

Copyright

Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

Résumé non-technique

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

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Maître d'ouvrage responsable du projet et autorité compétente pour organiser l'enquête publique :

Commune d'Ezy-sur-Eure

Toute correspondance doit être adressée à :

Mairie d'Ezy-sur-Eure
1 Rue Octave Lenoir
27530 Ezy-sur-Eure
Téléphone : 02 37 64 73 48

Avant-propos

La révision du PLU

Depuis le 16 décembre 2017, la commune d'Ezy-sur-Eure est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Par délibération en date du 28 septembre 2018, la commune a prescrit la révision de son document d'urbanisme et a défini les modalités de concertation à mettre en œuvre. La commune a choisi l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pour réévaluer les différents impacts environnementaux de son projet d'urbanisme ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser.

Les objectifs de la révision sont les suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles et incohérences ;
- Modifications et rajouts d'OAP afin de les adapter à des projets ayant évolués ;
- Travail sur le développement du commerce local ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra-communales (PLH, SCoT, SRCAE...).

La concertation

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation fixées par la commune pour la procédure de révision du PLU sont les suivantes :

- Affichage de la délibération en mairie ;
- Organisation d'atelier avec le public / de réunion publique ;
- Mise à disposition d'un dossier d'information avec un registre en mairie sur lequel chacun pourra consigner ses observations ;
- Parution d'articles dans un bulletin d'information municipal ou sur le site Internet de la Commune avec rappel des autres modalités et des objectifs poursuivis, puis compte-rendu succinct des ateliers et des réunions publiques.

Conformément aux modalités qu'elle s'était fixée, la commune d'Ezy-sur-Eure a organisé une concertation avec les habitants en appliquant l'AEU. Cette démarche a permis la mise en œuvre de temps d'information et de sensibilisation des habitants et des acteurs du territoire ainsi que des phases de co-construction sur le projet de PLU, permettant ainsi de faire évoluer le projet dans une optique d'intérêt général.

À l'écoute des préoccupations et propositions des habitants, le groupe de travail constitué d'élus de la commune s'est efforcé de trouver des solutions quand elles étaient envisageables légalement, techniquement ou financièrement, avec le souci de faire converger les intérêts des uns et des autres, parfois très différents, en s'attachant à promouvoir l'intérêt général. Les échanges ont aussi permis de répondre aux interrogations des habitants concernant l'évolution de la constructibilité sur la commune. Un travail d'échange et d'information a été réalisé avec la population, lors de réunions publiques pour sensibiliser sur la priorisation des enjeux qu'il a été nécessaire de réaliser pour le projet de PLU.

Les Personnes Publiques Associées, dont les services de l'Agglo du Pays de Dreux et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure-et-Loir, ont été associées tout au long de la procédure de révision afin de prendre en compte leurs remarques et s'assurer de la pérennité du projet.

Les principales évolutions réglementaires du projet de PLU par rapport au PLU en vigueur

Les objectifs principaux recherchés par la commune de Mézières-en-Drouais ont été :

- L'actualisation de son document de planification en tenant compte des nouvelles normes en matière d'urbanisme, d'environnement, de patrimoine, etc. ;
- La prise en compte des documents supra-communaux entrés en vigueur depuis le PLU ;
- La mise en cohérence du projet communal avec les évolutions socio-spatiales du territoire ;
- La création ou la mise en œuvre d'outils réglementaires permettant de poursuivre les actions engagées par la commune pour améliorer le cadre de vie, densifier et requalifier les espaces au sein du tissu bâti principal.

I. LE CONTEXTE

A. SITUATION DE LA COMMUNE

1. Contexte général

Commune :	<i>Ezy-sur-Eure</i>	Superficie :	892 ha
Département :	<i>Eure</i>	Population :	3658 habitants
Canton :	<i>Saint-André de l'Eure</i>	Densité moyenne :	410 hab/km ²

Située en Normandie, dans le département de l'Eure, Ezy-sur-Eure dépend du canton de Saint-André de l'Eure. Depuis le 1^{er} janvier 2014, la commune est membre de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

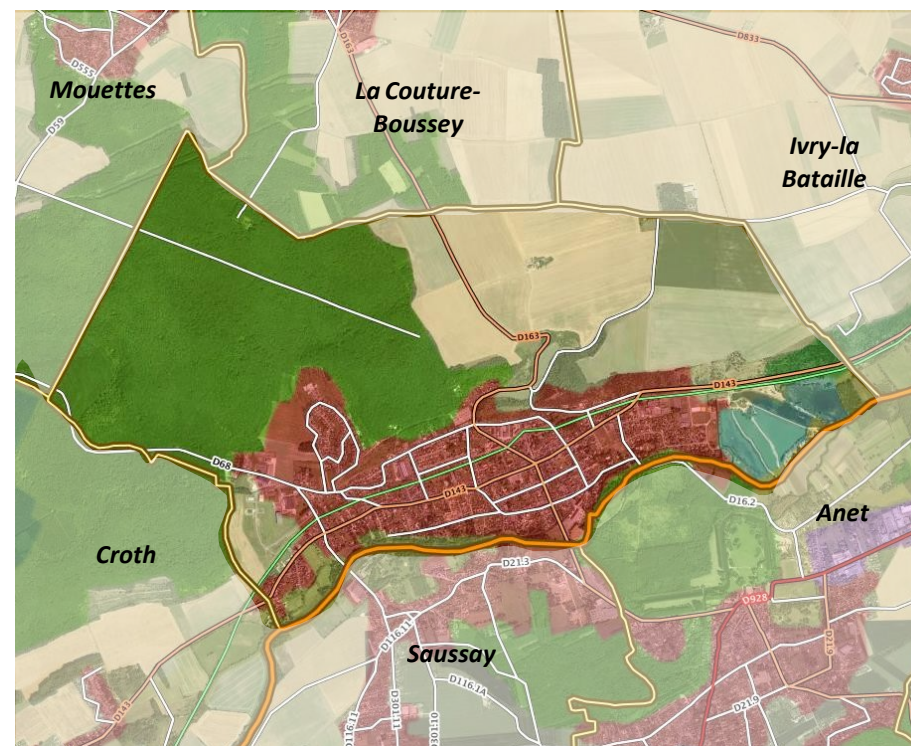
Ezy-sur-Eure s'est développée au carrefour d'échelles interrégionales et de la Vallée de l'Eure. Cette situation géographique particulière profite à son développement et à son attractivité résidentielle.

