



Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation 1.2 Dispositions du PLU

Arrêté le :
26 février 2016

Enquête publique :
Du 3 octobre au 4 novembre 2016 inclus

Approuvé le :
16 décembre 2016

PREFECTURE DE L'EURE
29 DEC. 2016
ARRIVEE

MAIRIE D'EZY-SUR-EURE
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@villezysureure.fr



ALASKA
3 DEC 2018
THE FRONTIER CENTER

18-150-011
DEC 18 2018
ALASKA
THE FRONTIER CENTER

Sommaire

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	1
Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
1. Le secteur Garceau	7
2. La Petite Vitesse	8
3. Principes généraux pour les secteurs Felix Hulin, Roussel, Carrefour Aristide Briand, Eglise et Maison Blanche	9
4. Le Stade (OAP n°8).....	11
5. La Grande Guette (OAP n°9).....	12
6. Maurice Elet (OAP n°10).....	13
7. Rousseau (OAP n°11).....	14
8. Coutumel.....	Erreur ! Signet non défini.
9. Les Fonds de Sassay.....	16
Les choix retenus pour le règlement.....	18
1. Le règlement et plan de zonage	18
a. Le rôle du règlement	18
b. La logique du zonage	18
2. Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement	19
a. Le PADD et la détermination du zonage	19
3. Les dispositions particulières.....	34
a. Les emplacements réservés	34
b. Les protections paysagères.....	34
c. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	35
d. Les cavités	36
e. La zone inondable	36
f. Axe de ruissellement	36
4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	37
a. Consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation	37
5. La capacité d'accueil du PLU	40

Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur.....	44
1. Incidences prévisibles sur le patrimoine naturel : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis	44
2. Incidences prévisibles sur le patrimoine culturel et le paysage.....	47
3. Incidences prévisibles sur l'énergie.....	48
4. Incidences prévisibles sur l'eau.....	50
5. Incidences prévisibles sur la qualité de l'air.....	51
6. Incidences prévisibles sur le bruit.....	53
7. Incidences sur les risques.....	54
8. Incidences sur les déchets.....	55
9. Bilan des risques et des incidences prévisibles positives.....	56
Les indicateurs d'évaluation du PLU.....	57

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

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le PADD, un projet global

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent d'un territoire, en s'inspirant des résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux.

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

« 1° L'équilibre entre :

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

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

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

développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

A l'issue du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux suivants ont été identifiés pour l'élaboration du PLU d'Ezy-sur-Eure :

- La préservation de la qualité de vie d'Ezy-sur-Eure et notamment des grands équilibres naturels du territoire et au-delà,
- La protection de l'identité et le caractère d'Ezy-sur-Eure issus de son patrimoine architectural et paysager,
- Le maintien d'un équilibre fragile entre maîtrise de la croissance démographique et réponse aux obligations en matière d'habitat social,
- La nécessaire diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des ménages (personnes âgées, petits ménages, ...),
- Le renforcement des actions pour le renouvellement de la ville sur la ville en continuité des efforts déjà engagés sur la décennie précédente (résorption des friches, réhabilitation des logements vacants du parc ancien, ...),
- Le maintien de l'équilibre entre l'offre et la demande d'équipements pour les populations actuelles et futures,
- Le soutien de la dynamique commerciale en centre-ville, le développement de l'activité touristique et la pérennisation de l'activité agricole encore présente sur le territoire,
- L'amélioration du fonctionnement urbain et du stationnement et le déploiement des circulations douces (piétons, vélos),
- La maîtrise de la consommation d'espace pour un développement harmonieux du territoire,
- La prise en compte des risques naturels et technologiques présents sur le territoire notamment dans les projets d'urbanisation future,
- L'accompagnement du déploiement des énergies renouvelables sur le territoire dans un souci d'harmonisation avec la morphologie urbaine du territoire.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable d'Ezy-sur-Eure sont :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole d'Ezy-sur-Eure,
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et concourir à l'équilibre social de l'habitat dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental,
- Axe 4 : Renforcer l'attractivité du territoire au travers de l'offre de services et d'équipements et concourir à un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable d'Ezy-sur-Eure dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

Préservation de la biodiversité communale : l'enjeu du maintien des équilibres entre besoin de développement et protection des espaces naturels structurants d'Ezy-sur-Eure

Le projet d'Ezy-sur-Eure repose sur la restructuration, le renouvellement et la densification de la majeure partie des espaces urbains. Dans cette démarche, c'est avant tout en permettant le renouvellement de la ville sur elle-même et l'accueil de nouvelles populations au sein de l'espace urbanisé que le projet communal entend maîtriser les extensions urbaines.

En effet, la commune n'a pas vocation à voir sa population se développer indéfiniment. Pour autant, elle doit répondre aujourd'hui à des besoins en équipements et en logements qui font écho à son statut de bassin de vie et d'emploi au sein d'un territoire très dynamique à l'interface de trois régions et trois départements. De même, la commune doit répondre à ses obligations en matière d'équilibre social de l'habitat, ce qui nécessite de fait, un travail sur le développement de l'habitat et notamment l'habitat social tout en ayant un objectif de maîtrise de la croissance démographique et de consommation d'espace.

En favorisant le renouvellement urbain, la densification des zones urbaines, la résorption des logements vacants et en permettant une extension maîtrisée de l'urbanisation, le projet de PLU vise à répondre aux besoins en logements et de diversification de l'habitat pour des typologies de populations nouvelles telles que les personnes âgées ou alors les petits ménages.

Les extensions urbaines sont limitées et programmées dans le temps afin d'urbaniser dans un premier temps les espaces les plus proches du centre-ville. En effet, cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une optique d'« obligation de moyen » pour répondre à l'article 55 de la loi SRU qui s'impose aux communes de plus de 3 500 habitants, inscrites dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de réaliser au minimum 20% de logements sociaux.

Ainsi, au regard de la faible disponibilité du foncier dans le tissu bâti existant (friches, jardins, ...) et au regard de la temporalité de faisabilité des projets et de la rétention foncière des sites, le PADD vise à conforter et valoriser le centre-ville d'Ezy-sur-Eure. Il vise également à permettre son extension sur sa partie Ouest afin de rendre possible la réponse aux obligations en matière d'habitat social. La réalisation de nouvelles opérations d'aménagement et de construction au cœur de l'espace urbanisé assurera en outre le développement de l'offre de logements, d'activités, d'équipements, de commerces et services... ainsi que l'amélioration du fonctionnement urbain.

Le projet prévoit également l'extension urbaine maîtrisée d'Ezy-sur-Eure. Organisées en continuité de l'espace urbanisé, ces extensions, prévues en deux temps, assureront la croissance de la ville en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Il ne s'agit pas de poursuivre l'étalement urbain pavillonnaire tel qu'il s'est effectué au cours de ces dernières décennies, mais plutôt d'inscrire le développement urbain dans une démarche prenant en compte une approche environnementale

de l'urbanisme intégrant des enjeux et objectifs croisés développés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir partie suivante). Outre l'accueil de nouvelles populations et/ou d'activités, ces opérations participeront à l'amélioration du fonctionnement du territoire, notamment en complétant le maillage viaire et donc en participant à l'amélioration des déplacements sur le territoire et notamment en favorisant le développement des déplacements non motorisés.

Tout en affirmant un objectif de maîtrise de la croissance démographique, les orientations générales du PLU visent à assurer la pérennité de l'activité agricole (espaces cultivés et exploitation), des grandes entités naturelles et paysagères, notamment le massif boisé de la Forêt du Puits des Forges, la vallée de l'Eure, les étangs qui nécessitent une attention particulière et les coteaux recueillant une importante biodiversité... Une attention particulière est accordée à la préservation ainsi qu'à la remise en état des continuités écologiques et paysagères (restauration de milieux humides) s'exerçant entre ces grandes entités.

Le projet vise également à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations. Il s'agit par exemple de conforter la trame verte et paysagère pour une plus grande biodiversité au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots, paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...) ou encore de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions.

Le projet d'Ezy-sur-Eure porte également sur la préservation des atouts paysagers de la commune, en préservant les équilibres de morphologie urbaines dans la vallée, en assurant une bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement urbain et en garantissant la préservation des vues d'intérêt sur le coteau depuis la vallée.

Enfin, le projet tient compte des enjeux de préservation de la ressource en eau (point de captage d'eau potable) et des pollutions au travers des projets de renouvellement urbain et de réglementation des activités présentes et à venir au travers du règlement de PLU.

Renforcer l'attractivité d'Ezy-sur-Eure en tant que bassin de vie et d'emploi : l'enjeu de mixité des fonctions urbaines et de gestion équilibrée des flux sur le territoire

En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet d'Ezy-sur-Eure répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Il s'agit non seulement de conforter les activités existantes notamment en cœur urbain où l'offre économique est dynamique, tout en améliorant le fonctionnement urbain et la gestion des flux, mais aussi de favoriser l'implantation de nouvelles activités au sein de l'espace urbanisé et en densification la zone d'activité artisanale.

Le développement d'Ezy-sur-Eure passe également par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en favorisant les synergies entre les structures existantes et en valorisant les sites remarquables sur le plan du patrimoine tant naturel (forêt du Puits des Forges, bords de l'Eure, les étangs, les coteaux calcicoles, ...) qu'historique et culturel (château d'Ezy, musée du Peigne, les Caves, La ferme de Saint-Germain-la-Truite, ...).

La volonté affichée de conforter le rôle d'Ezy-sur-Eure comme bassin de vie et d'emploi, passe par le développement d'une centralité étendue et renforcée intégrant une grande mixité des fonctions.

Par ailleurs, le projet vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc de logements mise en exergue dans le diagnostic est inscrite au projet du PLU qui promeut la création de petits logements et notamment d'une part importante de

logements à caractère social... dans le cadre de formes urbaines innovantes et durables (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, urbanisme durable...) en cohérence avec les objectifs de protection des typologies urbaines locales. Cette réponse au besoin en logements passe d'ailleurs en priorité par un objectif ambitieux de résorption de la vacance ainsi que de renouvellement urbain.

Le projet entend améliorer la qualité de vie des habitants en confortant l'offre en équipements sportifs et socioculturels non plus au travers d'une extension des zones urbaines mais par une mutualisation des équipements existants à l'échelle du bassin de vie d'Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry-la-Bataille/La Chaussée d'Ivry, en compatibilité avec la logique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration.

Dans une même optique de rationalisation du territoire dans l'organisation de ses fonctions, le projet de PLU a pour objectif de renforcer le maillage viaire au travers des nouvelles opérations d'urbanisme.

L'utilisation économe des espaces

Le développement d'Ezy-sur-Eure va s'organiser de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles, à maintenir les équilibres entre espaces naturels et espaces urbains et préserver les perspectives paysagères sur le coteau, les coupures vertes et les continuités écologiques en priorisant les projets en renouvellement et en densification et en instaurant des principes d'aménagement édictés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Outre la large prise en compte de la préservation des grandes qualités naturelles, écologiques, paysagères du territoire d'Ezy-sur-Eure, le projet vise une démarche globale de renouvellement de la ville sur la ville (friche Garceau, reconvention de la ZA de Coutumel, ...) et de renfort de la dynamique du centre-ville par des actions de réhabilitation du parc vacant et vétuste. Ces deux objectifs sont prioritaires dans les principes de développement du territoire et correspondent au souhait de répondre aux besoins en logements des ménages ainsi qu'aux obligations en matière de production de logements sociaux. A cet effet, une orientation générale en matière d'habitat est instaurée sur l'ensemble des zones urbaines. Pour autant, le potentiel pour répondre à ces objectifs demeure insuffisant au regard des éléments de diagnostic, ce qui a conduit la commune à un troisième objectif d'extension mesurée des zones urbaines actuelles dans un souci sous-jacent de modération de la consommation d'espaces (voir partie 6).

En outre, le projet entend, au travers des secteurs identifiés, répondre aux objectifs de limiter les déplacements automobiles et les dépenses énergétiques, et de favoriser l'usage des circulations douces.

Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

D'après l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

D'après l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent un projet défini sur un secteur déterminé. Elles constituent une pièce incontournable du PLU et viennent en complément des dispositions du règlement écrit. Ce document doit être en compatibilité avec les constats du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi qu'avec les orientations générales définies dans le PADD. Si elles viennent en complément du règlement écrit, elles doivent être en compatibilité avec celui-ci. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une valeur obligatoire et sont opposables aux tiers.

Pour la commune d'Ezy-sur-Eure, il a été défini treize secteurs à OAP :

	Zonage	Temporalité de réalisation	Parcelles concernées
Orientation Générale Habitat	U	Durée du PLU	Ensemble des parcelles concernées par un zonage U
Secteurs de renouvellement urbain			
Garceau	UBb	Court terme	C2388, 2378, 2386.
La Petite Vitesse	UA	Moyen terme	B1166, 1273, 1274.
Felix Hulin	UA	Moyen terme	B1516, 1517
Roussel	UA	Court terme	B172.
Carrefour Aristide Briand	UA	Court terme	B571, 652.
Eglise	UA	Moyen terme	B860.
Maison Blanche	UBa	Court terme	C1515, 1517.
Secteurs en densification			
Le Stade	UBa	Moyen terme	B343, 1624, 1623, 481, 482, 484, 483, 939, 893, 1042, 1040.
La Grande Guette	UBa	Moyen/Long terme	C678, 1345, 1346, 668, 667, 672, 673, 1650, 1651, 677, 2560.
Maurice Elet	UA	Moyen/Long terme	B303, 307.
Rousseau	UBb	Moyen terme	C2312, 1982.
Secteurs en extension			
Coutumel	2AU	Long terme	ZC321, 324, 1773, 1774, 249, 1775, 1772, 1776, 1771, 1777, 326, 244, 245, 246, 323, 169, 168, 34, 53, 176, 171, 172, 170, 167.

Il est également inscrit dans le présent rapport de présentation, pour mémoire, le projet d'urbanisation des Fonds de Sassay, aujourd'hui classé en zone A Urbaniser (2AU) à moyen/long terme dans le PLU afin d'avoir une trace du projet des élus.

1. Le secteur Garceau



Source : fond carte DGFIP 2015, Agglo Pays de Dreux, Direction développement économique, 2015.

Superficie : 1.7 ha renouvellement urbain
Typologie d'habitat : secteur résidentiel
Zone du PLU : UBb
Phasage : A court terme

Le site Garceau constitue une friche industrielle, en périphérie du centre ancien d'Ezy-sur-Eure. Il est encadré par les rues Edmond Signoret au Nord, de la Paix à l'Est et Jean Rostand à l'Ouest ainsi que par la Voie Verte au Sud. Il s'agit d'un ancien site industriel aujourd'hui désaffecté, constitué d'un bâtiment principal ne présentant aucune qualité architecturale nécessitant son maintien.

Ce site est classé en **secteur UBb** du PLU, zone pavillonnaire relativement dense et nécessite les préconisations d'aménagement suivantes :

- une attention particulière quant à l'intégration visuelle des nouvelles constructions le paysage urbaine et paysager (prise en compte des vues sur le coteau),
- une obligation de réaliser un programme à vocation d'habitat mixte : environ 40 à 45 logements avec un objectif de réalisation de logements locatifs aidés est de 40% minimum.
- Une organisation bâtie avec une densité plus importante en cœur d'îlot pour assurer l'intégration du projet dans le tissu bâti pavillonnaire environnant.
- Le respect des volumes de constructions de type individuel ou collectif respectant un gabarit maximum de type Rez-de-chaussée + 2 niveaux (R+2) en cœur d'îlot et Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C), en périphérie.
- La gestion intégrée des eaux pluviales et un aménagement paysager des espaces publics et voies de desserte,
- Le développement de liaisons douces structurantes à l'échelle du projet,
- L'intégration de normes de haute performance énergétique des bâtiments.

2. La Petite Vitesse



Source : photo aérienne google maps 2015, Agglo Pays de Dreux, 2015.

Superficie : 0.5 ha en requalification
Typologie : secteur mixte habitat/équipement
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen terme

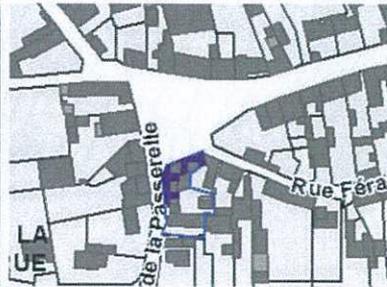
Le site de la Petite Vitesse est situé dans un secteur principalement d'équipement avec la salle des fêtes et l'Espace Culturel et Sportif. Le périmètre de projet comprend une activité artisanale qui est aujourd'hui pérenne mais pourrait se voir contrainte dans son développement au vu du tissu résidentiel dans lequel elle s'inscrit.

Ce site de projet est classé en **zone UA** du PLU. Il nécessite une requalification pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La requalification du site à vocation d'activité artisanale en habitat ;
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU : réalisation d'une opération d'environ 15 logements dont 70% de logements éligibles au titre de la loi SRU,
- Le respect des gabarits de construction du secteur soit au maximum un rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles (R+2+C),
- Une approche intégrée du projet à son environnement : gestion intégrée des eaux pluviales avec prise en compte des enjeux de ruissellement du fait de la pente,
- L'inscription dans le projet de réaménagement paysager du secteur de la salle des Fêtes et des Jardins de Brensbach.