La commune constitue un « pôle secondaire » à l'échelle de l'agglomération drouaise, étant donné la concentration de nombreux commerces et services de proximité, de même que la présence d'équipements importants (établissements scolaires, structures culturelles et sportives, etc.).

Ezy-sur-Eure est bordée par les communes de :

- Mouette au Nord-Ouest ;
- La Couture-Boussey au Nord ;
- Ivry-la-Bataille au Nord-Est ;
- Anet au Sud-Est ;
- Saussay au Sud ;
- Croth au Sud-Ouest.

Organisation géographique d'Ezy-sur-Eure



Source : <http://geoportail.gouv.fr>

2. Paysages

Les paysages d'Ezy-sur-Eure sont variés et distincts, marqués par une topographie changeante. La commune est comprise dans deux grandes unités paysagères que sont :

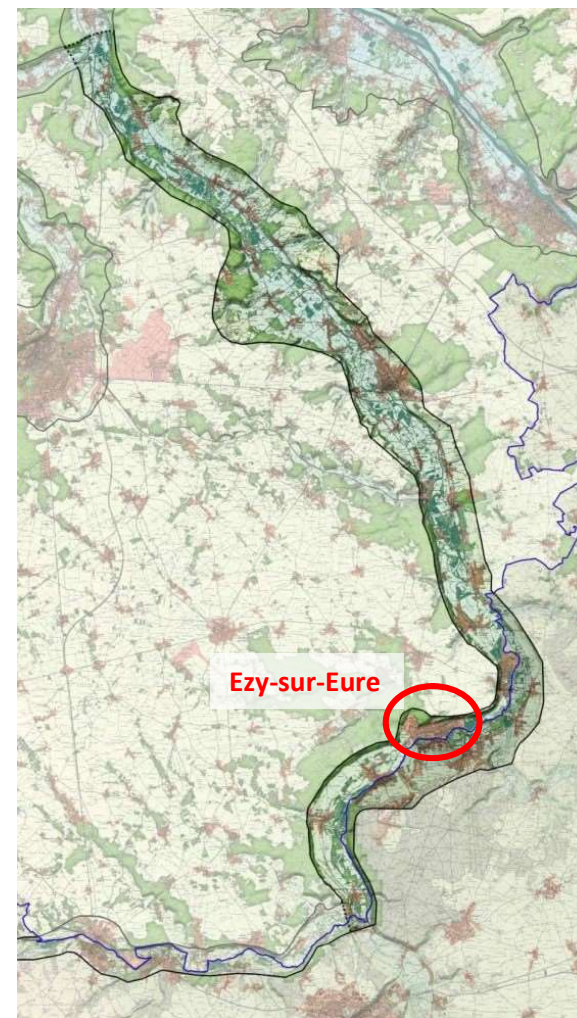
- La vallée de l'Eure de Saint-Georges-Motel à Acquigny. L'agriculture occupe une grande place dans la plaine alluviale et les pentes des coteaux. Seuls les abords très proches de la rivière gardent encore quelques prairies. Cette vallée se caractérise par une dimension à la fois rurale, urbaine et industrielle, un paysage agricole simplifié avec de grandes parcelles cultivées entourées de bois, une présence de l'eau démultipliée par les étangs, un ruban presque continu d'urbanisation et des continuités entre la vallée et le plateau de Madrie et la plaine de Saint-André.
- La plaine de Saint André, formant une grande étendue plane vouée aux grandes cultures. Les petites vallées affluentes de l'Eure et la haute vallée de l'Iton (le Sec-Iton) viennent créer des événements boisés dans cette plaine tabulaire. Saint-André de l'Eure, au centre de la plaine, en est la ville principale. Dépourvue de relief marquant, la vue s'ouvre sur d'immenses étendues cultivées ponctuées de boisements isolés.

En l'espèce, Ezy-sur-Eure s'inscrit dans la vallée de l'Eure, de même qu'à la croisée de deux entités paysagères que sont le Drouais et le Thymerais-Drouais. Le coteau surplombe la partie urbanisée de la commune qui s'étend dans la plaine alluviale, tandis que les plateaux agricole et boisé s'étendent au Nord.