3. Principes généraux pour les secteurs Felix Hulin, Roussel, Carrefour Aristide Briand, Eglise et Maison Blanche

Felix Hulin (OAP n°3)



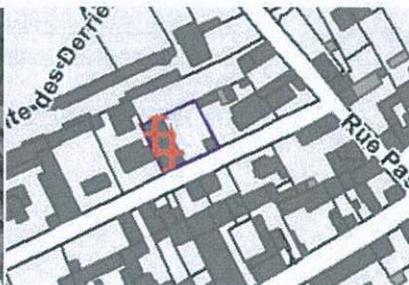
Superficie : 0.3 ha en requalification
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen terme

Source : Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Principes d'aménagement

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Façade de bâtiment à préserver

Roussel (OAP n°4)



Superficie : 460m ² en renouvellement
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A court terme

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Principes d'aménagement

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Bâtiment à démolir en tout ou partie

Carrefour Aristide Briand (OAP n°5)



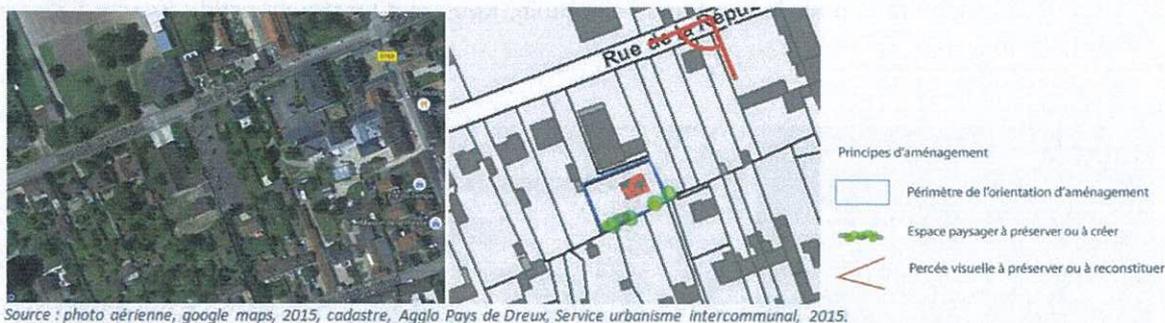
Principes d'aménagement

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Principe de répartition des logements densité croissante
- Bâtiment à démolir en tout ou partie
- Emplacement réservé pour élargissement voie

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Superficie : 1125m ² en requalification
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A court terme

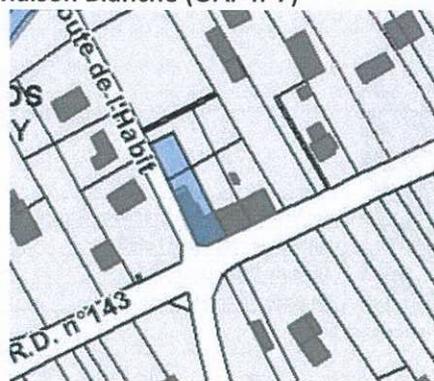
Eglise (OAP n°6)



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Superficie : 700m ² en renouvellement
Typologie : secteur habitat
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen terme

Maison Blanche (OAP n°7)



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Superficie : 800m ² en réhabilitation
Typologie : secteur d'habitat
Zone du PLU : UBa
Phasage : A court terme

Ces cinq sites constituent des parcelles actuellement occupées par des constructions ou par des équipements (parking) mais qui ont un potentiel de mutation à court ou moyen terme du fait de l'évolution de la situation des propriétaires. Ces sites sont classés soit en secteur de centre-ville (UA) soit en secteur périphérique (UB).

Ils nécessitent un projet de requalification pour la réalisation d'une **opération à vocation d'habitat dont la part sociale varie selon les projets**, éligible au titre de la loi SRU, pour répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune :

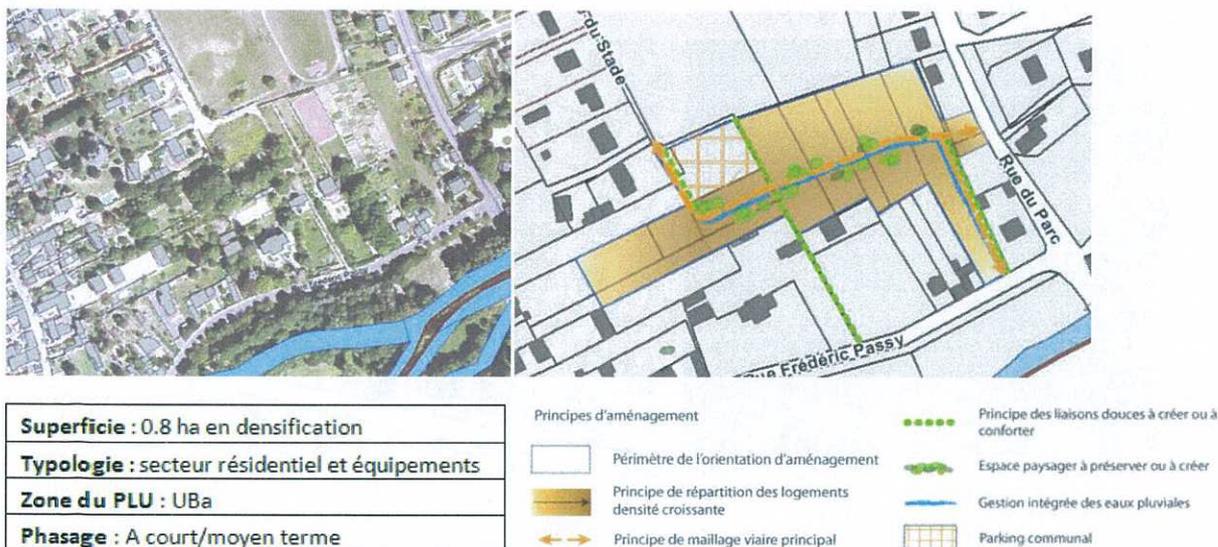
	Densité de l'opération envisagée	Part de logements sociaux	Gabarit des constructions
Felix Hulin	8 logements	60%	R+1+Combles
Roussel	5 logements	60%	
Carrefour Aristide Briand	10 logements	100%	
Eglise	5 logements	100%	
Maison Blanche	5 logements	100%	

L'orientation d'aménagement qui leur est attribuée, vise à permettre :

- La requalification/réhabilitation des constructions pour de l'habitat ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement ;
- La prise en compte des enjeux liés à l'inondabilité des terrains pour certains sites identifiés en intégrant les prescriptions du PPRI de l'Eure,

- La bonne insertion des projets dans leur environnement urbain et paysager ainsi que la prise en compte des enjeux de préservation du patrimoine bâti.

4. Le Stade (OAP n°8)



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

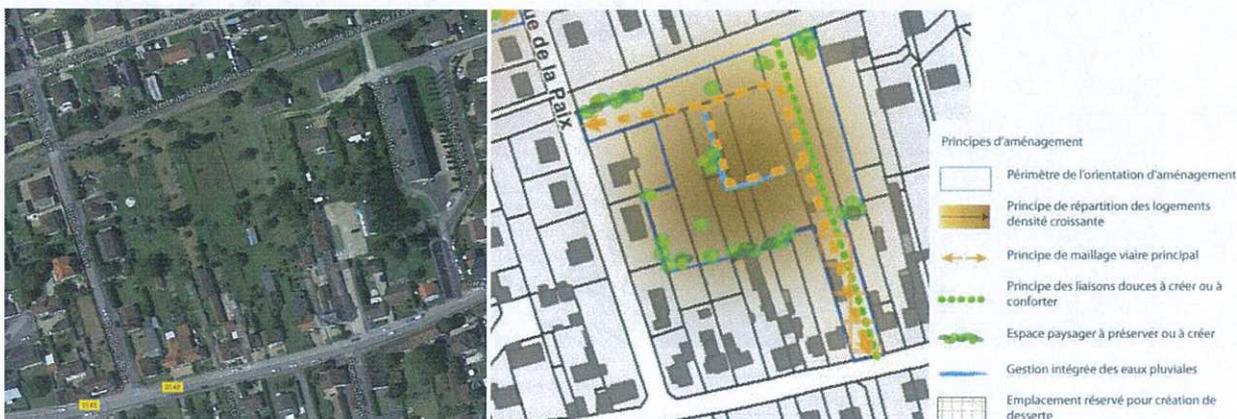
Le secteur du Stade est un cœur d'îlot situé à proximité du centre-ville, sur la partie Est de la zone urbaine. Il est composé principalement de jardins et d'un parking qui dessert le terrain de sport. Il est actuellement desservi par la rue du Stade, relativement étroite qui, dans l'état, rend la desserte des parcelles complexe. Le site est bordé par la rue du Parc au Sud et la rue Frédéric Passy à l'Est, sans accès direct.

Ce site de projet est classé en **secteur UBa** du PLU, zone d'habitat mixte comportant des constructions anciennes comme du pavillonnaire récent relativement dense. La complexité du secteur de projet réside dans la multiplicité des propriétés foncières ainsi que les flux de déplacement liés au terrain de sport. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- Le renouvellement et la densification du site en lien avec son environnement plutôt résidentiel,
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU : opération projetée d'environ 25 logements à 70% en logements sociaux,
- Le respect des gabarits de construction du secteur du type petit collectif, intermédiaire ou encore maison de ville soit au maximum un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C) ou attique,
- Une approche intégrée du projet à son environnement :
 - o Prise en compte des prescriptions en matière de constructibilité du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zone bleue),
 - Une gestion intégrée des eaux pluviales et maintien du parking ayant un rôle de gestion des eaux pluviales,
- La reconfiguration de la desserte du site de projet pour les constructions existantes et à venir et le déploiement des liaisons douces structurantes pour le secteur,

- La préservation des éléments paysagers d'intérêt présent sur le site et l'aménagement paysager des espaces communs, publics ou non et des espaces de voiries pour une meilleure intégration du projet dans son environnement.

5. La Grande Guette (OAP n°9)



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

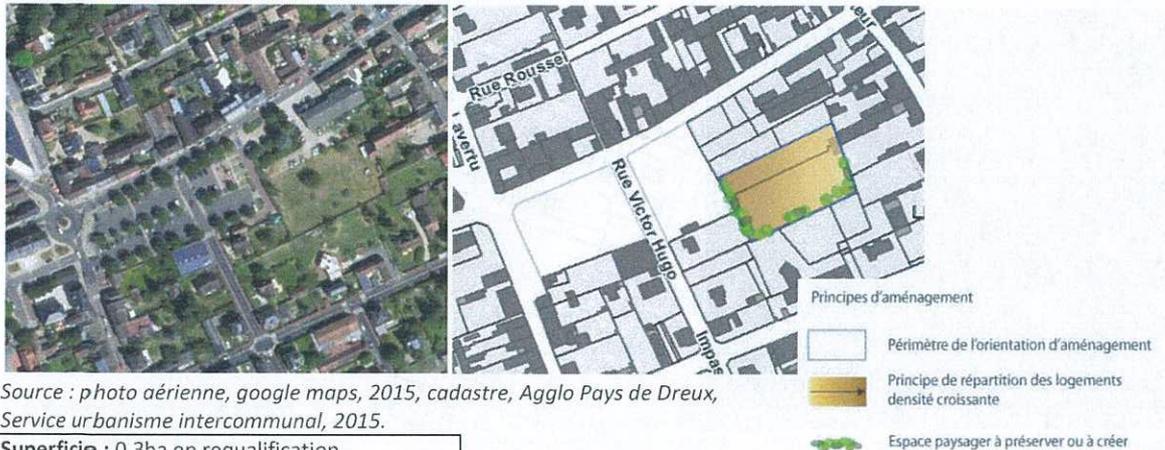
Superficie : 0.8 ha en densification
Typologie : secteur pavillonnaire
Zone du PLU : UBa
Phasage : A moyen/long terme

Le secteur de la Grande Guette est situé au carrefour de la Voie Verte et des rues de la Paix et André Tremblay. Il est composé d'habitat pavillonnaire mixte ancien et récent ainsi qu'à proximité, du collectif d'habitat social. Le périmètre de projet regroupe des parcelles actuellement en jardins paysagers mais comporte également des parcelles bâties pour une meilleure cohérence d'ensemble.

Ce site est classé en **secteur UBa** du PLU, zone d'habitat mixte comportant des constructions anciennes comme du pavillonnaire récent relativement dense. La complexité du secteur de projet réside dans la multiplicité des propriétés foncières ainsi que le caractère enclavé du secteur. Son accès direct sur la Voie Verte est à l'inverse un atout pour les connexions avec le centre-ville. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La densification du site en lien avec son environnement résidentiel voire champêtre ;
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU : opération projetée d'environ 20 logements à 70% en logements sociaux
- Le respect des gabarits de construction du secteur du type logements intermédiaires ou maisons de ville soit au maximum un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C),
- La préservation des éléments paysagers d'intérêt présent sur le site et l'aménagement paysager des espaces communs, publics ou non et des espaces de voiries pour une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI – zone bleue et rouge en partie Sud du projet),
- La reconfiguration de la desserte du site de projet : en interdisant de nouvelles voies carrossables traversant la voie verte et en prévoyant une sortie sur la rue André Tremblay pour éviter une desserte en voie sans issue.

6. Maurice Elet (OAP n°10)



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

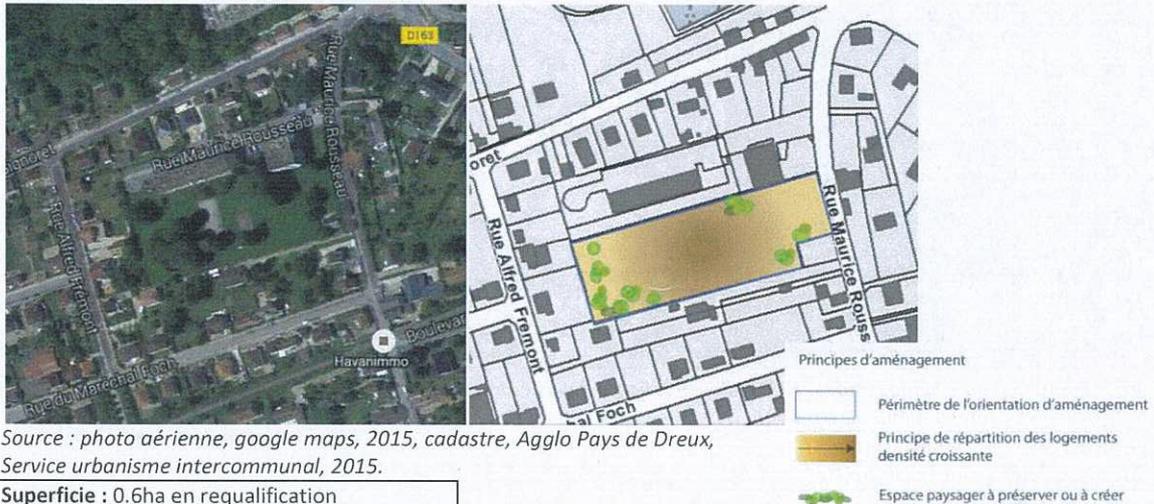
Superficie : 0.3ha en requalification
Typologie : secteur centre-ville/mixte
Zone du PLU : UA
Phasage : A moyen/long terme

Le secteur Maurice Elet se trouve dans le centre-ville d'Ezy-sur-Eure, à proximité de la place de la Mairie, des commerces et services et des équipements de la commune (mairie, poste, Espace Culturel et Sportif,...).

Ce site est classé en **zone UA** du PLU. Il nécessite un projet de densification pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat social. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La densification du site en lien avec son environnement urbain dense,
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU : opération projetée d'environ 10 logements à 100% en logements sociaux
- Le respect des gabarits de construction du secteur du type petits collectifs ou maisons de ville soit au maximum un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique (R+1+A),
- La possibilité de réaliser un rez-de-chaussée commercial afin que le projet puisse s'inscrire dans la logique de la place de la mairie, secteur structurant du centre-ville d'Ezy-sur-Eure,
- La réalisation d'aménagements paysagers en arrière de parcelle, au Sud et à l'Est afin d'assurer une bonne intégration du projet avec l'environnement bâti plus lâche, présent alentours.

7. Rousseau (OAP n°11)



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Superficie : 0.6ha en requalification

Typologie : secteur mixte habitat

Zone du PLU : UBb

Phasage : A moyen terme

Le secteur Rousseau est situé dans un quartier principalement d'habitat pavillonnaire. Le site en lui-même constitue le parc paysager d'un bâtiment collectif à vocation d'habitat social. Le secteur de projet est desservi uniquement par la rue Maurice Rousseau.

Ce site est classé en **secteur UBb** du PLU. Il constitue un projet de densification pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat social. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La densification du site en lien avec son environnement mixte collectif/pavillonnaire,
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU : opération projetée d'environ 15 logements à 100% en logements sociaux
- Le respect des gabarits de construction du secteur du type logements intermédiaires soit au maximum un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique (R+1+A),
- La préservation des éléments paysagers d'intérêt présent sur le site. De manière globale, il s'agira de veiller à la bonne intégration du projet dans son environnement ayant déjà fait l'objet d'une densification importante.

8. Coutumel



Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Direction Développement Economique, 2015.

Le secteur de Coutumel est actuellement rattaché à la zone d'activité du même nom. Au vu de l'évolution des besoins en matière d'espace pour l'activité et pour l'habitat, ce secteur a vocation à être reconverti en site dédié à une opération d'habitat. Situé à proximité de la Voie Verte et des espaces naturels et agricoles de l'Ouest du territoire communal, il s'intègre dans une ambiance urbaine plutôt champêtre au Sud du secteur.