Source : Isocèle

La vallée de l'Eure



Source : Atlas des Paysages de Normandie

3. Topographie

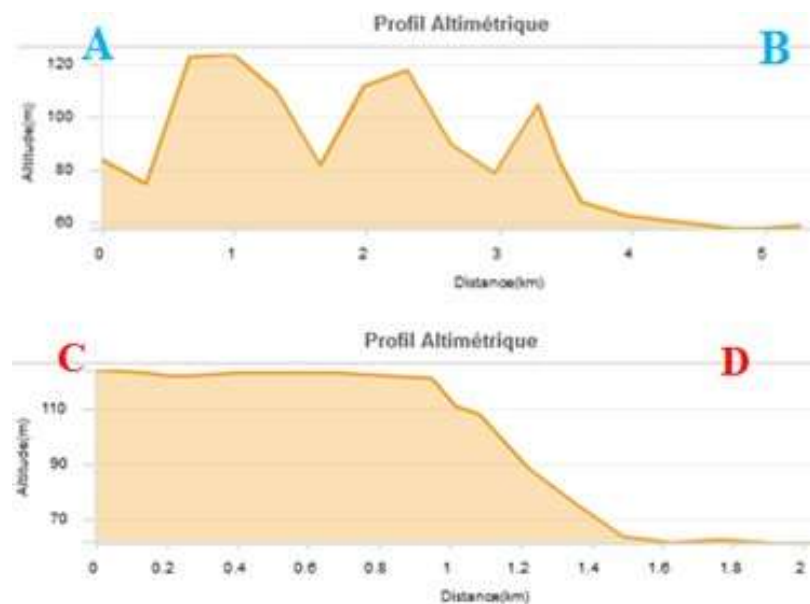
Le territoire d'Ezy-sur-Eure est caractérisé par des dénivelés importants entre le Nord et le Sud. La vallée de l'Eure présente un profil dissymétrique avec le coteau cadrant l'implantation de la zone urbaine. Au Sud, la limite communale épouse le fond de vallée, matérialisée par la rivière de l'Eure.

Le relief d'Ezy-sur-Eure s'organise comme suit :

- Une partie Sud encaissée dans la vallée de l'Eure ;
- Une partie Nord apparaissant comme plus élevée, avec le plateau qui culmine à 125 m, surplombant les autres secteurs du territoire communal. Le coteau rejoint rapidement la vallée de l'Eure, dont l'altitude se trouve à un niveau moyen de 70 m ;
- D'Ouest en Est, la variation de l'altitude est relativement importante, avec des pentes relativement abruptes.



Source : <http://geoportail.gouv.fr>



4. Hydrographie

Ezy-sur-Eure fait partie du bassin Seine-Normandie, plus exactement le bassin de la Seine et les fleuves côtiers normands. Il s'agit du territoire où toutes les eaux qui coulent aboutissent soit à la Seine, soit aux petits fleuves côtiers normands. Sont donc comprises les régions Île-de-France, une grande part de la Normandie, mais aussi une partie des Hauts-de-France (Sud de l'ancienne région Picardie), du Grand Est (part importante de l'ancienne région Champagne- Ardenne), de la Bourgogne-Franche-Comté (Nord de l'ancienne région Bourgogne) et enfin du Centre-Val de Loir.

La commune s'inscrit dans le bassin versant « Eure-amont ». Cette unité hydrographique est majoritairement couverte par une agriculture de types grandes cultures céréalières, à l'exception de l'amont où subsiste encore de l'élevage dans le Perche. Le bon état écologique n'est pas atteint sur l'ensemble de l'Unité Hydraulique (UH) en raison d'altérations morphologiques, de pollutions diffuses et ponctuelles.

Sur l'ensemble du bassin, dans une optique de plus long terme, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie affirme que « le niveau quantitatif des eaux souterraines n'est pas un enjeu majeur du bassin Seine-Normandie, d'autant que la consommation d'eau potable, grande utilisatrice d'eaux de surface en région parisienne, stagne ».

Ezy-sur-Eure connaît une pluviométrie faible, proche de la plus basse de France. Cette situation, due à un microclimat local, rend d'autant plus important l'apport en eau des rivières et des nappes.

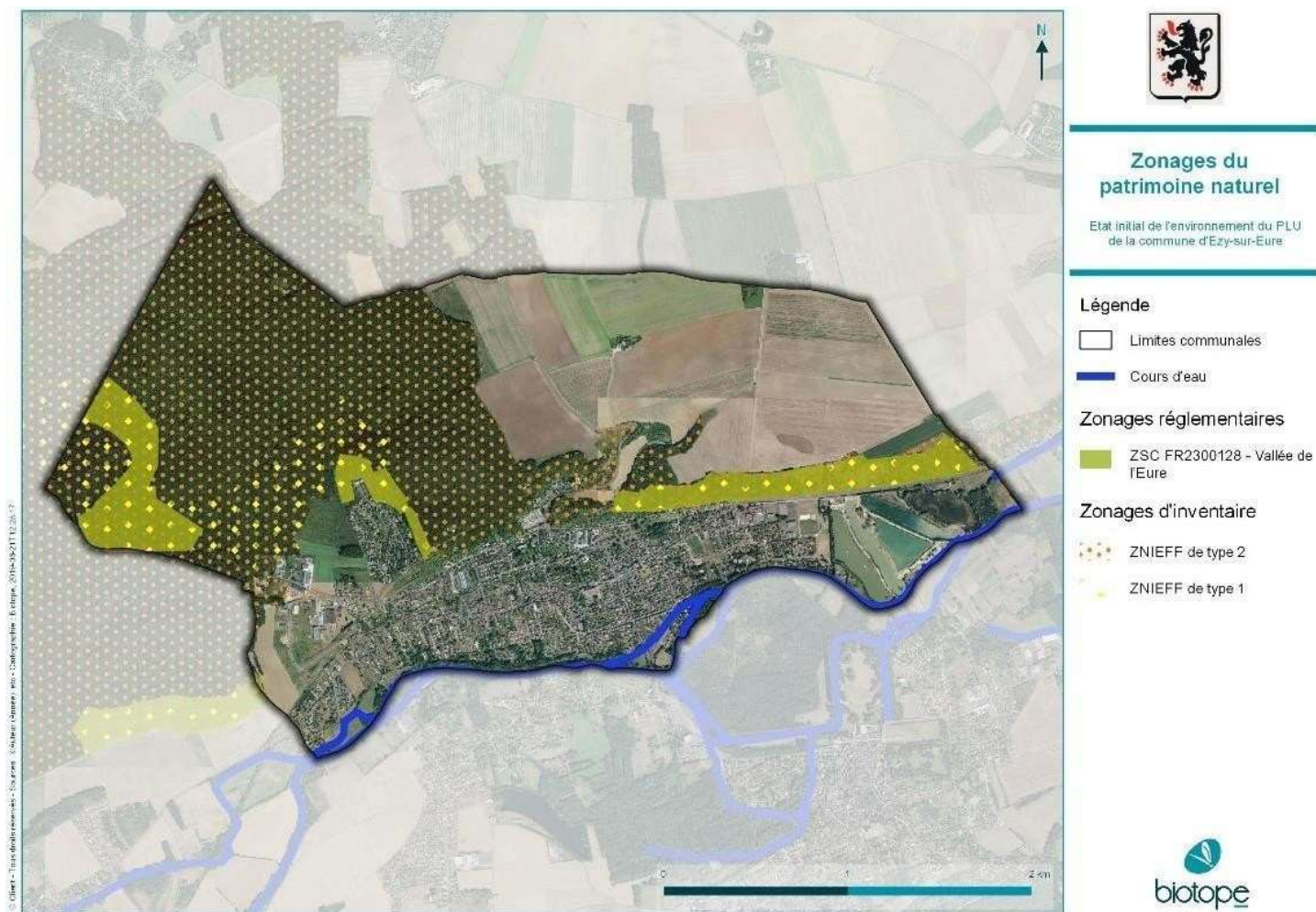
En 2014 à Ezy-sur-Eure, l'eau d'alimentation distribuée est conforme aux normes de qualité en vigueur, avec une vigilance toutefois concernant la teneur en nitrates de l'eau distribuée à la consommation.



5. Espaces Naturels Remarquables

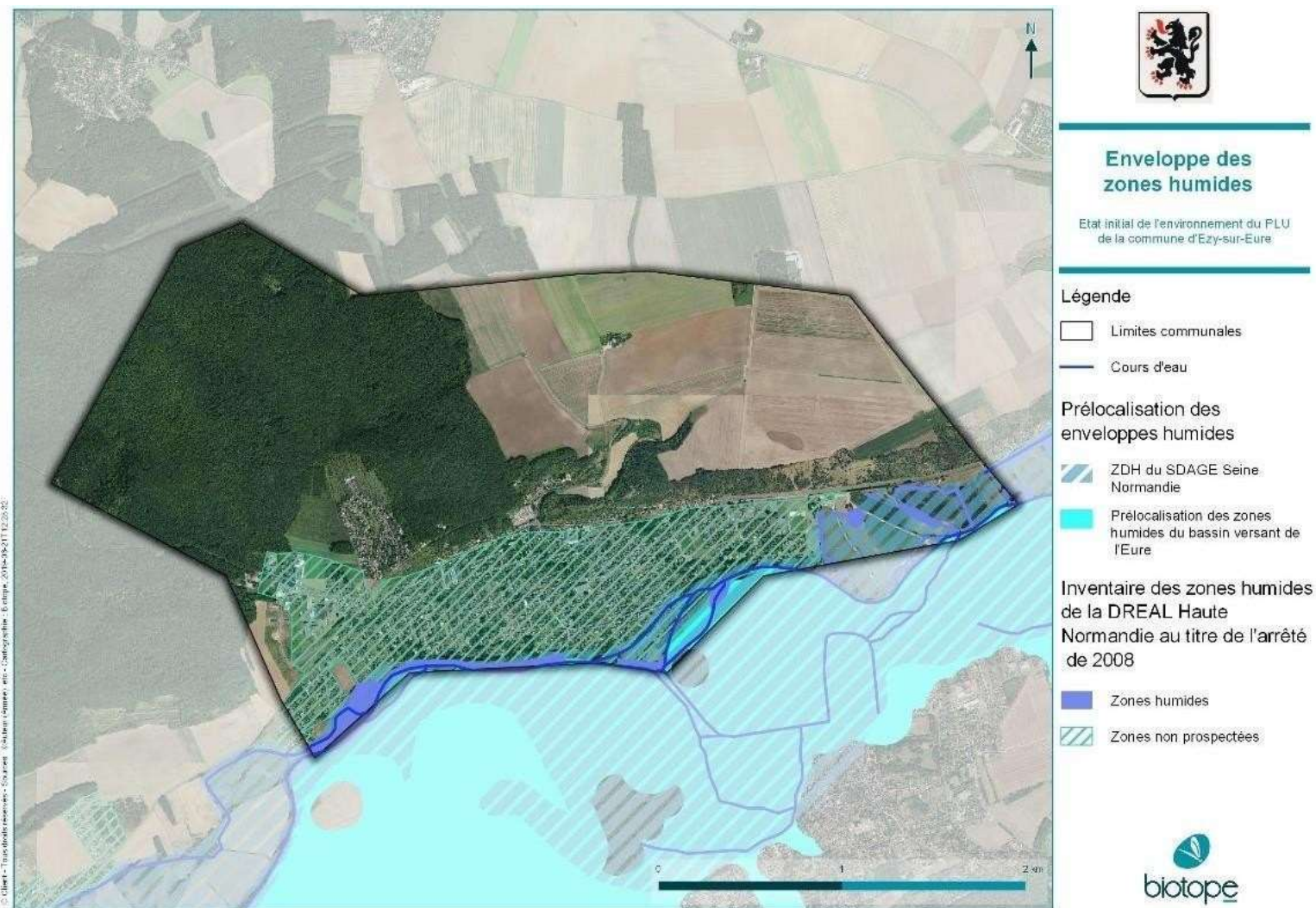
Ezy-sur-Eure est une commune riche de milieux très différents et fragiles, qui se succèdent sur de petites distances et abritent une importante biodiversité. Leur protection et leur conservation est un enjeu majeur pour le futur. La commune est concernée par la Zone Spéciale de Conservation N° FR2300128 « La Vallée de l'Eure », en application de la Directive Habitat faune-flore. Elle est également concernée par plusieurs périmètres qui, s'ils ne font pas l'objet d'une réglementation, constituent des espaces d'inventaire à fort intérêt pour la biodiversité, dont trois ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II :