Superficie 4.9 ha en extension
Typologie : secteur à vocation d'habitat
Zone du PLU : 1AU
Phasage : A moyen terme

Ce site de projet est classé en **zone 1AU** du PLU. L'ouverture à l'urbanisation est immédiate étant donnée la présence des réseaux. L'orientation d'aménagement vise à permettre :

- La reconversion du site initialement prévu pour de l'activité économique pour opération principalement à vocation d'habitat.
- L'intégration du projet dans son environnement résidentiel voire champêtre ;
- La reconfiguration de la desserte du site de projet : Le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte du secteur en dissociant les flux avec la zone d'activité située à proximité et en privilégiant notamment des circulations traversantes et permettant de rejoindre la Voie Verte,
- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU : opération projetée d'environ 40 à 50 logements à **49% en logements sociaux**,
- Le respect des gabarits de construction du secteur du type logements intermédiaires ou maisons de ville soit au maximum un gabarit n'excédant pas Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles (R+1+C),
- Une approche intégrée du projet à son environnement notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité et de gestion des eaux pluviales du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure. Une noue est présente en limite Ouest du secteur de projet. Elle devra être intégrée à la réflexion d'ensemble. De même, il s'agira de prendre en compte les périmètres de protection de captage d'eau potable,
- Une réflexion sur l'intégration paysagère et environnementale du projet avec notamment :
 - o Un traitement paysager devra être réalisé en limite Nord du secteur afin de limiter les covisibilités entre la zone d'activité et les espaces à vocation d'habitat. Une bande plantée et arborée d'une largeur d'au moins 10 mètres est préconisée.
 - o A l'extrémité Ouest du site de projet, au-delà d'une bande de constructibilité de 25 mètres, les fonds de jardin sont inconstructibles afin de les préserver en vue d'une potentielle ouverture à l'urbanisation en continuité du site de projet, au-delà de la temporalité du PLU.
 - o Un aménagement permettant d'éviter que les nuisances sonores des entreprises existantes ne se propagent à la partie de la ZA de Coutumel reconvertie en habitat

9. Les Fonds de Sassay



Superficie 2.5 ha en extension
Typologie : secteur mixte
Zone du PLU : 2AU
Phasage : A long terme



Principes d'aménagement

	Périmètre de l'orientation d'aménagement
	Principe de répartition des logements densité croissante
	Principe de maillage viaire principal
	Principe des liaisons douces à créer ou à conforter
	Espace paysager à préserver ou à créer
	Gestion intégrée des eaux pluviales
	Espace vert existant ou à créer

Source : photo aérienne, google maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal, 2015.

Le secteur Des Fonds de Sassay II est actuellement composé d'espaces en culture, à proximité du lotissement des Fonds de Sassay I et de la zone d'activité de Coutumel. Il permet d'envisager une desserte par les rues de l'Habit et Pauline Roland. Le secteur de projet se situe à proximité de la Forêt du Puits des Forges qui fait l'objet d'un inventaire de connaissance de la biodiversité (ZNIEFF).

Ce secteur est classé en **secteur 2AU** du PLU, nouvelle zone à urbaniser pour accueillir une diversité de fonction (habitation/activité/équipements) à moyen long terme. L'ouverture à l'urbanisation des Fonds de Sassay est soumise à une modification ou une révision du PLU. Elle a pour objectif de constituer une réserve foncière pour la commune, au cas où celle-ci ne réussirait pas à atteindre ses objectifs de rattrapage de production de logements sociaux dans les secteurs bâtis existants identifiés précédemment.

L'orientation d'aménagement suivante est développée à titre indicatif, dans la continuité de la réflexion menée par la commune pour son projet de développement territorial. Les principales préconisations pour le secteur sont :

- La diversification du parc de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale affichés par le PLU ;
- La reconfiguration de la desserte du site de projet, des constructions existantes et de l'espace de loisirs et de plein air ;
- Une préservation du talweg, une gestion naturelle des eaux pluviales et plus généralement, une approche intégrée du projet à son environnement (paysage, relief, écoulements, ...) notamment au vu de la proximité de la Forêt du Puits des Forges et de la zone d'activité de Coutumel.

Ce projet s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, ...);
- les bâtiments intégreront les notions de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Le programme

Le projet accueillera prioritairement une opération à vocation d'habitat avec la possibilité d'intégrer, dans un projet global d'aménagement, de l'activité de type commerces et/ou artisanat ainsi que des équipements concourant à la mixité des fonctions urbaines du site.

Il s'agira de réaliser **environ 75 logements ou réaliser une densité moyenne de 30 logements à l'hectare**. Ce pourcentage pourra être revu à la hausse comme à la baisse, au regard des efforts déjà réalisés en matière d'atteinte des objectifs de mixité sociale, après avis conforme de la commune. Le principe de l'ouverture à l'urbanisation est le besoin en logements sociaux avec la possibilité de réaliser seulement une partie des logements sur la temporalité du PLU.

La hauteur, le gabarit ainsi que l'implantation des constructions tiendront compte du relief afin d'assurer la meilleure insertion paysagère possible du projet dans son environnement. Il sera réalisé une diversité de formes d'habitat allant de la petite maison de ville aux petits collectifs dont le gabarit ne peut excéder un **rez-de-chaussée+1 niveau +combles (R+1+Combles)**.

Le programme doit répondre aux obligations définies par le règlement du PLU, en matière de stationnement pour l'habitat. Il sera également intégré des dispositifs de stationnement incitant aux déplacements non motorisés (parc à vélos, anneaux de stationnement, ...).

Des aménagements paysagers des espaces publics et des voies de desserte seront réalisés afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Les bosquets et haies bocagères présentes sur le site seront préservés et intégrés au projet pour en assurer la bonne insertion et la mise en valeur. Une transition paysagère ainsi qu'un recul des constructions sera effectué au Sud du secteur de projet, en limite des secteurs construits pour limiter les vis-à-vis sur les constructions individuelles existantes.

Les liaisons

Le projet devra assurer une réflexion globale de la desserte du secteur en privilégiant notamment des circulations traversantes entre les rues de l'Habit et Pauline Roland. La desserte locale favorisera le partage de la voirie ainsi qu'une place prioritaire aux déplacements non motorisés.

Des sentes piétonnes ou réservées aux véhicules non motorisés permettront de rejoindre les sentiers de la Forêt du Puits des Forges ainsi que le terrain de jeux et de loisirs de plein air situé rue Pauline Roland.

Une réflexion devra être menée quant à la desserte de la zone sur la route de l'Habit.

Les choix retenus pour le règlement

1. Le règlement et plan de zonage

a. Le rôle du règlement

Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui sont indissociables pour la bonne application des conditions qu'ils définissent :

Le règlement écrit est développé selon la typologie des zones définies aux articles R151-9 à R151-50 soit :

- Zone U ou zone urbaine,
- Zone AU ou zone à urbaniser,
- Zone A ou zone agricole,
- Zone N ou zone naturelle.

Le règlement développe pour chaque zone une typologie propre au territoire mais qui doit suivre tout ou partie des éléments définis aux articles R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU se compose des 8 articles suivants :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Article 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières,
- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions,
- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Article 6 : Stationnement,
- Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées,
- Article 8 : Desserte par les réseaux.

Le plan de zonage, dont les modalités d'application sont définies aux articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme, à une valeur obligatoire, il est donc opposable aux tiers au même titre que le règlement écrit.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L151-8 et suivants.

b. La logique du zonage

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic) et d'autre part sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le principe de zonage défini ci-après a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire d'Ezy-sur-Eure :

- Une zone urbaine encaissée entre la vallée de l'Eure et le plateau de Saint-André-de-l'Eure,

- Des espaces naturels structurants composés notamment de la vallée de l'Eure, de la Forêt du Puits des Forges et le coteau à l'importante biodiversité,
- Un territoire dense aux morphologies urbaines changeantes,
- Une zone d'activité structurante pour le territoire et à l'échelle du bassin de vie d'Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry-la-Bataille et plus largement du canton de Saint-André-de-l'Eure,
- Une commune possédant une offre structurée d'équipements.

Il a donc été délimité en fonction de ces caractéristiques communales :

- Les espaces naturels, forestiers et certains espaces paysagers des zones urbanisées sont classés en zone N ou naturelle. Des sous-secteurs ont été créés ou maintenus pour que le règlement soit au plus près des spécificités de chaque espace,
- Les espaces agricoles de la vallée et du plateau sont classés en A, zone agricole. Un seul site agricole en exploitation est connu sur le territoire communal,
- Les secteurs bâtis de la commune ont été classés en U, zone urbaine. Quatre secteurs sont définis ci-après selon la typologie du tissu bâti :
 - o Un secteur UA : bâti ancien et reprenant les limites historiques de la commune,
 - o Un secteur UB : extensions urbaines de ces cinquante dernières années. Il est composé des sous-secteurs UBa et UBb qui permettent d'adapter les règles de constructibilité à la morphologie urbaine des différentes extensions de la commune,
 - o Un secteur UX : la zone d'activité de Coutumel,
 - o Un secteur US : équipements collectifs d'intérêt général (équipement sportifs, cimetière, ...),
- Les secteurs correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont classés en zone U ou en zone 1AU selon leur localisation et leur délai d'ouverture à l'urbanisation.
- Les secteurs de réserve foncière pour répondre aux objectifs de rattrapage en matière de mixité sociale ou zone A Urbaniser à moyen/long terme (2AU).

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement

a. Le PADD et la détermination du zonage

La traduction du projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement du PLU conduit à revoir en grande partie la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le POS.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et Alur. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat. Il s'agit notamment de tenir compte d'un risque majeur présent sur le territoire qui est le risque d'inondation. En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne a été approuvé 29 juillet 2011.

Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et Alur.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé d'Ezy-sur-Eure est découpé en quatre zones : les zones UA, UB, qui ont une vocation mixte ou résidentielle, la zone UX, quant à elle, a vocation à accueillir les activités

industrielles et artisanales et la zone US, les équipements et autres structures d'intérêt général. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux, et plus largement de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales du développement durable.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à **l'article 7**, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés sont constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé ; toute opération nouvelle doit désormais s'inscrire en continuité et en lien avec le reste de la ville.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, s'il existe. Ces mesures, précisées à **l'article 8**, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence de points de captage d'eau potable sur le territoire communal). Ces dispositions ne figuraient pas dans le POS précédent.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions du schéma d'assainissement de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux, compétente en la matière, dont les règlements d'assainissement sont consultables en annexe du PLU.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU introduit une nouvelle disposition par rapport au POS. Il recommande dans toutes les zones urbaines, à **l'article 4**, l'architecture bioclimatique ou les constructions utilisant des technologies nouvelles y compris dans le centre historique sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets urbains dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnement.

Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. Les **articles 1 et 2** du règlement fixent les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la ville (centre-ville, secteur à dominante résidentielle, à dominante d'activités,...). Depuis la loi SRU, l'article 1 fixe les interdictions de construire et l'article 2 les autorisations sous condition, contrairement au POS dans lequel l'article 1 précisait les occupations du sol autorisées et l'article 2 celles qui étaient interdites.

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU réglementent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 3** contrairement au POS qui réglementait ces dispositions aux **articles 6 à 10**.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (**article 6**) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Le PLU définit les caractéristiques des places de stationnement dans les aires de stationnement collective en précisant les normes pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les accès sont également réglementés distinctement au sein de chaque zone, permettant d'adopter des stratégies adéquates en matière de sécurité. Par exemple, tout accès à la RD143 dans les sections situées hors agglomération des zones A et N, est interdit.

Des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, hébergement hôtelier, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). Celles-ci ont été renforcées par rapport au POS pour influencer fortement la prise en compte des besoins actuels des usagers dans les nouveaux projets urbains. Toutefois, en centre-ville, un système de concession à long terme peut être étudié, en partenariat avec la municipalité, lorsqu'il existe une impossibilité technique de réalisation des stationnements demandés par le PLU. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain ; plus l'on s'éloigne du centre-ville, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers dont la nature est réglementée à l'**article 5**. Dans les espaces non construits et les jardins, le PLU fixe en annexe du règlement une liste de végétaux à privilégier sur Ezy-sur-Eure.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 4**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti (article L153-19 du code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions ; aussi, dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

En plus de l'emprise au sol qui détermine la proportion entre les « pleins » et les « vides » et l'**article 5** qui réglemente les plantations, le règlement protège également, au travers de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, les espaces paysagers, parcs ou jardins publics ou privés, particulièrement remarquables qui participent de la qualité des paysages urbains.

La zone UA : le centre-ville

Caractéristiques générales de la zone

La zone UA correspond au cœur historique d'Ezy-sur-Eure, au centre-ville et sa périphérie directe plutôt mixte. Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois par la valorisation de son patrimoine bâti et par sa densification, la morphologie urbaine des lieux notamment lors de la réalisation de nouvelles opérations pour l'accueil de population nouvelle et la dynamisation de l'activité commerciale.

Ainsi, le PLU élargit légèrement le périmètre de la zone UA par rapport à celle du POS afin de prendre en compte les zones bâties en limite de coteau, au Nord du centre-ville pour intégrer le secteur de l'Espace Culturel et Sportif. En effet, le secteur fait l'objet d'une étude de requalification pour une meilleure connexion avec le centre-ville et une reconfiguration de la circulation pour plus de déplacements alternatifs à la voiture. De même, le secteur est étendu au-delà du carrefour de la Croix Pageot afin de permettre la préservation du tissu urbain historique, la densification de ses extensions périphériques dans les mêmes caractéristiques morphologiques que le centre-ville auxquelles elles se rattachent.

Le PLU repère et protège au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme des jardins ou espaces ouverts qui participent de la qualité du paysage urbain d'Ezy-sur-Eure et qui méritent d'être préservés pour garantir les continuités écologiques qui traversent les espaces urbains et qui sont aujourd'hui très fragmentées sur le territoire communal.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain (bruit, odeurs...), les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (stationnement de caravanes, carrières, stockage d'ordures ménagères...). Toutefois, le centre historique comprend encore quelques bâtiments à vocation industrielle qui font d'ailleurs, pour certain, l'objet d'un classement en ICPE. Pour ne pas porter atteinte à la pérennité de ces activités, les extensions mesurées n'augmentant pas le risque pour l'environnement et les populations, sont autorisées.

De même, les commerces et les petites activités artisanales sont autorisés sous condition de surface. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais, le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales ou artisanales qui n'ont plus leur place en centre-ville.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver et développer les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien sur l'ensemble du périmètre de la zone. L'une des principales caractéristiques de ce tissu urbain est qu'il est continu, implanté à l'alignement sur rue, ou que l'alignement soit constitué par un mur de clôture.

Les règles d'implantation des constructions imposent de conforter cette caractéristique urbaine : implantation des constructions à l'alignement des voies et en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public), pour préserver et étendre sur toute la zone cette qualité urbaine traditionnelle.

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est néanmoins autorisé pour préserver les séquences urbaines existantes dans les extensions périphériques directes du centre-ville où l'habitat est un peu plus lâche.

Dans le secteur UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres soit un rez-de-chaussée+2 niveaux+ combles (R+2+C) afin de préserver les volumes et gabarits existants tout en permettant la densification de ce secteur regroupant l'ensemble des fonctions urbaines.

Compte tenu de la densité actuelle très élevée des constructions et afin de maintenir un minimum d'espace en pleine terre pour assurer la gestion des eaux pluviales, il est une emprise au sol maximum de 60%. A l'inverse le coefficient de pleine terre ne peut être inférieur à 30% pour assurer la végétalisation des parcelles et renforcer la biodiversité grâce aux recommandations en matière de végétaux inscrit en annexe du règlement.

En secteur UA, les murs traditionnels doivent être préservés et mis en valeur. La clôture en bordure de voie, composée d'un mur ou d'un muret permet une unité de traitement de l'espace public. Une haie vive est toutefois autorisée en front de rue, doublée ou non d'un grillage qui doit être non visible de l'espace public. Cette alternative a vocation à renforcer le paysagement des abords de voies très minéralisées en centre ancien. En limites séparatives, les murs pleins et les haies végétales sont autorisés. Ces dispositions permettent de préserver ou d'introduire des végétaux (arbres derrière un mur) dans un tissu urbain à dominante minérale. Les essences locales doivent être privilégiées pour favoriser la biodiversité.

La zone UB

Caractéristiques générales de la zone

Cette zone se situe de part et d'autre du centre historique d'Ezy-sur-Eure. A l'Est, le tissu bâti est très lâche notamment au niveau du lotissement du Parc. A l'Ouest, la morphologie du tissu bâti évolue de manière moins distincte avec une densité qui reste relativement importante le long des axes structurants du territoire comme la rue André Tremblay et une dispersion qui s'opère en épaisseur du tissu bâti du fait d'une urbanisation au fil de l'eau sans maîtrise globale. Ce phénomène a conduit à un développement de l'habitat en double voir triple « rideau » sans création de voie de desserte hiérarchisée, ce qui pose la question de l'optimisation du foncier. A l'inverse, au Nord de la Voie Verte, l'urbanisation s'est organisée sous forme de lotissement plutôt dense, de type quartiers ouvriers.

Au regard de ces spécificités, la **zone UB** a été déclinée en deux secteurs :

- Le **secteur UBa** qui correspond à un tissu urbain non structuré par des voies de desserte et une urbanisation quelque peu anarchique dont le PLU a vocation à restructurer,
- Le **secteur UBb** qui correspond aux quartiers pavillonnaires plus ou moins dense où les règles de constructibilité suivent les anciens règlements de lotissement.