- N° 230016043 « La Côte Blanche, la Côte aux Brunots » (26,69 ha)
- N° 230015806 « Les Coutumels » (17,17 ha)
- N° 230009135 « La Forêt du Puits des Forges, la Croix des vignes » (112,86 ha)
- N° 230000825 « La Forêt d'Ivry » (3 689 ha).



Autrement, plusieurs zonages faisant l'inventaire des enveloppes humides sur le territoire communal existent :

- Les Zones à Dominantes Humides (ZDH) du SDAGE Seine Normandie au 1/50 000^{ème} ;
- L'inventaire des zones humides de la DREAL Haute-Normandie basé selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 ;
- La pré-localisation des zones humides du bassin versant de l'Eure en Eure-et-Loir (1/25 000^{ème}).



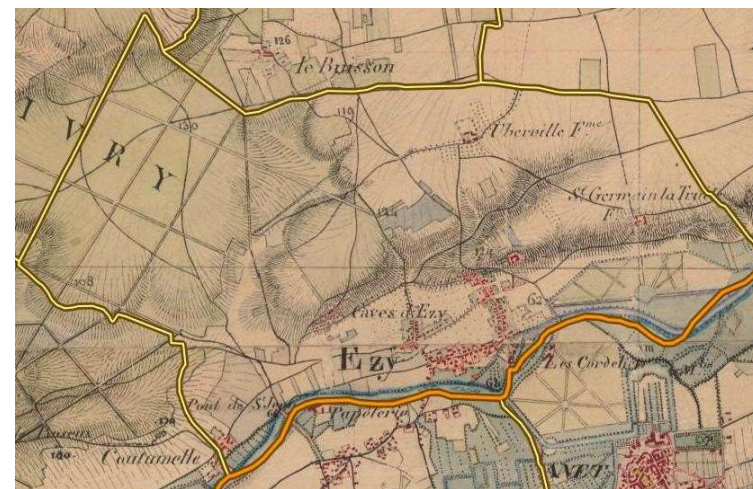
6. Composition urbaine

La commune d'Ezy-sur-Eure présente dès son origine les caractéristiques d'une ville-centre, caractérisée par un ensemble bâti relativement dense de constructions mitoyennes implantées à l'alignement des axes routiers où se côtoient habitations, commerces et services. L'urbanisation se concentre alors aux abords de l'Eure et remonte vers le coteau Nord.

Au cours du XIX^e siècle et jusqu'à la première moitié du XX^e siècle, alors que le bourg continue de se densifier et de s'étendre, l'urbanisation se développe vers l'Ouest avec un étalement assez important des constructions le long de l'actuelle route départementale D143, en direction du hameau dit de Coutumelle. Le coteau reste globalement préservé sur cette période.

Depuis les années 1950, le tissu bâti s'est étoffé avec de nouvelles zones résidentielles, d'activités et d'équipements publics, en extension mais de manière générale toujours au sein de la vallée.

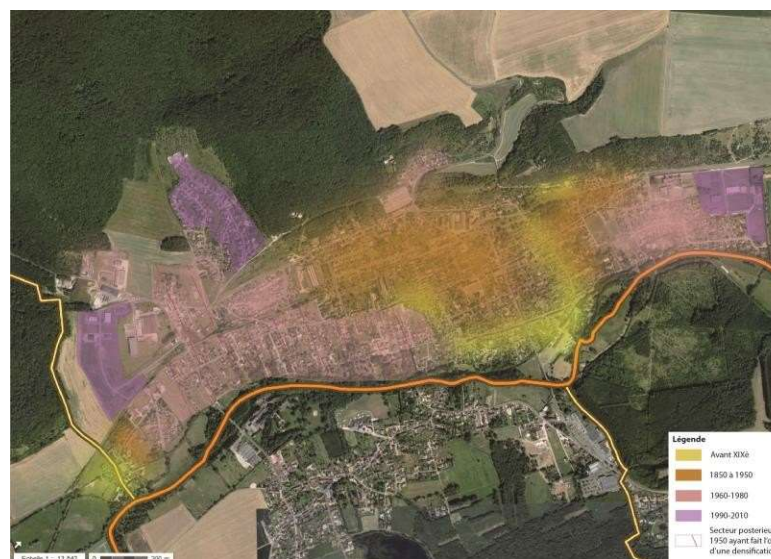
L'urbanisation d'Ezy-sur-Eure au XIX^e siècle