Le périmètre de cette zone a évolué par rapport au POS :

- Le secteur UBa est renforcé pour programmer une reconfiguration de l'organisation viaire et l'optimisation des espaces déjà construits,
- Le secteur UBb correspondait aux lotissements existants à l'époque. Il comprend aujourd'hui l'ensemble des lotissements réalisés depuis le POS et initialement classés en NAb,
- Il existait un secteur UBc qui correspondait aux espaces périphériques du hameau de Coutumel concernés par les périmètres de protection du captage d'eau potable du Pont Saint Jean. Afin de renforcer la protection de la ressource, ce secteur ainsi que la zone UC ont été reclassés en zone Nh.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UB, les règles du PLU visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat. Pour ne pas concurrencer le centre-ville, les implantations commerciales sont interdites dans la zone. Les petites activités artisanales y sont autorisées dans une limite de 200 m² de surface de plancher.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le maintien de la qualité paysagère et favoriser le renouvellement urbain. Les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre la densification en continuité avec le tissu urbain du centre historique.

Aujourd'hui, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait selon leur proximité du centre ancien. De fait, le **secteur UBa** harmonise la règle en rendant possible l'alignement tant sur les emprises publiques que sur les limites séparatives donnant sur la voie principale de desserte. Il s'agit de redonner une structure urbaine dense et harmonieuse au tissu bâti le long de la rue André Tremblay. A cet effet, une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres permet de densifier le front bâti et de préserver les jardins et espaces de respiration en cœur d'îlot afin de renforcer les coupures urbaines et favoriser le développement de la biodiversité. Il est néanmoins possible de créer une annexe d'une superficie maximale de 25m² au-delà.

A l'inverse, le **secteur UBb** comprend des lotissements très structurés en termes d'implantation du bâti, le règlement a vocation à conforter les morphologies urbaines existantes.

L'emprise au sol fixée à 60% est assez élevée pour permettre une densification du tissu bâti (article 3). Cette règle permet de préserver 30% d'espaces libres dans lesquels les plantations doivent être préservées ou créées.

Alors que les constructions présentent des hauteurs diversifiées, le règlement fixe, pour le **secteur UBa** une hauteur maximale à 10 mètres au faîtage correspondant à un gabarit type rez-de-chaussée+ 1 niveau+Comble (R+1+C) et de 8 mètres au faîtage pour le **secteur UBb** soit un R+C.

Sur ce secteur de transition entre le centre-ville d'une part, et les espaces pavillonnaires et l'urbanisation diffuse au caractère champêtre d'autre part, le règlement est assez souple sur les types de clôtures autorisés. Les murs et les haies végétales sont autorisés tant en bordure de voie qu'en limites séparatives. Les murets surmontés d'une grille sont également permis en bordure de voie.

La zone UX

Caractéristiques générales de la zone

La zone UX correspond à la zone d'activités économiques d'Ezy-sur-Eure située en entrée de ville Ouest, route de l'Habit. Elle a vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre-ville traditionnel.

Cette zone a été réduite par rapport au zonage du POS qui rendait également constructible la partie Sud, en bordure de la Voie Verte. Cette partie est aujourd'hui en reconversion pour la réalisation de programmes d'habitat afin de permettre à la commune de répondre à ses objectifs de 20% de logements sociaux. D'autre part, le potentiel de la partie Nord de la zone d'activité permet toujours

de répondre aux besoins d'entreprises qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire puisqu'il existe un potentiel de densification d'environ 5 hectares.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique de cette zone. Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées uniquement pour assurer la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement des abords des bâtiments industriels. Ce taux élevé a également pour vocation, en plus des règles d'implantation, à favoriser une optimisation de l'espace disponible, au vu de l'amenuisement des espaces potentiellement disponibles dans la vallée à long terme.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère, ce qui permet l'implantation de nouvelles activités tout en limitant l'impact du bâti dans le paysage d'entrée de ville.

De plus, le PLU impose des couleurs en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur étant donnée la situation en continuité directe des entreprises avec le tissu pavillonnaire. Les clôtures sont réglementées pour s'harmoniser avec l'existant. Pour autant, des formes plus contemporaines seront autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble.

Le PLU impose que les marges de recul d'implantation des constructions soient paysagées, que les espaces libres et les aires de stationnement soient arborés et que les aires de stockage soient masquées depuis le domaine public. Au moins 25% des espaces doivent restés enherbés et plantés.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court/moyen terme (1AU) selon la rétention foncière connue des parcelles ou à plus long termes (2AU), dans la temporalité ou non du PLU, et devant faire l'objet d'une modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Dans la zone 1AU, l'urbanisation ne sera possible que sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuirait à la cohérence des aménagements urbains. Dans la zone 2AU, l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

Par rapport au POS, la superficie des zones à urbaniser est largement réduite puisqu'elle est passée de 30 hectares au POS à 7.5 hectares au PLU. Le POS comptait cinq zones NAa ou NAb qui permettaient d'ouvrir à l'urbanisation pour des projets d'ensemble des espaces en bordure de la rivière de l'Eure ainsi qu'à flanc de coteau, dans les talwegs donnant naissance au premier lotissement des Fonds de Sassay. Les secteurs urbanisés depuis la création du POS ont été reclassés en zone UB au vu de leur nature pavillonnaire. Le reste est reclassé en espace naturel ou agricole selon l'occupation du sol existante à la date de réalisation du présent PLU.

Les deux secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU sont :

- Le secteur 1AU, secteur en reconversion pour de l'habitat qui correspond a des espaces déjà artificialisés puisque les parcelles ont fait l'objet d'un découpage parcellaire et d'une viabilisation pour initialement accueillir de l'activité. Il s'agit d'un secteur représentant environ 5 hectares.
- Le secteur 2AU correspond aux espaces agricoles enclavés entre la zone d'activité économique et des constructions éparées le long de la route départementale 68. Ce secteur représentant 2.5 hectares ne sera ouvert à l'urbanisation que dans l'hypothèse où la

commune n'atteindrait pas ses objectifs de production de logements sociaux et ce, après une modification du PLU.

Les règles de la zone 1AU

Le secteur 1AU correspond à la partie Sud de Coutumel en bordure de la zone d'activité au Nord et la Voie Verte au Sud. Bien qu'éloigné des équipements et services de la commune, ce secteur reste l'un des derniers potentiels foncier sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer l'intégration urbaine et paysagère du projet et tenir compte des besoins de connexion aux services et équipements.

Certaines règles de la zone sont communes aux zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès, de stationnement ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, la prise en compte dans les aménagements et les constructions de la préservation de l'environnement et du développement durable :

- Les voies de desserte principale doivent s'organiser par la constitution d'un maillage viaire se raccordant aux voies existantes.
- Pour assurer une bonne desserte, le PLU interdit, à l'article 7, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige que les voies soient conçues de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers.
- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales devra répondre aux exigences en matière de préservation de l'environnement (article 8). Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Ces mesures visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration. De plus, le PLU encourage les dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour limiter la consommation de l'eau potable.
- Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain (article 8).
- La prise en compte de l'environnement dans le PLU s'exprime également au travers de l'article 4 dans toutes les zones urbaines. L'architecture contemporaine et l'architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles est obligatoire, conformément aux normes législatives en vigueur pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie.....).
- Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le stationnement (article 6) sera obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, équipements...) et de la surface de plancher totale de la construction. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos afin de faciliter et encourager les déplacements en modes doux et limiter la pollution de l'air.

Justification des règles applicables

Les règles sont édictées dans le respect du paysage et de la morphologie urbaine d'Ezy-sur-Eure pour permettre d'une part, une urbanisation en lien avec l'environnement urbain et paysager et, d'autre part, une extension urbaine comme un prolongement « naturel » du tissu urbain existant, mais dans la modernité de son époque.

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU, les règles du PLU visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat. Afin de dynamiser le secteur, des activités de type commerces, services de proximité ou encore bureaux peuvent être autorisés dans la zone afin de créer une seconde polarité sans toutefois compromettre les fonctions urbaines de centre-ville.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies ont vocation à permettre la création de quartier dense au paysage urbain structuré. Aussi, le règlement du PLU impose l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait de 5 mètres permettant un traitement paysager des abords de voiries tout en préservant une continuité du front bâti. De même, il impose que les constructions s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte pour garantir une homogénéité du front bâti et une densité du programme d'aménagement.

Des règles plus souples sont autorisées pour les opérations d'ensemble pour des opérations de mixité sociale afin d'adapter la typologie bâtie aux besoins identifiés par le projet (formes urbaines plus denses et complexes).

De même afin d'optimiser l'utilisation du foncier, une bande d'inconstructibilité est fixée au-delà de 20 mètres pour la frange Ouest du projet et ce, afin de laisser la possibilité de réaliser une extension du projet dans une optique de long terme.

Considérant que l'urbanisation de ces secteurs se fera à partir d'un plan d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol maximale est fixée à 60%. Cette règle vise une utilisation économe et équilibrée des espaces en fonction de leur situation dans la ville (proximité des équipements et boulevards mais aussi des étendues agricoles) et de l'environnement urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Le règlement fixe une hauteur maximale des constructions limitée à 10 mètres pour assurer l'insertion des nouvelles opérations dans leur environnement urbain et paysager, tout en permettant la réalisation de constructions de 3 niveaux (R+1+C).

Dans le souci de développer une ambiance végétale dans les quartiers en lien avec l'esprit champêtre du secteur et d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable (maintien de la biodiversité, limite de l'imperméabilisation des sols...), le PLU impose le traitement des clôtures, si elles existent, en haies végétales doublées ou non d'un grillage. De plus, il prescrit des normes de paysagement des aires de stationnement et, pour les opérations groupées, le traitement de 40 % de la superficie du terrain en espace vert commun et planté.

Les règles de la zone 2AU

Le secteur 2AU qui correspond au secteur des Fonds de Sassay actuellement constitué d'espaces cultivés. Son urbanisation permettra de développer et de diversifier l'offre de logements sur la commune dans le respect des paysages et du patrimoine urbain et architectural d'Ezy-sur-Eure et pour répondre aux obligations en matière de production de logements sociaux.

Son ouverture à l'urbanisation sera permise dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Pour cette zone non ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU, aucun des huit articles n'est réglementé.

La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A se situe principalement dans les parties Nord, sur le plateau et Ouest, au niveau des Fonds de Sassay jusqu'à la limite de la Forêt du Puits des Forges. Seuls quelques terrains demeurent le long des bords de l'Eure. La zone comprend un secteur Ap qui protège les espaces agricoles inscrits dans des points de vue d'intérêt. Pour Ezy-sur-Eure, les espaces cultivés du talweg des Fonds de Sassay sont inconstructibles pour assurer la qualité du point de vue sur le coteau.

La superficie de la zone agricole a peu évolué par rapport au POS puisque les espaces ouverts à l'urbanisation ont été pour la plupart urbanisés. Le reclassement le plus important correspond aux Fonds de Sassay aujourd'hui cultivés soit 9.7 ha environ redonnés à la zone A.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière (habitat, hébergement) ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules autorisées en zone A à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Les autres destinations y étant interdites à l'exception de celles en lien avec l'exploitation agricole telles que l'habitation et l'hébergement touristique de proximité (gîte rural par exemple) qui sont autorisées sous conditions.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU régit les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Les constructions devront s'implanter à au moins 15 mètres par rapport aux voies pour éloigner les bâtiments agricoles de volumes très imposants aujourd'hui aux abords des voies.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole. Elle est limitée à 8 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Par souci d'intégration paysagère des constructions, le PLU impose que les constructions nouvelles se situent à proximité de bâtiments existants (articles 2 et 3). De même, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage et les clôtures se composeront de haies végétales. A cet effet, des teintes correspondant à des numéros de RAL rappelant celles des façades et des toitures du secteur sont indiquées dans le règlement.

De plus, à l'article 5, le PLU impose un traitement paysager des abords des bâtiments agricoles ayant un impact dans le paysage.

Les zones naturelles et forestières

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comprend des terrains aux qualités paysagères et/ou écologiques comprenant des constructions déjà réalisées. Il recoupe notamment les secteurs construits situés en zone inondable ou situés dans les continuités paysagères et naturelles à maintenir inscrites au PADD. Ces espaces n'ayant pas vocation à être densifié, le PLU les classe en zone Naturelle stricte tout en permettant leur évolution (extensions et annexes) pour les constructions à vocation d'habitation conformément au code de l'urbanisme. Dans ce secteur, aucune construction nouvelle ne sera autorisée sauf pour l'exploitation forestière notamment liée à la forêt du Puits des Forges qui ne fait toutefois pas l'objet de plan de gestion ou encore pour la mise en valeur et la restauration des espaces naturels et leur fréquentation mesurée par le public (secteurs naturels remarquables). Enfin, certains espaces naturels ou semi-naturels présents en zone urbanisée sont classés en secteur de loisir et de tourisme pour autoriser, de manière mesurée, certaines activités ne portant pas atteinte au milieu.

La zone N se décompose en trois secteurs.

Le secteur Ne qui correspond aux espaces naturels remarquables faisant l'objet d'une protection ou d'un inventaire et qui nécessite une réglementation stricte pour leur protection et leur mise en valeur. Cela concerne les pelouses calcaires du coteau ainsi que les boisements d'essences diversifiées dont il s'agit de préserver l'unité et la richesse biologique. Dans ce secteur, seules les occupations et utilisations nécessaires à la gestion, à l'entretien et à la mise en valeur des sites et paysages sont autorisés : les coupes et abattages d'entretien notamment pour les sites de pelouses, les petites constructions pour le pâturage ou encore les clôtures laissant passer les petits animaux.

Le secteur NL porte sur trois sites qui ont intérêt plus ou moins fort sur les plans écologiques et/ou paysagers :

- Les étangs d'Ezy : comme expliqué dans le diagnostic, les étangs représentent un espace naturel structurant à l'échelle du territoire et plus largement à l'échelle de la vallée de l'Eure. Pour autant, il a fait l'objet de nombreuses actions d'artificialisation notamment au niveau des berges. Le classement en zone NL vise à permettre les activités de tourisme et de loisir comme c'était le cas dans le POS tout en renforçant les règles de constructibilité limitée. De plus, les berges sont inconstructibles du fait de leur classement au titre de l'article L151-23, afin que la biodiversité puisse à nouveau s'y développer. Toute création d'une surface de plancher de plus de 20 m² doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- Le camping qui nécessite une réglementation spécifique notamment pour encadrer la constructibilité du site tout en assurant la pérennité de l'équipement communal. Le sous-secteur autorise les constructions et résidences légères de loisir et de tourisme ainsi que les constructions, aménagements et travaux nécessaires au fonctionnement du camping sans compromettre le caractère naturel de la zone et la qualité des sites et paysages.
- L'espace de loisir et de plein air situé à proximité des Fonds de Sassay, rue Pauline Rolland qui s'inscrit dans une réflexion de mise en valeur pour développer l'offre d'équipement dans le secteur. La constructibilité est limitée aux équipements publics d'intérêt général.

Le secteur Nh regroupe les secteurs construits et de jardins situés en limite Ouest du camping jusqu'au hameau de Coutumel qui s'inscrit par ailleurs dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Pont Saint Jean. Du fait de cette servitude d'utilité publique ainsi que de la proximité des bords de l'Eure et de la présence potentielle de zones humides, la commune a fait le choix de limiter la constructibilité aux constructions existantes, au changement de destination, aux extensions et

adjonctions mesurées. Aucune construction ne peut être réalisée à moins de 10 mètres des berges de l'Eure.

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif et pour l'extension des constructions existantes. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces secteurs.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'article 2. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés sauf exception pour :

- En zone N stricte, les extensions et les annexes sont autorisées dans la limite de 5% de la surface de plancher existante à la date du PLU et dans la limite de 20m² pour les annexes à raison d'un sujet par unité foncière,
- En secteur Ne, aucune construction n'est autorisée mis à part les abris pour animaux dans la limite de 20m² de surface de plancher,
- En secteur NL, les équipements de loisirs et de plein air, sportifs ainsi que les constructions à vocation d'hébergement touristique et hôtelier sont autorisés,
- En secteur Nh, le principe d'extension limitée s'applique comme pour la zone N avec la possibilité d'un changement de destination des bâtiments pour de l'activité de commerce et de services ainsi que pour l'hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes, ...).

En termes de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Les articles obligatoires du code de l'urbanisme sont réglementés ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Selon le secteur, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en retrait au moins égale à 10 mètres, de la voie de desserte comme cela est généralement constaté pour les constructions existantes.

Pour l'implantation des constructions en limites séparatives, elle peut se faire soit en limite soit en retrait. Il est précisé que ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure.

Un retrait de minimum 10 mètres par rapport aux berges de l'Eure ainsi que de la Voie Verte est préconisé.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, seront autorisées uniquement les constructions non pérennes, nécessaires à l'accueil du public et la gestion du site, pour un total de 25m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone. L'objectif étant de permettre au Conservatoire d'Espaces Naturels de pouvoir réintroduire du pâturage pour le maintien des pelouses ouvertes.

En outre, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'article 4. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de

grillages. En plus de leur classement en zone naturelle et forestière, une partie de la zone N est couverte par une protection au titre des espaces boisés classés (articles L. 113-1 et 2 du code de l'urbanisme), en continuité avec le POS, ou des espaces paysagers protégés (article L.151-23 du code de l'urbanisme) ce qui garantit la protection du paysage et des plantations rappelées à l'article 5.

Tableau comparatif des surfaces entre le POS et le projet de PLU

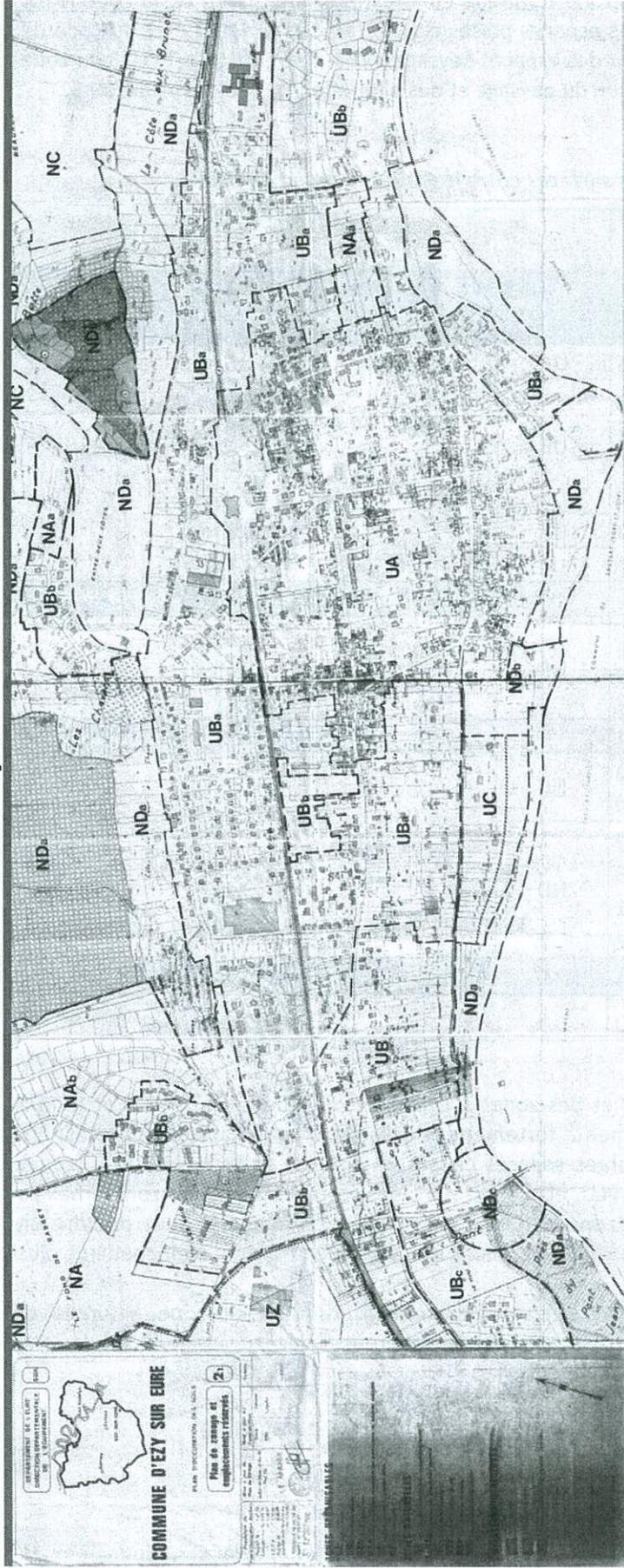
PLU			POS			Evolution POS/PLU	
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	en ha	
Zone U	UA	53,6	UA		41,5		
	UB	Uba	48,5	UB	UB	10,5	
		Ubb	44,1		Uba	53,8	
					Ubb	52,5	
					Ubc	10,9	
	US	9,0	UC		4,1		
UX	16,0	UZ		23,3			
Total zones urbaines		171,2				196,6	-25,4
Zone AU	1AU	4,9	NA	Naa	12,5		
	2AU	2,5		Nab	3,5		
Total zone A Urbaniser		7,4				19,2	-27,8
Zone A	A	242,0	NC		221		
	Ap	10,0					
Zone N	N	336,0	ND		439,2		
	Ne	59,6					
	Nh	14,1					
	NL	51,7					
Total zones naturelles		713,4				660,2	53,2
Superficie communale		892,0				892,0	

*Chiffres calculé sur le plan du POS en vigueur.

Globalement la part des zones urbaines et des zones à urbaniser diminue entre le POS et le PLU alors que celle de la zone agricole augmente fortement et celle de la zone naturelle et forestière augmente légèrement. D'une part, de larges espaces classés en zones à urbaniser au POS (zones NA) ont été classés en zone agricole au PLU, et d'autre part, des secteurs classés en zone urbaines ont été classés en zone agricole ou en zone naturelle et forestière notamment pour prendre en compte les risques d'inondation dans la vallée de l'Eure et pour revenir à un développement plus maîtrisé et harmonieux du territoire.

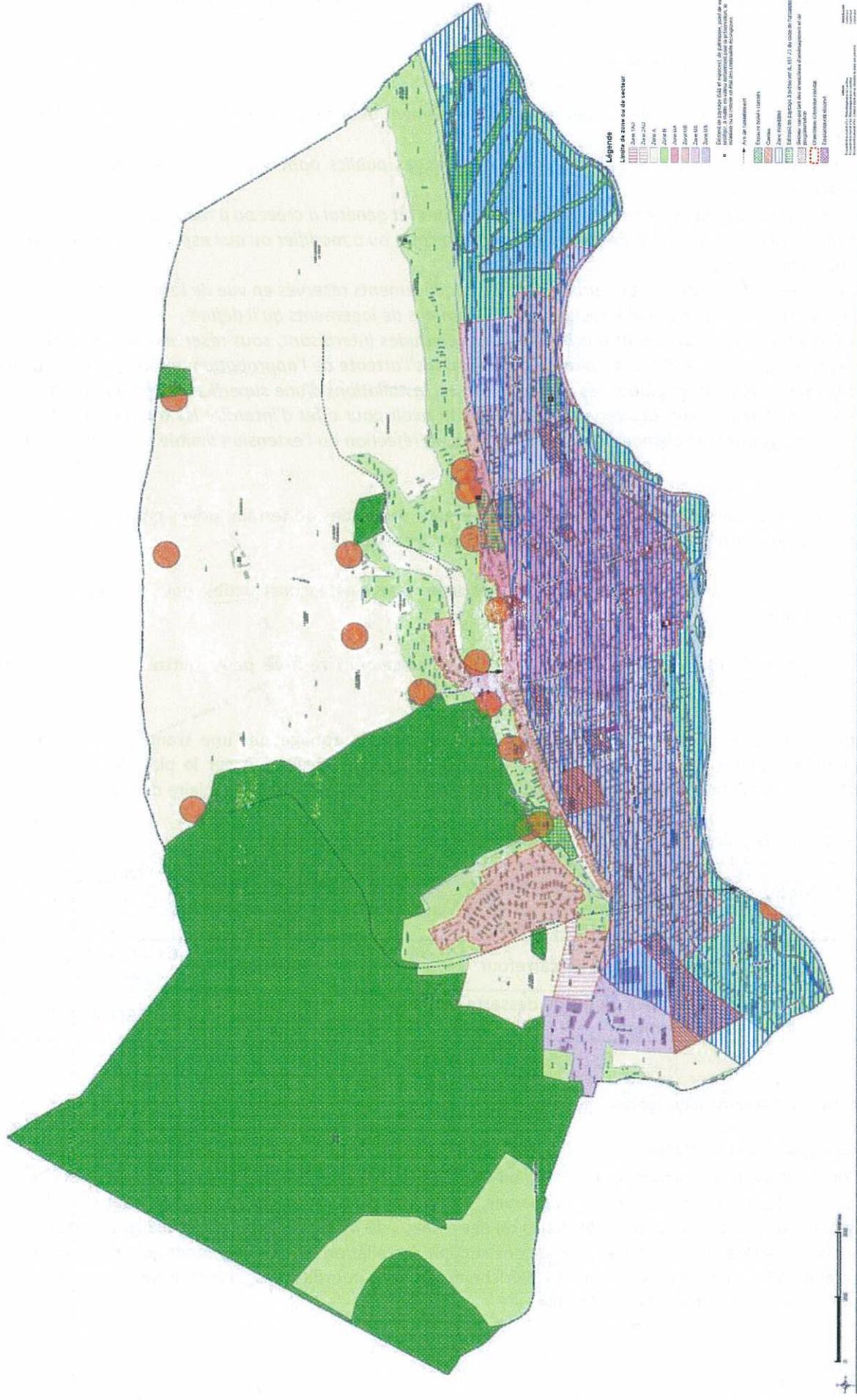
En outre, certaines terres agricoles exploitées précédemment inscrites en zone naturelle et forestière au POS, ont été reclassées en zone agricole, en cohérence avec leur usage. Aussi, la zone agricole a augmenté de 31ha entre le POS et le PLU.

Carte du zonage du POS



Source : Commune d'Ezy-sur-Eure

PLU Ezy-sur-Eure 2016



Source : Service urbanisme intercommunal, Agglo du Pays de Dreux, 2015

3. Les dispositions particulières

a. Les emplacements réservés

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité souhaite acquérir pour y réaliser un projet d'intérêt général.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son bien.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

La commune d'Ezy-sur-Eure a inscrit trois emplacements réservés (ER) :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES
1	Réaménagement du carrefour	commune	B542 et 651
2	Réaménagement du carrefour	commune	C1385, 1517, 1648, 1862 et 1857
3	Création d'une voie de desserte et d'une voie piétonne	commune	C668 et 669

b. Les protections paysagères

Les espaces boisés classés

Conformément aux articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Dans les espaces boisés classés, toute construction, installation ou aménagement qui pourrait porter atteinte à leur intégrité, ainsi que les défrichements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leurs sont applicables, fixées par le Code de l'Urbanisme, sont rappelées à l'article 5 du règlement de chaque zone.

Sur Ezy-sur-Eure, les espaces boisés classés concernent un peu moins de 280 hectares d'espaces boisés ou en cours de boisements. Cela concerne le grand massif de la forêt du Puits des Forges ainsi que quelques bosquets situés dans les Fonds de Sassay et en haut du talweg de l'Entre Deux Côtes. Le POS classait également certains bois au Nord du lotissement du Val d'Huberville mais ces espaces sont aujourd'hui en gestion par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Eure qui mène des actions d'ouverture du milieu pour retrouver les habitats de pelouses calcicoles.

Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 5 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères. Diversifiés, ils se composent des :

- Site des Caves qui correspond également à un secteur de vigilance archéologique. La protection a vocation à stopper toute artificialisation de ce site,
- Parcelles boisées du bas de la Côte Blanche : plusieurs parcelles sont aujourd'hui laissées en bois dans un secteur urbain très artificialisé. De fait, la commune a fait le choix de maintenir ses espaces non constructibles pour préserver les continuités écologiques du territoire,
- Le parc du château d'Ezy : représentant initialement une grande propriété de 50 hectares, le parc du château a petit à petit été morcelé pour permettre la création du lotissement des Acacias et du collège. La commune souhaite que cette entité paysagère, à bord d'eau, soit préservée,
- Les étangs d'Ezy-sur-Eure : espace naturel structurant à l'échelle de la commune et au-delà, les étangs ont également fait l'objet de modifications des berges et donc de sa biodiversité. La commune souhaite que le site retrouve sa dominante naturelle en protégeant notamment les berges qui deviennent non constructibles.

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local recensé dans la commune.

Périmètre de non constructibilité autour d'un massif boisé de plus de 100ha

Autour du massif forestier de la Forêt du Puits des Forges, les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres des lisières boisées. Cet outil a le double objectif de protéger les limites du massif forestier et d'autre part, d'interdire toute construction qui pourraient avoir un impact visuel depuis ces lisières sur la vallée de l'Eure (points de vue).

c. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

Le PLU peut également protéger des éléments de patrimoine bâti de la commune au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En effet, la commune possède une église inscrite aux Monuments Historiques mais également plusieurs sites et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial :

- La Ferme d'Huberville,
- La Ferme de la Côte Blanche,

- La ferme de Saint-Germain-la-Truite,
- Le Château d'Ezy-sur-Eure,
- La façade d'une ancienne manufacture d'instruments de musique.

Ces éléments bâtis sont présentés plus en détail dans la partie 1 du rapport de présentation – diagnostic.

Les bâtiments, ensemble de bâtiments, monuments, petits édifices ruraux, faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de contraintes par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux monuments historiques.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à permis de démolir.

Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 4 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

d. Les cavités

Les cavités identifiées au plan de zonage sont issues du porter à connaissance fourni par l'Etat qui se base lui-même sur les informations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour la commune d'Ezy-sur-Eure.

Le recensement des cavités sur la commune d'Ezy-sur-Eure n'est pas exhaustif. Il présente l'état des connaissances à la date du PLU. Le risque principal lié à la présence de cavités est l'effondrement. Ce risque reste mineur sur le territoire communal (voir rapport de présentation – partie diagnostic).

e. La zone inondable

La commune d'Ezy-sur-Eure est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Eure Moyenne, approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2011. Le pétitionnaire se référera au règlement et aux cartes graphiques joint au document Annexe du PLU, pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

Les espaces concernés par la zone inondable de la vallée de l'Eure sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante  ou par l'intitulé « zone inondable ».

f. Axe de ruissellement

Les axes de ruissellement présents au plan de zonage du PLU correspondent aux pentes relatives à la présence de talwegs au niveau des Fonds de Sassay et de l'Entre deux Côtes. Il s'agit d'une information pour le pétitionnaire pour avoir les éléments d'information pour une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets urbains.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et à répondre aux ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique.

De ce fait, le PLU actuel a conforté les zones dites naturelles et agricoles dans leur périmètre et a maintenu la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

a. Consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire d'Ezy-sur-Eure sur les dix dernières années d'application du POS (2004-2014).

Analyse de la consommation d'espaces passée

Pour rappel, la synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces sur ce laps de temps est la suivante :

- Sur la période d'analyse, la consommation totale, tous type d'espaces confondus, observée sur le territoire d'Ezy-sur-Eure est de 15.4ha,
- la consommation d'espaces pour la réalisation de logements s'est répartie pour 80% dans l'enveloppe du bâti existant (opération renouvellement urbain Boulevard Albert Lefèvre) et pour 20% en extension du bâti (constructions individuelles ponctuelles). L'analyse de la consommation d'espaces sur cette décennie a mis en évidence les efforts menés sur le territoire pour limiter l'étalement urbain ainsi que les actions en faveur de la protection et la mise en valeur des espaces naturels (convention NATURA 2000,...).
- Sur cette même période, l'activité économique s'est uniquement développée dans la zone d'activité de Coutumel avec une densification du secteur de 5.5ha. Le secteur Sud, ouvert à l'urbanisation dans les années 1990 n'a pas été utilisé soit un potentiel encore disponible d'environ 5ha,
- La consommation d'espaces pour la réalisation d'équipements publics a été de seulement 0,4ha sur la dernière décennie. Elle concerne la réalisation du centre de secours et d'incendie. Les autres équipements ont été réalisés en reconversion de bâtiments industriels existants, ce qui est le cas de l'Espace Culturel et Sportif, rue de la Petite Vitesse.
- Un potentiel de renouvellement en quasi pénurie. En effet, il ne reste que la friche dite Garceau qui fait actuellement l'objet d'un projet d'éco-quartier pour répondre au besoin en logements au travers d'une opération d'ensemble,
- Un potentiel dans le tissu bâti existant notamment au travers d'actions sur la requalification des logements vacants et vétustes en centre-ville (environ 106 logements).

Ces tendances ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux sur le territoire :

- Une forte consommation d'espace pour les besoins de l'activité et de l'habitat sur la dernière décennie,
- Une dynamique immobilière insuffisante pour répondre au besoin en logements (perte de population) et une production de logements principalement portée par une offre ponctuelle des particuliers (division de petits terrains),
- Un potentiel de foncier disponible qui s'amenuise dans le tissu bâti existant,
- Un effort de renouvellement et de requalification des espaces artificialisés existants (friches, cœurs d'îlots urbains, logements vacants,...),
- Un potentiel disponible de 5 hectares au Sud de la zone d'activité de Coutumel,
- Des obligations en matière de production de logements sociaux d'au minimum 20% des résidences principales d'ici 2025 au titre de l'article 55 de la loi SRU.

L'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces



Source : Agglo du Pays de Dreux, service urbanisme intercommunal, 2016.

Ezy-sur-Eure étant un pôle d'équilibre secondaire à l'échelle du Drouais et un **bourg rural** à l'échelle du canton de Saint-André-de-l'Eure, celle-ci a pour objectif de renforcer son attractivité avec l'enjeu majeur de protéger son patrimoine naturel et son cadre de vie.

Inscrite dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et possédant plus de 3500 habitants, la commune doit donc tenir compte de l'obligation de réaliser un minimum de 20% de logements sociaux sur son territoire pour répondre au besoin en logements en la matière.

En parallèle, elle inscrit au travers de son PADD, l'objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville et de préserver au maximum les espaces naturels et agricoles présents sur le territoire. Cet objectif se traduit par l'identification de plusieurs secteurs potentiels de développement :

- En renouvellement urbain (2.8ha) avec notamment la requalification de la friche Garceau (1.7ha) réalisable à court terme,
- En densification (2.5ha) au travers de petits projets réalisable à court/moyen terme,
- En extension, ce qui correspond au projet de reconversion d'une partie de la ZA de Coutumel (4.9 ha) à moyen terme (1AU) ainsi que de l'ouverture à l'urbanisation pour les besoins en logements des Fonds de Sassay II (2.5ha) à long terme (2AU). En effet, les secteurs identifiés en renouvellement et en densification ne suffisent pas à répondre aux obligations de réalisation de logements sociaux qui s'impose dès 2016 à la commune,

- Mise en place d'actions pour la réhabilitation des logements vacants et vétustes présents en centre-ville (106 logements en 2014) correspondant à un objectif de requalification de 50 logements vacants privés en logements sociaux conventionnés.