L'urbanisation d'Ezy-sur-Eure en 1955



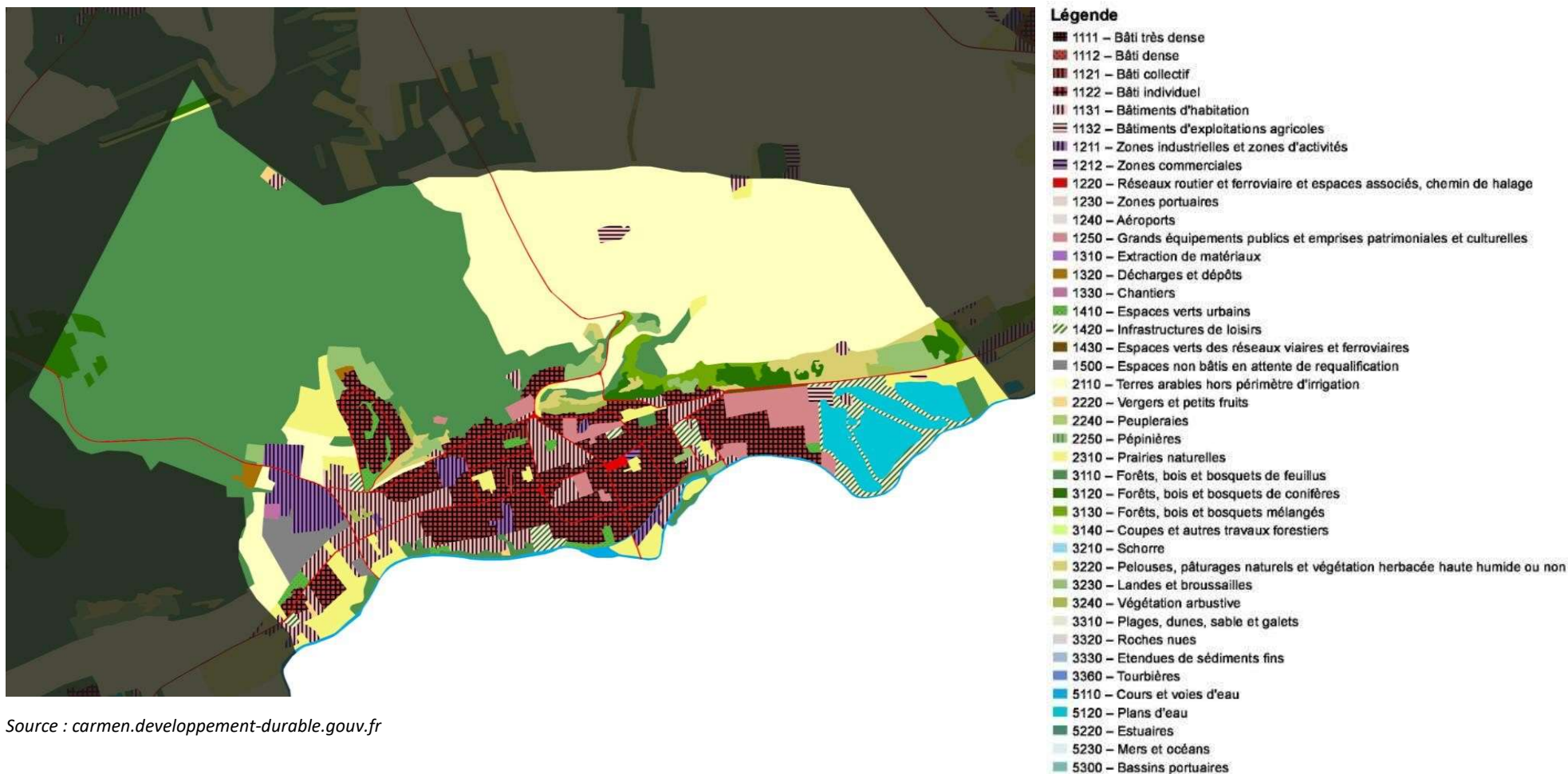
Evolution de l'urbanisation d'Ezy-sur-Eure de 1950 à 2010



7. Occupation du sol

Au regard du Mode d'Occupation du Sol (MOS), l'artificialisation des sols sur la commune d'Ezy-sur-Eure se concentre sur tout le fond de vallée.

L'occupation de l'espace à Ezy-sur-Eure



Source : carmen.developpement-durable.gouv.fr

Les espaces identifiés en bordeaux et striés de noir correspondent au tissu urbain compact, reprenant les délimitations du bâti historique, ses extensions jusque dans les années 1950, ainsi que les secteurs pavillonnaires et d'habitat collectif de ces cinquante dernières années.

En rose clair et striés de noir, les habitations résultant d'une urbanisation au coup par coup en comblement du tissu existant et en allant vers l'Ouest, écarts bâtis et exploitations agricoles correspondent à un tissu bâti plus lâche ou discontinu. Les équipements sont identifiés en rose et les zones d'activités en violet. En rouge vif, les infrastructures de transport autoroutier quadrillent le territoire.