Ces orientations de développement de l'habitat s'inscrivent dans une optique de maîtrise de la croissance démographique à 1,2% par an, correspondant à une population d'environ 4006 habitants en 2025.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Au vu des enjeux identifiés au diagnostic et traduits en objectif au travers du PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU d'Ezy-sur-Eure :

- Prioriser le développement de l'urbanisation dans le bâti existant en tenant compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations,
- Soutenir l'effort de renouvellement urbain et de densification au travers notamment de la revalorisation des friches industrielles (site Garceau notamment) soit 5.3ha,
- Permettre une ouverture de l'urbanisation pour relancer la production de logements et permettre à la commune de répondre à ces obligations en matière de production de logements sociaux soit 4.9ha à moyen terme. Ce potentiel vient en diminution des potentiels pour l'activité économique puisqu'il s'agit d'une opération de reconversion du secteur Sud de la ZA de Coutumel. Il n'y a donc pas de consommation d'espace à proprement parler.
- Garder un potentiel foncier disponible à long terme au cas où la commune n'atteindrait pas ses objectifs de production de logements dans le tissu bâti existant,
- Au total, la consommation d'espaces pour la décennie à venir représente environ 10.2ha soit un objectif de modération de 5.1ha par rapport à la consommation d'espace de la décennie 2004-2014 (objectif de réduction de 33%). Il n'est pas prévu de nouvelle consommation d'espaces pour l'activité et les équipements.

Synthèse de la répartition de la consommation d'espace pour les dix ans à venir (2015-2025)

	2004-2014	2015-2025
Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)	15.4	10.2 (-33%)
<i>En densification (en ha)</i>	13.5	5.3 (-61%)
<i>En extension (en ha)</i>	1.9	4.9

5. La capacité d'accueil du PLU

Au 1^{er} janvier 2014, Ezy-sur-Eure devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH). Fin 2015, le Programme Local de l'Habitat, qui a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire, en est à la définition des orientations en matière de production de logements et notamment de logements sociaux pour les six prochaines années (2016-2022).

Au 1^{er} janvier 2015, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 111 529 habitants répartis sur 78 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4500 habitants.

Lors du diagnostic, il a été mis en avant les enjeux suivants pour l'habitat :

- L'atteinte d'un rythme de production pour permettre le maintien de la population sur le territoire,
- Le développement équilibré de l'offre sociale sur le territoire, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles),
- Le développement de produits en accession abordable,
- L'amélioration du parc privé dégradé et la redynamisation des centres-bourgs,
- La lutte contre la vulnérabilité énergétique,
- La veille et l'accompagnement des copropriétés fragiles,
- La mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain et l'amélioration du parc locatif social existant,
- La réponse aux besoins des jeunes ménages,
- La réponse aux besoins des personnes âgées,
- L'accueil des Gens du Voyage.

Dans le cadre de ce même diagnostic, certaines communes ont été identifiées comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval,
- Les pôles d'équilibre de :
 - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre,
 - Ezy-sur-Eure-Anet, Ivry-la-Bataille, Oulin, Saussay,
 - Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville,
 - Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Temblay-les-Villages,
 - Brezolles,
- Les autres communes rurales.

L'Agglo du Pays de Dreux a retenu un scénario ambitieux de renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et avec une intervention renforcée sur le parc ancien.

Sur le plan des équilibres démographiques :

- Une réduction du déficit migratoire du pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray,
- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif),
- Une légère diminution du solde migratoire dans les communes rurales,
- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités.

Sur le plan de l'habitat :

- Une reconquête des logements vacants à l'échelle intercommunale qui se traduit par une action forte dans les polarités où la vacance est élevée (Dreux ou Brezolles par exemple) et une stabilité du nombre de logements vacants dans les autres territoires,
- Une action plus forte en matière de renouvellement urbain, avec une intervention dans les quartiers d'habitat social mais également la démolition de logements privés obsolètes, notamment dans les centres-anciens.

En synthèse, les objectifs de production validés en fin d'année par polarité, sont les suivants :

	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oullins-Saussay	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Châteauneuf-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Bû-Chérisy	Communes rurales	
Scénario 3									
Renforcement de l'attractivité et intervention sur le parc ancien	Population 2022	117 479	45 857	11 878	10 292	6 636	1 984	6 493	33 458
	Taux annuel évolution population	0,71%	0,50%	1,05%	0,32%	1,00%	0,95%	1,10%	0,60%
	Variation démographique annuelle (h/s)	802	223	118	33	63	18	67	193
	Variation annuelle logements vacants	-8	0	0	0	0	-1	0	6
	Nb logements construits /an 2012-2022	606	292	89	44	34	11	37	100
	déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
	reste à réaliser PLH 2016-2022	711	337	111	64	44	17	36	102
	indice de construction PLH pour 1000 hab	6,5	7,7	10,4	6,4	7,4	9,5	6,2	3,3

Source : Orientation et scénarios développement COPIL – janvier 2016, Agglo du Pays de Dreux, Guy Taieb Conseil.

Pour le pôle d'équilibre d'Ezy-sur-Eure, Anet, Ivry-la-Bataille, Oulin, Saussay, l'indice de construction de logements pour 1000 habitants est de 10.4, ce qui conduit, pour la commune d'Ezy-sur-Eure a un objectif de production d'environ 37 logements par an, pour la durée du PLH. Ce chiffre paraît bien ambitieux par rapport au PLU en raison de la temporalité choisie. En effet, il s'agit, au travers du PLH de mettre en œuvre toutes les actions possibles sur une temporalité de 6 ans pour que la commune puisse atteindre son obligation d'atteindre 20% de logements sociaux d'ici 2022. Le PLU assure cette réalisation sur un temps un peu plus long (10 ans) puisque la date butoir pour atteindre ces objectifs est pour le moment fixé à 2025 par l'Etat.

En matière d'orientations concernant les logements sociaux, le scénario d'une légère augmentation de l'offre de logements locatifs sociaux sur la durée du PLH soit atteindre un taux d'environ 19% des résidences principales d'ici à 2022¹. Pour ce faire, il est fixé les orientations suivantes :

- Légère baisse du taux sur Dreux-Vernouillet (-0,2 %),
- Légère augmentation du taux sur Ezy-Ivry-Anet (+2,6%), Abondant-Bû-Chérisy (+2,5%), Châteauneuf-Thimert-Tremblay (+0,4%), Brezolles (+0,5%) et sur le rural (+0,6%),
- Stabilisation du taux sur Nonancourt-St Lubin-St Rémy,
- Pour les communes rurales, une dizaine de Logements Locatifs Sociaux par an correspond à une petite opération réalisée chaque année. Dans ces communes, l'offre à vocation sociale pourra être complétée par du logement communal ou privé conventionné.

La commune d'Ezy-sur-Eure compte 147 logements locatifs sociaux en 2015 soit 8.9% du nombre total de logements. L'objectif est donc de passer à environ 20% de logements locatifs sociaux d'ici 2022, soit si l'on considère que 100% de la production de constructions neuves est comptabilisée comme résidences principales, un objectif de production d'un minimum de 190 logements locatifs sociaux pour effectuer à la fois le rattrapage nécessaire et atteindre l'objectif imposé par l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit d'un objectif très ambitieux puisque la part des logements sociaux produits dans le parc total serait d'environ 68% pour la décennie à venir

¹ Les objectifs de production de logements éligibles au titre de l'article 55 de la loi SRU, se calculent sur la base du nombre de résidences principales recensées sur un territoire donné.

Au regard de ces objectifs de développement de l'offre d'habitat et des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune d'Ezy-sur-Eure, il a été défini les besoins en logement selon la méthode dite du « point mort », tel le calcul effectué pour le PLH. Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant :

- Les besoins liés au parc existant,
 - les besoins liés au desserrement des ménages,
 - les besoins du parc, c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien,
 - les besoins du marché, traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires,

Ce besoin correspond à environ 74 logements sur la temporalité du PLU soit dix ans, soit en production neuve soit en réhabilitation/requalification du parc de logements existants (voir partie rapport présentation – diagnostic).

La commune a connu une légère stagnation démographique pour ensuite voir sa population augmenter fortement depuis le début des années 2010. Identifiée comme pôle d'équilibre au titre du SCOT et du PLH, elle a vocation, au travers des outils du PLH et du PLU, de maîtriser sa croissance démographique pour préserver son cadre de vie mais également maintenir un niveau de production de logements suffisant pour répondre aux besoins des populations du territoire. L'objectif est de renforcer l'attractivité du bassin de vie d'Anet/Ezy-sur-Eure/Ivry-la-Bataille, pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces sur les communes rurales alentours.

De fait, la commune a souhaité s'inscrire dans la dynamique démographique de son pôle en ayant pour objectif une croissance démographique annuelle d'environ 1,2% qui se traduit de la manière suivante :

Total production logements 2015-2025	279
Dont point mort	74
Dont effet démographique	205
Besoin annuel en logement	28

Population en 2015	3575*
Nombre d'habitants supplémentaires (2,1 pers/ménage)	431
Population en 2025	4006
Taux de croissance annuel 2015-2025	1,2%

Estimation des résidences principales en 2025	1925
Logements sociaux SRU (20%)	387
Logements sociaux existants en 2015	147
Logements vacants et vétustes à réhabiliter en logements sociaux	50
Reste logements sociaux à construire sur dix ans	190

* Chiffres actualisés en 2015 selon données SITADEL

Cette objectif ambitieux de maîtrise de la croissance démographique et de répondre en parallèle aux besoins et obligations en matière de production de logements s'est traduit par la création de deux type d'OAP :

- Une orientation générale en matière d'habitat qui couvre l'ensemble des zones urbaines et qui favorise la réalisation de logements sociaux d'initiative privée,
- Des OAP de secteur qui fixent des obligations en matière de production de logements sociaux éligibles au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Synthèse des capacités d'accueil du PLU pour la période 2015-2025

Parcelle/secteur	Superficie		Nombre logements			
	Densification En m ²	Extensio n En m ²	Total logements	Dont Privés	Dont Sociaux	% Igt sociaux
Renouvellement urbain						
Secteur Garceau	17 000		44	26	18	44%
Secteur de la Petite Vitesse	5 000		15	5	10	70%
Secteur Felix Hulin	3 000		8	3	5	60%
Secteur Roussel	460		5	2	3	60%
Secteur carrefour Aristide Briand	1125		10		10	100%
Secteur Eglise	692		5	0	5	100%
Secteur Maison Blanche	816		5		5	100%
Densification						
Secteur du Stade	8 000		25	8	17	70%
Secteur de la Grande Gnette	8 400		20	6	14	70%
Secteur Maurice Elet	3 000		10	0	10	100%
Secteur Rousseau	6 170		15	0	15	100%
Extension						
Secteur Coutumel		49 000	45	23	22	49%
Secteur Fonds de Sassay		25 000	72	17	55	75%
Total objectif de production logements d'ici 2025			279	89	190	68%

Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur

L'article R151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme. Ce premier document du PLU « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* » Cette partie a vocation à évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins d'Ezy-sur-Eure.

Pour cela, le PADD expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement, la préservation des milieux naturels et agricoles, des ressources, la prise en compte des risques ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole d'Ezy-sur-Eure,
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et concourir à l'équilibre social de l'habitat dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental,
- Axe 4 : Renforcer l'attractivité du territoire au travers de l'offre de services et d'équipements et concourir à un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Les ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ces incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement selon les thématiques suivantes : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâti, patrimoine et paysage, énergie, eau, air, bruit, risques, déchets.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

1. Incidences prévisibles sur le patrimoine naturel : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis

L'urbanisation peut avoir des effets directs et indirects négatifs liés à la perturbation/destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue, possibilité de dérangement des espèces par fréquentation des espaces naturels et semi-naturels...

a. Incidences prévisibles négatives

Deux secteurs en extension, en zones à urbaniser ont été définies sur le territoire communal : une zone 1AU, en périphérie Ouest de l'urbanisation, au niveau Sud de la zone d'activité de Coutumel et au Nord-ouest, en début de talweg des Fonds de Sassay, secteur classé en 2AU soit urbanisable à long terme. Il s'agit d'une incidence directe, permanente et localisée. Toutefois, aujourd'hui la majorité de ces espaces sont déjà artificialisés car anciennement prévus et donc viabilisés pour la zone d'activité. L'autre zone est aujourd'hui (grandes cultures) en limite d'espaces urbains et donc faisant l'objet d'une pression déjà importante. En effet, le terrain est enclavé entre de l'habitat diffus et de l'activité économique. Le diagnostic a d'ailleurs mis en évidence, l'absence d'exploitation agricole sur ces secteurs de la commune, seul un maraîcher étant localisé sur le plateau.

Pour autant, la majorité des espaces identifiés comme potentiel urbanisable à court terme est localisé dans le tissu bâti existant. Dans un second temps, l'urbanisation se développe au niveau du site de reconversion de la ZA de Coutumel. L'artificialisation des espaces agricoles des Fonds de Sassay ne viendrait que dans l'hypothèse où la commune ne réussirait pas à répondre à ses objectifs de production de logements dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.

Mesures compensatoires

En comparaison avec le POS, la superficie des zones à urbaniser a été largement réduite : la consommation des terres agricoles a ainsi été diminuée de près de 30 ha.

En outre, les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU). La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Ce phasage permettra de conserver à moyen terme et de manière temporaire la vocation actuelle majoritairement agricole des terrains classés en zone 2AU. Il permettra en outre de se réinterroger, en temps voulu, sur la nécessité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

De même, le secteur 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, outil qui permet de définir des règles de préservation du paysage, d'objectifs en matière de biodiversité (noues, espaces paysagers à créer ou préserver,...), ou encore de densité pour garantir un développement harmonieux mais rationnel du territoire pour une consommation modérée de l'espace et un objectif de préservation du cadre de vie communal.

b. Incidences prévisibles positives

Le PLU protège les éléments présentant un intérêt écologique, espaces naturels ou plus généralement non bâtis qui participent aux continuités écologiques d'Ezy-sur-Eure et de la préservation et/ou de la mise en valeur de la biodiversité locale. Le PADD affiche plusieurs orientations directement en faveur de la préservation des espaces naturels et non bâtis, telles que préserver le patrimoine et les milieux naturels et la biodiversité :

- Préserver les grandes entités naturelles et les continuités écologiques,
- Protéger et renforcer la biodiversité locale,
- Encourager les démarches de haute qualité environnementale dans les projets (Eco-quartier Garceau).

D'autres orientations ont des effets indirects sur la préservation du patrimoine naturel :

- la maîtrise du développement urbain au travers de l'organisation du développement et l'aménagement urbains en cohérence avec l'environnement naturel et urbain d'Ezy-sur-Eure :
 - o Stopper l'étalement urbain,
 - o Requalifier et traiter les espaces peu qualitatifs des espaces urbains (friches),
 - o Maîtriser les extensions nouvelles au travers de projets d'ensemble de qualité (OAP).
- la préservation des espaces naturels et agricoles et la valorisation du patrimoine naturel et paysager au travers de la restauration, la préservation et la mise en valeur patrimoine culturel et paysage (forêt du Puits des Forges, Vallée de l'Eure, protection et mise en valeur du coteau, protection des lisières d'urbanisation,...),

Ces orientations ont été traduites au règlement du PLU et ses documents graphiques.

Ainsi, près des trois quarts du territoire d'Ezy-sur-Eure (74%) sont classés en zone naturelle et forestière ou encore zone agricole. Dans ces zones A et N, les occupations du sol sont maîtrisées en fonction de leur vocation de manière à garantir leur vocation dominante (agricole ou naturelle et forestière) et à limiter la pression sur ces espaces.

Les implantations bâties situées en dehors de la zone agglomérée n'ayant pas ou plus de vocation agricole sont classées en zone N stricte ; elles n'ont pas vocation à se développer, mais à conserver leur position au sein des espaces naturels.

Dans les secteurs NL qui occupent des surfaces limitées, seules des constructions destinées aux équipements publics et aux activités touristiques et de loisirs sont autorisées et les espaces non bâtis seront largement majoritaires. De même, dans le secteur Nh, la constructibilité est limitée pour stopper l'urbanisation des bords de l'Eure.

Ce classement au PLU est complété par la mobilisation de deux dispositifs complémentaires visant la protection des espaces boisés et non bâtis :

- Les espaces boisés classés (art. L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme) situés en dehors des espaces urbanisés de la commune déjà inscrits au POS ont repris au PLU pour leur majorité,
- La protection des secteurs d'intérêts paysager et/ou écologique (art. L. 151-23 du code de l'urbanisme) identifiés aux documents graphiques et du règlement vient compléter la trame de protection des espaces non bâtis. En zone urbaine, ces espaces constituent des espaces de respiration urbaine qui peuvent contribuer à la biodiversité locale dans lesquels ne sont permis que des aménagements ponctuels.

En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions, notamment par rapport aux voies publiques (article 3 : implantation à l'alignement ou en retrait de quelques mètres et bande constructible) visent à structurer un front bâti côté rue et préserver des cœurs d'îlot, non construits, disponibles pour une végétalisation totale ou partielle (article 5).

La définition d'une emprise au sol maximale des constructions sur l'unité foncière (article 3), dont les coefficients sont définis en fonction du degré de centralité et de densité bâtie recherchée, vise elle-aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver des espaces non bâtis en zone urbaine.

Enfin, les articles 4 et 5 permettent la mise en place d'une trame verte, notamment en zone urbaine, support potentiel de développement de la biodiversité. Parmi les types de clôtures possibles, une large place est faite aux clôtures végétales. En outre, le règlement impose des plantations sur les espaces libres non bâtis ainsi que sur les aires de stationnement, avec notamment le maintien des plantations existantes ou leur remplacement.

Dans tous les cas de végétalisation (clôtures et plantations), le règlement rappelle par ailleurs qu'il doit s'agir d'« essences locales ». Une liste des essences locales recommandées est annexée au règlement.

c. Les incidences prévisibles du PLU sur les sites de la zone NATURA 2000

Comme expliqué dans l'analyse de l'état initial de l'environnement en partie 1 du rapport de présentation, la commune d'Ezy-sur-Eure comprend plusieurs sites NATURA 2000 et ZNIEFF :

- N° 230016043 intitulée « la Côte Blanche, la Côte aux Brunots »,
- N° 230015806 intitulée « les Coutumels »,
- N° 230009135 intitulée « la Forêt du Puits des Forges, la Croix des vignes »,
- une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2300128 intitulée « la Vallée de l'Eure » en application de la Directive Habitat faune-flore.

L'intérêt de ces sites réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces en grande majorité végétales protégées au niveau régional ainsi que des compositions diversifiées de feuillus et de quelques épineux qui forment un cortège floristique d'intérêt.

La majorité de ces espaces est située en lisière de zone urbaine, sur le coteau ou le plateau. Le document d'évaluation environnementale a pour objectif de mettre en évidence l'absence d'impact

du PLU sur ces habitats remarquables ainsi que mettre en évidence le souhait de la commune de les protéger, toujours au titre de son document de planification.

2. Incidences prévisibles sur le patrimoine culturel et le paysage

a. Incidences prévisibles négatives

Le PLU d'Ezy-sur-Eure prévoit des secteurs d'extension urbaine sur, ou en lisière d'espaces agricoles et en partie en lisière de coteau. Il s'agit d'une incidence directe, permanente et localisée. En effet, si le premier secteur s'inscrit dans la vallée, le second est programmé en début de talweg entre deux espaces urbanisés mais nécessitant une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.

Mesures compensatoires

Le PADD entend organiser le développement et l'aménagement urbains en cohérence avec l'environnement naturel et urbain d'Ezy-sur-Eure, notamment dans les secteurs d'extension urbaine. Dans cette démarche, il vise à :

- Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire,
- Stopper l'étalement urbain,
- Garantir une approche environnementale de l'urbanisme et une qualité des futurs projets urbains au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le secteur 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui vise à maîtriser l'aménagement de la zone, à assurer l'insertion du projet dans son environnement et à garantir une qualité paysagère d'ensemble. En effet, elle comprend des préconisations en termes de gabarit des constructions et de hauteur ainsi qu'un volet insertion paysagère pour garantir l'intégration du futur projet dans son environnement urbain et naturel.

De la même manière, l'OAP vise également le renforcement des principes de compositions paysagères en définissant des espaces paysager à réaliser (paysagement des voies et espaces publics, gestion intégrée des eaux pluviales qui concoure à l'embellissement des espaces publics,...).

La zone 2AU, au vu de son classement, ne fait pas l'objet d'une AOP à proprement parler. Pour autant, la commune a souhaité inscrire une OAP de principe dans le présent rapport de présentation pour garder trace de la réflexion sur le développement de la zone et notamment les préconisations en matière d'insertion dans le paysage, de rationalisation de l'utilisation de l'espace et de la préservation des éléments paysagers d'intérêt présents sur le site.

b. Incidences prévisibles positives

La préservation du patrimoine culturel et du paysage d'Ezy-sur-Eure constitue un objectif transversal du projet de PLU qui transparait dans différentes orientations du PADD. Vecteur de l'identité de la commune, le patrimoine culturel et paysager constitue le cadre de vie des habitants et un support attractif pour le développement touristique.

Le PADD non seulement porte une attention particulière sur la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre historique d'Ezy-sur-Eure, mais au-delà, il vise à étendre et retrouver ses caractéristiques sur les franges urbaines du centre ancien et ses faubourgs.

De plus, il s'attache à préserver et mettre en valeur le grand paysage et les éléments naturels du paysage (forêt, coteau, vallée, étangs...). En effet, les orientations visent :

- la préservation du cadre bâti traditionnel,
- la préservation des grands équilibres du paysage en contenant, tant que possible, l'empreinte urbaine sur les grands ensembles paysagers environnants (espaces agricoles, forestiers et boisés),
- à prévoir des évolutions plus contemporaines et innovantes, notamment dans les formes bâties, permettant de faire évoluer le paysage urbain,

- à inscrire la préservation du patrimoine dans une logique de sensibilisation et de mise en valeur également dans les projets à vocation économique.

Le PADD, notamment dans sa cartographie, identifie plusieurs orientations qui vont dans le sens de ces actions en faveur du patrimoine culturel et du paysage :

- Assurer la pérennité des continuités terrestres et aquatiques :
 - o Protéger les milieux naturels structurants à l'échelle du territoire et au-delà,
 - o Préserver les grandes entités paysagères et requalifier les paysages urbains dégradés,
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel :
 - o Centre-ville traditionnel à préserver
 - o Eléments patrimoniaux ponctuel d'intérêt à préserver et mettre en valeur,
 - o Eléments naturels en ville à protéger car très peu existent encore,
- Organiser le développement et l'aménagement urbains en cohérence avec l'environnement naturel et urbain :
 - o Systématiser l'approche environnementale de l'urbanisme dans chaque OAP,
 - o Transition ville/campagne à traiter,
 - o Entrée de ville à retravailler.

Le PADD traite ainsi de deux échelles de paysages : les grandes unités paysagères qui composent l'identité d'Ezy-sur-Eure (forêt du Puits des Forges, vallée de l'Eure, coteau calcicole et boisé, les étangs...) et le paysage urbain.

Le règlement et ses documents graphiques relayent ces orientations par plusieurs prescriptions. A titre d'exemple, il prescrit :

- l'article 8 prévoit que les câbles réseaux soient enterrés afin de limiter leur impact notamment dans le paysage urbain.
- une attention particulière a été apportée aux implantations des constructions (article 3) afin de garantir une cohérence d'ensemble au sein des zones, de retrouver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique et ses extensions ainsi que l'unité d'ensemble qui fait la qualité des opérations groupées.
- les articles 4 et 5 encadrent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Ils sont rédigés dans le souci de maintenir les qualités paysagères identifiées dans le diagnostic des différents quartiers.

De plus, au zonage, la préservation des espaces boisés classés fait l'objet d'une trame particulière (Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 et 2 du code de l'urbanisme), et les possibilités de classement au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme ont été mobilisées. Ainsi, le PLU classe en espaces paysagers à protéger les espaces arborés situés dans les espaces urbanisés privés (parc du château d'Ezy, ensemble de parcelles boisées en cœur de ville,...) afin d'assurer non seulement leur préservation, mais aussi leur mise en valeur.

3. Incidences prévisibles sur l'énergie

a. Incidences prévisibles négatives

La création de logements, d'équipements ou d'activités supplémentaires et la présence de touristes sur le territoire, prévues par plusieurs orientations du PADD va augmenter la consommation d'énergie primaire pour la construction et pour le fonctionnement de ces bâtiments. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

Mesures compensatoires

En vue de limiter l'impact énergétique des nouvelles opérations, le PADD inscrit comme orientation d'encourager les démarches environnementales dans les projets.

Pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le règlement (article 5) prend en compte ces problématiques sur l'utilisation d'énergies renouvelables et la production locale en énergie. Il prévoit de :

- privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, pompes à chaleur... et des énergies recyclées
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les capteurs solaires sont pris en compte et leur implantation est encadrée à l'article 5 du règlement.

b. Incidences prévisibles positives

D'autres orientations du PADD contribuent à limiter les consommations d'énergie :

- En favorisant une morphologie urbaine plus compacte et plus économe en déplacements, par le renforcement de la centralité, le renouvellement urbain, et des prescriptions réglementaires en matière d'implantation, ce qui a pour incidence prévisible de limiter les déperditions d'énergie ainsi que le nombre et la longueur des déplacements :
 - o Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
 - o Limiter l'étalement urbain,
 - o Optimiser le foncier disponible des extensions nouvelles.
- En améliorant le fonctionnement urbain et créant les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile, ce qui a pour incidence prévisible de réduire les besoins en énergie fossile ou électrique en améliorant le fonctionnement urbain et en développant les liaisons douces inter-quartiers.
- En permettant la réduction de la consommation des ressources énergétiques par des réflexions intégrées en amont des projets de construction pour favoriser les énergies renouvelables et encourager la création de bâtiments dans le cadre de démarches environnementales (HQE, BBC...), qui permettent des économies d'énergie grâce à une bonne conception, à une bonne isolation et à l'utilisation d'éclairages basse consommation...

Dans sa cartographie, le PADD identifie des orientations qui vont dans le sens de ces actions en faveur des économies d'énergies notamment en stoppant l'étalement urbain et en favorisant le renouvellement de la ville sur la ville en organisant le développement et l'aménagement urbains en cohérence avec l'environnement naturel et urbain : secteur de densification/renouvellement à vocation mixte.

Enfin, dans l'ensemble des orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers, le PLU vise à améliorer le fonctionnement urbain et à favoriser l'usage des déplacements doux.

Les prescriptions du PADD sont traduites réglementairement, notamment en ce qui concerne la densification des espaces urbanisés (modes d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol...) et la mise en œuvre des énergies renouvelables (article 5).

4. Incidences prévisibles sur l'eau

a. Incidences prévisibles négatives

L'intensification urbaine et la croissance de la population attendues et prévues dans les orientations du PADD vont créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. Il s'agit d'une incidence directe et permanente :

- Permettre une croissance démographique socialement équilibrée,
- Élargir et diversifier l'offre de logements,
- Dynamiser l'activité économique,
- Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
- Exploiter davantage le potentiel touristique d'Ezy-sur-Eure,

De la même façon, ces orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial et l'alimentation des nappes phréatiques. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

Mesures compensatoires

A l'heure actuelle, la ressource en eau est locale et suffisante. L'impact devrait donc rester modéré. De plus, les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU). La zone 2AU ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU. Ainsi, ce phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement les besoins en eau potable et en assainissement sur la commune d'Ezy-sur-Eure (travaux en cours actuellement pour mettre aux normes et calibrer le réseau).

De plus, les prévisions démographiques et économiques de la commune sont compatibles avec les capacités de la station d'épuration (capacité maximale de 4000 équivalents habitants pour Ezy-sur-Eure), avec les capacités des réseaux d'eaux et l'approvisionnement en eau potable de la commune. De même, afin de ne pas se trouver contraint dans la gestion de l'assainissement, le PLU prévoit une extension du secteur de la station d'épuration.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 8, une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il prévoit que des dispositifs de récupération des eaux de pluie soient installés pour minimiser la consommation d'eau potable pour des usages ne nécessitant pas particulièrement la mobilisation d'eau potable (arrosage des jardins). Ces mesures ont pour objectif de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable.

En matière d'eaux usées, l'article 8 du règlement prévoit également le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines et la gestion par un système autonome dans les zones agricoles et naturelles quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit aussi que toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite et le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Afin de limiter les risques de pollution liés au ruissellement urbain, l'article 8 impose pour certains aménagements un prétraitement. A titre d'exemple, les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Enfin, afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, plusieurs mesures sont prises à travers les différents articles du règlement :

- les articles 1 et 2 encadrent et limitent certaines occupations du sol, notamment en zone agricole et en zone naturelle et forestière afin de conserver la vocation dominante de ces espaces.
- l'article 6 prévoit que la conception des chaussées ou des parkings permette l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

- L'article gérant l'implantation des constructions sur la parcelle vise à préserver les fonds de parcelle de l'urbanisation et ainsi limiter l'imperméabilisation.
- l'emprise au sol est réglementée. Le coefficient est évalué selon la vocation de la zone et le rôle que celle-ci peut être amenée à jouer dans le projet (renforcement de la centralité, de la mixité fonctionnelle des zones urbaines avec pour objectif de limiter les déplacements...).
- la possibilité de création de clôtures végétales (sous la forme de haies) est généralement offerte afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement des abords des constructions.
- la préconisation est de distinguer les espaces dédiés à la circulation de ceux liés au stationnement par un traitement adapté des sols notamment en favorisant leur perméabilité et le paysagement.
- l'article 6 impose quant à lui des principes de végétalisation visant au maintien de poches vertes dans le tissu urbanisé.

b. Incidences prévisibles positives

Plusieurs orientations figurant au PADD visent à protéger et préserver la ressource en eau :

- d'encourager les démarches environnementales dans les projets qui permettent la réduction de la consommation et la protection des ressources en eau, notamment en phase chantier et en favorisant la récupération des eaux de pluie.
- de préserver le patrimoine et les milieux naturels et la biodiversité, préserver les grandes entités naturelles et les continuités écologiques : la préservation des espaces boisés, de leurs lisières et des espaces paysagers permet de protéger ces surfaces de l'imperméabilisation. Pour rappel, plusieurs éléments ont été identifiés comme espaces boisés classés ou espaces paysagers à protéger, respectivement au titre des articles L.113-1 et 2 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs localisés permettent de garantir la vocation végétale et un couvert non imperméabilisé des sols.
- De limiter l'étalement urbain et maîtriser les extensions nouvelles : cette orientation permet d'inscrire une partie des développements urbains d'Ezy-sur-Eure dans une logique d'économie des espaces naturels et agricoles, conformément à la loi SRU, et de limiter les besoins en extension des réseaux existants.

Par ailleurs, le PLU prend en compte les **périmètres de protection des captages d'eau potable**. Ainsi, les périmètres de protection immédiats des deux forages de la commune sont reportés au plan de zonage. De plus, les annexes du PLU intègrent les servitudes AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (plan et liste des servitudes d'utilité publique). Sont également joints les arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique de la création de trois périmètres de protection autour des points de captage d'eau potable situés aux lieux-dits « la Forêt de Roseux » et du « Pont Saint Jean ».

En outre, la réglementation du PLU renforce la protection relative à la ressource en eau dans ce secteur puisque toute nouvelle construction principale y est interdite par la zone Nh.

5. Incidences prévisibles sur la qualité de l'air

D'importants enjeux liés à la qualité de l'air s'inscrivent à l'échelle régionale voir interrégionale compte tenu de la situation d'Ezy-sur-Eure dans l'aire d'attraction francilienne. Il existe ainsi de nombreux effets cumulatifs qui dépassent l'échelle locale et concernent plus généralement l'environnement de la commune. Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effets de serre, sont le transport routier, le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrice de rejets polluants, les émissions liées au secteur agricole...

Pour rappel, de nombreux textes et plans liés à la qualité de l'air encadrent spécifiquement cette thématique. Le PLU, quant à lui, peut être porteur d'effets négatifs souvent indirects : augmentation de la densité de population exposée, ouverture à l'urbanisation et densification urbaines multipliant la consommation d'énergie et les chauffages domestiques,...

a. Incidences prévisibles négatives

Les orientations du PADD suivantes peuvent avoir des effets directs sur la qualité de l'air :

- Permettre une croissance démographique socialement équilibrée,
 - o Diversifier la population et maîtriser la croissance,
 - o Élargir l'offre de logements,
- Dynamiser l'activité économique,
 - o Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
 - o Exploiter davantage l'activité touristique d'Ezy-sur-Eure,
 - o Maintenir le dynamisme économique,

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer un trafic de transit et des ralentissements ayant une incidence sur la qualité de l'air.

Le PLU ne peut s'opposer, sur l'ensemble de la commune, à l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui pourraient générer des émissions polluantes. Il s'agit donc d'un effet indirect permanent.

Aujourd'hui, 18 ICPE sont recensées sur la commune. Le règlement du PLU encadre donc l'aménagement et l'extension des ICPE existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage dans les zones urbaines centrales. Il autorise l'implantation de nouvelles ICPE dans la zone UX destinées à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Ainsi, le PLU ne gère pas le fonctionnement des ICPE mais crée les conditions de leur accueil. L'Inspection des Installations Classées et la législation en vigueur en la matière encadrent les émissions polluantes de ce type d'installations.

Mesures compensatoires

Dans sa cartographie, le PADD identifie des orientations qui visent à limiter l'étalement urbain et favoriser le renouvellement de la ville sur la ville et concourent ainsi à limiter les distances de déplacements et favoriser les déplacements doux en organisant le développement et l'aménagement urbains en cohérence avec l'environnement naturel et urbain en priorisant la densification et le renouvellement urbain notamment à vocation mixte.

Dans le règlement du PLU, en matière d'implantation des constructions, dans les zones urbaines centrales (UA), dans les zones pavillonnaires (UBa et UBb) et dans la zone à urbaniser (1AU), les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, favorisant une urbanisation compacte et limitant les déperditions énergétiques et l'utilisation du chauffage domestique.

En matière d'aspect des constructions, l'article 5 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement (isolation thermique ; utilisation des énergies renouvelables, solaires... ; orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires, valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques).

b. Incidences prévisibles positives

Le PADD affiche plusieurs orientations directement en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air telles que :

- Préserver les grandes entités naturelles et les continuités écologiques,
- Encourager les démarches environnementales dans les projets,
- Renforcer le fonctionnement des transports et des déplacements sur le territoire communal,
- Favoriser les déplacements partagés et/ou non motorisés,

- Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
- Conforter l'activité économique tout en la maintenant dans ses limites actuelles,

Cette volonté de développement des déplacements doux se matérialise dans le PLU par la mise en place d'emplacements réservés pour créer les voies nouvelles intégrant tous les modes de déplacements, des liaisons nouvelles piétonnes et/ou cycles, ou l'inscription de principes de liaisons à créer dans les orientations d'aménagement sur des quartiers ou secteurs particuliers.