Le MOS met également en évidence la richesse paysagère et biologique du plateau agricole et du coteau d'Ezy-sur-Eure, avec plusieurs typologies de forêts, de pelouses et de landes. Un enjeu de préservation est clairement identifié sur ces espaces.

Libellé N1	Libellé N2	Libellé N4	Surface (ha)
Territoires artificialisés	Zones urbanisées et bâties	Bâti collectif	1,10
		Bâti individuel	93,89
		Bâtiments d'habitation	43,54
		Bâtiments d'exploitations agricoles	2,52
	Zones industrielles et commerciales, réseaux de communication et grands équipements	Zones industrielles et zones d'activités	17,10
		Grands équipements publics et emprises patrimoniales et culturelles	15,71
	Mines, décharges, dépôts et chantiers	Décharges et dépôts	2,23
	Espaces verts artificialisés non agricoles	Espaces verts urbains	5,39
		Infrastructures de loisirs	15,71
		Espaces verts des réseaux viaires et ferroviaires	8,20
	Terres arables	Terres arables hors périmètre d'irrigation	754,51
	Cultures permanentes	Vergers et petits fruits	0,75
Prairies	Prairies naturelles	57,44	
Forêts et milieux semi-naturels	Forêts, bois, bosquets	Forêts, bois et bosquets de feuillus	726,96
		Forêts, bois et bosquets de conifères	27,97
		Forêts, bois et bosquets mélangés	8,03
	Milieux à végétation herbacée et/ou arbustive	Pelouses, pâturages naturels et végétation herbacée haute humide ou non	13,81
		Landes et broussailles	18,86
		Végétation arbustive	3,41
Surfaces en eau	Eaux continentales	Cours et voies d'eau	15,64
		Plans d'eau	24,26

Source : Extrait données MOS 2009 pour la commune d'Ezy-sur-Eure, www.carmen.developpement-durable.gouv.fr.

8. Contraintes et risques naturels

Ezy-sur-Eure est concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de « faible » sur une grande partie de son territoire, notamment dans les zones qui abritent la plus grande part des constructions situées sur la commune. Les parties centrale et Ouest du territoire communal sont soumises à un risque qualifié de « moyen ».

En raison du relief, le risque d'érosion de la commune est considéré comme faible.

Le BRGM recense de nombreuses cavités à Ezy-sur-Eure, principalement des ouvrages civils ou des carrières, de même qu'une cavité naturelle au Sud-ouest.

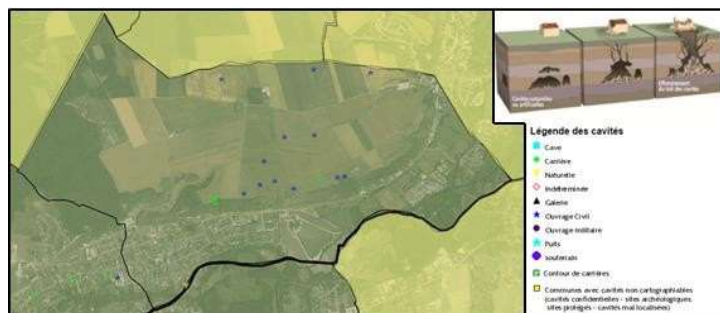
La commune est également concernée par le risque inondation, en particulier le risque inondation (servitude PM1 avec le PPRI de l'Eure) par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes phréatiques ainsi que des coulées de boue. Près de 50% du territoire urbain est considéré comme inconstructible du fait de ce risque.



Légende

- I4 Lignes électriques**
Zone de protection
- PT3 Réseaux de télécommunication**
Zone d'exploitation
- AC1 Monuments historiques**
Périmètre de protection
- AC2 Sites inscrits et classés**
Enceinte du site
- AS1 Protection des eaux**
Périmètre de protection immédiate
Périmètre de protection rapprochée
Périmètre de protection éloignée
- PM1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers**
Enveloppe des zonages réglementaires
- PM2 Installations classées**
Zone de protection
- PT2 Télécommunication - protection contre les obstacles**
Zone spéciale de dégagement
- T7 Extérieur des zones de dégagement**
Zone de protection

Source : Plan des contraintes du PLU



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Source : <http://www.georisques.gouv.fr>

B. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Ezy-sur-Eure est anciennement membre de la communauté de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, qui comptait douze communes. Au 1er janvier 2014, l'EPCI a fusionné avec l'Agglomération de Dreux et les communautés de communes des Villages du Drouais, du Val d'Eure-et-Vesgre, du Plateau de Brezolles et du Thymerais ainsi que de la commune d'Ormoy pour former l'Agglo du Pays de Dreux, regroupant 78 communes. Depuis le 1er janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux rassemble désormais 81 communes et compte 114 931 habitants.