Ces objectifs passent également par une mise en œuvre continue d'actions par la municipalité telles que la pose de bornes de recharge de véhicules électriques au niveau de la mairie, la requalification de la circulation et notamment le partage de la voirie dans le cadre du projet de requalification du secteur du jardin de Brensbach.

Le règlement du PLU traduit ces orientations à l'article 7, en imposant qu'en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci soit aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette attention au fonctionnement urbain vise à fluidifier le trafic et réduire les distances pour rejoindre les différents points de la ville.

Par ailleurs, les règles imposées à l'article 6 rationalisent le stationnement des véhicules :

- en prenant en compte le stationnement automobile par des règles qui répondent aux besoins des ménages tout en limitant la place donnée à l'automobile dans les projets de construction ;
- en intégrant, pour les programmes les plus importants, du stationnement visiteur, non affecté à l'usage privatif ;
- en prévoyant la création d'espaces et de locaux réservés et aménagés pour le stationnement des vélos pour les constructions tant à vocation d'habitat que d'activités.

D'autres orientations du PADD ont des effets indirects sur la qualité de l'air en s'appuyant sur :

- la morphologie des zones urbanisées pour limiter les déplacements et créer une ville à l'échelle de déplacements de proximité ;
- la recherche d'une mixité fonctionnelle permettant de rapprocher lieux de vie, de loisirs, de consommation et lieux d'emplois et ainsi limiter les déplacements quotidiens :
 - o Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants,
 - o Exploiter davantage l'activité touristique d'Ezy-sur-Eure,
 - o Maintenir le dynamisme économique.

Le règlement crée les conditions d'une telle mixité fonctionnelle en encadrant notamment, dans les articles 1 et 2, les occupations du sol interdites ou soumises à conditions. A titre d'exemple, dans les zones UB, le règlement conditionne l'installation d'activité artisanale dans le volume existant des constructions et permet, au sein d'un même bâtiment, la mixité fonctionnelle avec des logements.

6. Incidences prévisibles sur le bruit

a. Incidences prévisibles négatives

Par les développements qu'elles visent, les orientations du PADD suivantes peuvent avoir des effets directs sur le bruit :

- Permettre une croissance démographique socialement équilibrée,
- Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
- Exploiter davantage l'activité touristique d'Ezy-sur-Eure,
- Maintenir le dynamisme économique.

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires. Le PLU a donc des incidences prévisibles indirectes permanentes sur les nuisances sonores.

Mesures compensatoires

Pour limiter les nuisances sonores, le PLU vise, au travers du règlement et ses documents graphiques, à implanter les activités nuisantes à l'écart des secteurs d'habitat (zones UX). Les articles 1 et 2 du règlement visent à encadrer les occupations du sol de manière à prendre en compte le caractère compatible des nuisances avec la proximité directe des zones d'habitat.

Par ailleurs, le PLU entend, au travers des orientations du PADD, améliorer le fonctionnement urbain. La traduction, dans les orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers, dans le règlement et ses documents graphiques par des emplacements réservés, permettra notamment de limiter les distances de déplacements, de sortir le trafic de transit des espaces urbains. Ainsi, les impacts liés à la croissance de la ville ont vocation à être limité.

b. Incidences prévisibles positives

Le PLU prévoit plusieurs orientations ayant des incidences prévisibles indirectes positives sur les nuisances sonores. En effet, plusieurs actions visent à améliorer le fonctionnement urbain et la desserte du territoire communal afin de créer les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile (*voir ci-dessus dans « Incidences prévisibles sur la qualité de l'air »*) en s'appuyant sur la morphologie urbaine recherchée, la mixité fonctionnelle et le développement de modes alternatifs à la voiture.

De plus, les démarches environnementales dans les projets développées dans les OAP, doit permettre d'orienter les opérations vers la prise en compte en amont du bruit et particulièrement en phase chantier. A cet effet, l'article 4 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

7. Incidences sur les risques

Pour rappel, le risque d'inondation, risque majeur identifié sur la commune, fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Eure Moyenne approuvé le 29 juillet 2011 par arrêté préfectoral. Dans l'attente de l'approbation du PPRI, la zone soumise aux risques d'inondation définie dans le porter à connaissance du Préfet est reportée sur le plan de zonage du PLU.

Les autres risques peuvent être liés au transport des matières dangereuses, à la présence d'activités facteurs de risque (installations classées...) à la qualité des terrains (mouvement de terrain, présence de cavités souterraines...) ou encore aux ruissellements depuis les talwegs.

a. Incidences prévisibles négatives

Plusieurs orientations du PLU visent à renforcer la densité de population soumise aux risques présents sur la commune :

- Permettre une croissance démographique socialement équilibrée,
- Répondre aux besoins en logements,
- Dynamiser l'activité économique,
- Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
- Exploiter davantage l'activité touristique d'Ezy-sur-Eure,
- Maintenir le dynamisme économique,

Ces orientations induisent aussi une imperméabilisation des sols qui est susceptible d'aggraver le risque inondation.

Mesures compensatoire

Le règlement du PLU prend en compte **les risques d'inondation** puisqu'il limite les possibilités de construire dans la zone soumise aux risques d'inondations définie dans le porter à connaissance du Préfet et reportée sur le plan de zonage du PLU. Ainsi, il n'a pas été identifié de potentiel constructible nouveau en zone inondable d'aléa fort et les orientations d'aménagement et de programmation, quand cela est nécessaire, rappellent la nécessité de se référer au PPRI en vigueur. En effet, il est difficile de ne pas urbaniser en secteur de PPRI puisqu'historiquement la commune s'est développée dans la vallée. Pour autant, le risque pour les personnes et les biens n'est pas accentué puisque le potentiel identifié est en zone constructible avec toutefois des prescriptions (zone jaune ou bleue).

En matière de gestion des inondations, le règlement prévoit que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux d'une crue centennale. Parallèlement, plusieurs éléments dans le règlement visent à limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, et à retenir les eaux sur la parcelle (*voir Incidences prévisibles sur l'eau*).

Le PLU d'Ezy-sur-Eure vise à encadrer la présence des **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE) selon le degré de risque induit généralement admis, selon qu'elles soient soumises à simple déclaration ou à autorisation (*voir Incidences prévisibles sur l'air*). Au sein des zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB et 1AU) ne sont autorisées sous conditions que les ICPE soumises à déclaration. L'article 2 vise ainsi à réduire la population directement exposée aux risques éventuels d'installations présentant le plus de dangers. Les installations classées soumises à autorisation ne sont pas interdites dans les zones destinées plus spécifiquement à l'accueil d'activités économiques (UX).

b. Incidences prévisibles positives

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement vise à encourager les démarches environnementales dans les projets afin de favoriser l'intégration, en amont, de la problématique des risques sur la commune en incitant à la réalisation d'une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) par exemple.

8. Incidences sur les déchets

a. Incidences prévisibles négatives

L'augmentation de la population et des activités permise par les orientations suivantes devrait entraîner une production accrue de déchets :

- Permettre une croissance démographique socialement équilibrée,
 - o Diversifier la population et maîtriser la croissance,
 - o Élargir l'offre de logements,
- Dynamiser l'activité économique
 - o Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
 - o Exploiter davantage l'activité touristique d'Ezy-sur-Eure,
 - o Maintenir le dynamisme économique.

De la même façon, les chantiers de construction liés aux extensions urbaines et au renouvellement de la ville sur la ville (secteur de densification/renouvellement à vocation et secteurs d'extension urbains identifiés sur la carte des orientations du PADD) qui entraînent des déconstructions peuvent être des sources importantes de déchets.

Mesures compensatoires

Les zones à urbaniser sont phasées dans le temps (1AU/2AU). Seule la zone 1AU peut être urbanisée immédiatement, la zone 2AU ne pouvant être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU. Ainsi, ce phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement la production de déchets sur la commune.

Par ailleurs, le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant, à l'article 8 du règlement, les accès et voiries. En effet, en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. De plus, les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il prescrit également que les constructions devront respecter les normes imposées par l'organisme compétent (article 8), le Syndicat de Ramassage des Ordures Ménagères (SYROM) de la région de Dreux.

b. Incidences prévisibles positives

Plusieurs orientations visent à intégrer en amont la gestion des déchets :

- Encourager les démarches environnementales dans les projets ce qui peut permettre la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés, calepinage...) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.

9. Bilan des risques et des incidences prévisibles positives

Le PLU prend en compte les enjeux qui ont été révélés lors de l'état initial de l'environnement, la mise en œuvre du PLU aura donc un impact très limité sur l'environnement. Les développements urbains visant l'accueil de nouvelles populations et activités économiques sont limités et maîtrisés dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, les espaces boisés et humides sont préservés et des actions en faveur de la protection et de la mise en valeur des continuités écologiques sont en cours sur le territoire ou pourront être réalisées au travers de la mise en œuvre du PLU.

Tout en augmentant le parc de logements, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en accueillant de nouvelles activités économiques, touristiques et de loisirs, la commune souhaite limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement (mise en œuvre de démarches environnementales dans les projets).

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettront de réorganiser la commune avec un maillage viaire plus adapté, une polarisation plus équilibrée de la ville, un centre-ville renforcé tout en renouvelant la ville sur la ville et en limitant la consommation du foncier. Le PLU s'inscrit donc dans une démarche de développement durable avec le renforcement de la mixité sociale de l'habitat, de l'activité économique et de l'emploi tout en protégeant la biodiversité et les paysages.

Les indicateurs d'évaluation du PLU

Il est question de pouvoir évaluer les effets du PLU sur le développement du territoire communal, au travers des indicateurs définis dans le tableau ci-dessous :

Thème	Enjeux	Objectifs	Questions évaluatives	Indicateurs	
				Etat des lieux initial - 2015 (source des informations/données)	Objectif fixé - 2025 (où trouver les informations/données)
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser la croissance démographique, Affirmer le rôle de bassin de vie d'Ezy-sur-Eure, Maintenir les populations sur le territoire communal, Garder un territoire jeune. 	<p>Renforcer le rôle de bassin de vie et d'emploi de la commune tout en maîtrisant la croissance démographique d'Ezy-sur-Eure.</p>	<p>La croissance est-elle maintenue autour de 1,2% par an?</p> <p>Le niveau de population est-il équilibré au regard de l'offre de service et d'équipements?</p>	<p>3575 habitants en 2016 Insee - RP 2013</p> <p>Croissance annuelle entre 1999-2010 : 0.6%</p> <p>Niveau d'équipement en 2015 : voir RP – diagnostic partie « équipements »</p>	<p>Objectif de croissance annuelle de 1,2% soit +/- 4000 habitants en 2025</p> <p>Insee - données communales</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins en logements des ménages présents sur le territoire, Répondre aux besoins des ménages souhaitant s'implanter sur le territoire, 	<p>Prioriser l'offre de logements en renouvelant de la ville sur la ville,</p> <p>Requalifier les logements vacants et vétustes.</p>	<p>Où la production de logements s'est elle organisée sur le territoire ?</p>	<p>Potential constructif sur la commune d'Ezy-sur-Eure : RP partie 2 : carte du potentiel de densification et de renouvellement urbain Document OAP</p>	<p>Potential constructif en renouvellement 1.7ha</p> <p>Potential en densification : 2.5ha</p> <p>En extension : 4.9ha</p> <p>Chiffres Insee – SITADEL Cadastre-photo aérienne</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre de logements (petits logements, en centre-ville,...), Tenir compte des objectifs de rattrapage en matière de production de logements sociaux et atteindre un objectif de 20% du parc d'ici 2025. 	<p>Développer une offre de logements permettant de maintenir et attirer des familles sur le territoire</p>	<p>De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ? La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?</p>	<p>Potentiel de production d'environ 24 logements par sur 2015-2025</p> <p>Typologie de l'offre en 2015 : rp diagnostic : partie « habitat »</p> <p>Demande en logements sociaux en 2015 : rp diagnostic : partie « habitat »</p> <p>Objectif de mixité sociale du PLH : 20% logements locatifs sociaux en 2025</p>	<p>Calcul du point mort sur la période 2015-2025</p> <p>Baisse du nombre de logements vacants</p> <p>Production effective de logement entre 2015 et 2025</p> <p>Chiffres Insee</p> <p>Typologie du parc de logements en 2025</p> <p>Atteinte des objectifs de mixité sociale relatifs à l'article 55 de la loi SRU</p>
<p>Activités et emploi</p>	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'offre économique en centre-ville Soutenir l'installation de nouvelles activités dans la ZA de Coutumel, Pérenniser l'activité agricole présente sur le plateau et encore présente dans la vallée. 	<p>Modérer la consommation d'espaces liée à l'habitat</p> <p>Développer l'offre de proximité en centre-ville d'Ezy-sur-Eure</p> <p>Protéger l'activité agricole</p>	<p>Les objectifs de modération de la consommation d'espace ont-ils été atteints ?</p> <p>Dans quelle mesure le centre-ville est-il attractif ?</p> <p>Nombre de nouveaux commerces et services ?</p> <p>Le nombre de siège agricole est-il stable ?</p>	<p>Objectif global de modération de 33% par rapport à 2004-2014</p> <p>Nombre de commerces en centre-ville en 2015 : rp diagnostic : partie économie et emploi</p> <p>1 site agricole recensé en 2015 (commune) RP partie 1 - diagnostic agricole</p>	<p>Consommation d'espaces réelle entre 2015-2025 - SIG Agglo Pays de Dreux, cadastre géoportail,...</p> <p>Nombre de commerces en fonctionnement en 2025 ?</p> <p>Sources : commune, géoportail, données de terrain,</p> <p>Nombre et nature des actions de maintien du commerce engagées par la commune.</p> <p>Sources : commune (délibérations, registre de propriété, ...).</p> <p>Le maintien du nombre de sites agricoles (commune, Chambre d'Agriculture départementale)</p>

Equipements	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'offre de services et d'équipements existants, Développer le potentiel touristique du territoire. 	<p>Adapter les équipements aux besoins des habitants</p> <p>Permettre la création d'activité touristique au travers du règlement</p>	<p>Les projets identifiés par le PLU ont-ils été réalisés ? d'autres ont-ils permis de répondre aux besoins des habitants</p> <p>Des hébergements, liaisons douces touristiques ont-ils été réalisés ?</p>	<p>Voir rapport de présentation - diagnostic « équipement » et « potentiel touristique » « liaisons douces »</p>	<p>Projet des jardins de Brensbach, Développement des gîtes ruraux, fréquentation du camping, ... Sources : communes, Office du Tourisme Agglo du Pays de Dreux, Conseil Départemental.</p>
Transports et déplacements	<ul style="list-style-type: none"> Repenser la circulation du centre-ville, Déployer le réseau de déplacements doux. 	<p>Réorganiser la circulation de transit au niveau de la salle des fêtes et des jardins de Brensbach</p> <p>Favoriser les déplacements doux entre les différentes polarités de la commune</p>	<p>Le maillage du territoire en liaison douce a-t-il évolué favorable depuis l'application du PLU ?</p>	<p>Rp – diagnostic – réseau liaisons piétonnes Règlement graphique : Emplacement réservé dédié à la création de liaisons piétonnes</p> <p>RP- diagnostic : Transports et déplacements</p>	<p>Nombre d'aménagement doux réalisés, Qualité des connexions effectuées (base, moyenne, haute).</p>
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les grandes entités paysagères d'Ezy-sur-Eure, Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles. 	<p>Préserver les entités paysagères/ assurer l'insertion des futurs projets urbains dans leur environnement.</p> <p>Protéger les points de vue paysagers</p>	<p>A-t-on préservé l'unité des espaces de la vallée de l'Eure, du coteau et du plateau (artificialisation nouvelle, fragmentation des milieux) ?</p> <p>Les perspectives depuis le coteau sur la vallée et réciproquement sont-elles préservées ?</p>	<p>Rp diagnostic « entités paysagères d'Ezy-sur-Eure »</p>	<p>Constructions nouvelles dans la vallée. Impact depuis le coteau/ depuis la vallée Respect des préconisations des OAP. Sources : PLU, données de terrain. Nombre projets refusés au titre de la préservation du paysage Sources : commune.</p>
Biodiversité et milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> Protéger les continuités écologiques à l'Est comme à l'Ouest. 	<p>Protéger les grandes unités naturelles du territoire</p>	<p>Les continuités écologiques ont-elles été préservées ? L'emprise des espaces boisés s'est-elle maintenue ?</p>	<p>Les espaces naturels couvrent 461.4ha et les espaces agricoles un peu plus de 252ha. Les EBC représentent 280ha.</p>	<p>Nombre d'hectare en bois Evolution des espaces naturels (référence chiffres zonage - rp2 PLU (commune, DREAL)</p>

<p>Patrimoine bâti et ambiances urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une cohérence architecturale entre bâti existant et projets urbains. Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local qui représente l'histoire du territoire. 	<p>Intégrer de façon harmonieuse les nouvelles constructions avec le bâti environnant</p>	<p>Les nouvelles constructions s'intègrent-elles à l'environnement bâti et paysager ?</p>	<p><i>Éléments de patrimoine bâti</i> – RP partie Diagnostique Tissu bâti ancien traditionnel – zone UA règlement – RP partie diagnostique</p>	<p><i>Prescriptions des OAP.</i> Sources : Commune, ADS.</p>
---	---	---	---	---	---

LE MAIRE

 MAIRE LEPORTIER

16 DEC. 2016