Une position stratégique au carrefour de 3 régions :

- Normandie
- Centre-Val de Loire
- Île-de-France

Une relative dépendance économique du territoire :

- Près d'un actif du territoire sur deux travaille en dehors du périmètre de SCoT (45%)
- Des liaisons fonctionnelles fortes identifiées vers l'Île-de-France (Yvelines) et Chartres

Un projet autoroutier qui va accentuer les dynamiques actuelles :

- Arrivée d'une population extérieure, notamment en provenance d'Île-de-France
- Une pression foncière sur les communes de la frange Est

Un territoire sous influence :

- A l'Est, influence de l'aire urbaine de l'Île-de-France
- Au Nord, influence de l'aire urbaine d'Evreux et de Rouen
- Au Sud, influence de l'aire urbaine de Chartres
- A l'Est, influence du Perche

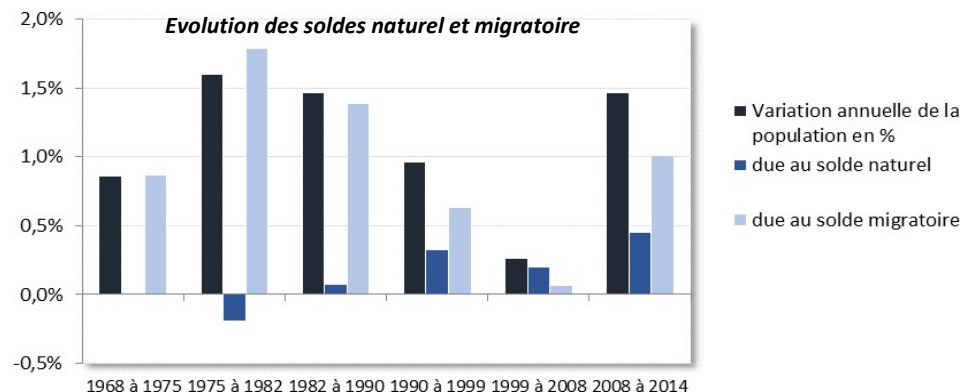
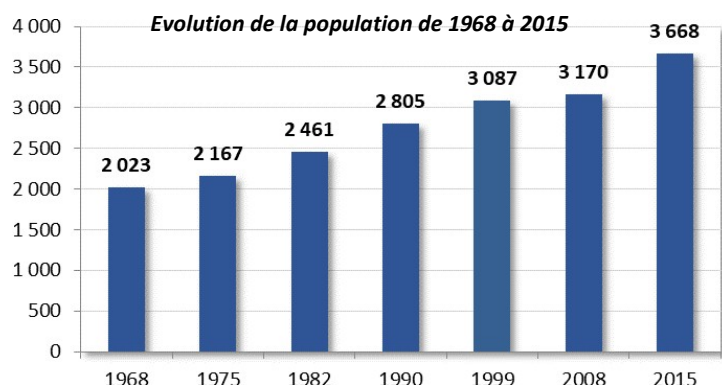
Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux identifie certaines communes comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- 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,
 - Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry,
 - Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville,
 - Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages,
 - Brezolles ;
- Les autres communes rurales.

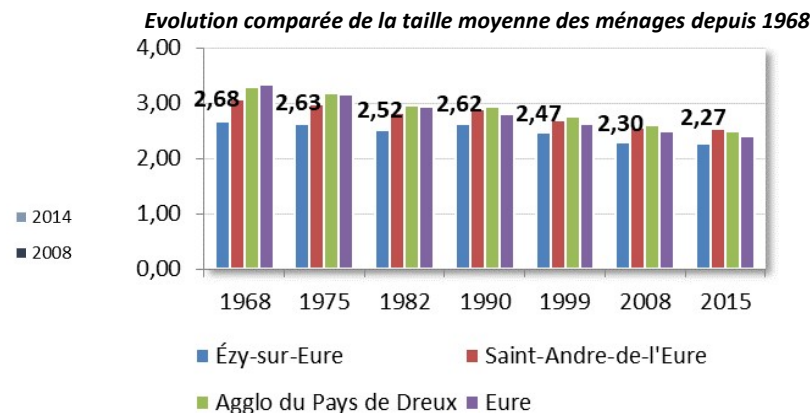
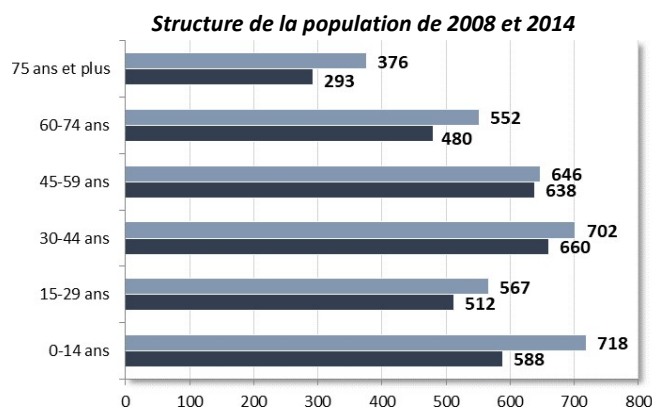
C. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. Dynamique démographique

Sur les cinquante dernières années, Ezy-sur-Eure a vu sa population croître de manière continue, avec une stabilisation depuis les années 2000. Entre 1968 et 2008, l'apport démographique de la commune est le résultat d'un solde naturel largement positif, bien que la croissance démographique tende à ralentir. On constate à partir de 2008 que le solde migratoire est désormais positif et largement plus important que le solde naturel. En 2016, la commune compte 3658 habitants.



L'analyse démographique met en évidence un certain vieillissement des ménages ainsi qu'un desserrement important qui vont impacter cette dynamique démographique dans les années à venir si les tendances se poursuivent.



2. Evolution du parc de logements

L'attractivité d'Ezy-sur-Eure est due à la fois à la bonne desserte du territoire via les infrastructures de transport routières, à son cadre de vie, à la qualité de l'offre de services et d'équipements, ainsi qu'à l'offre de logements. Les constats et enjeux qui résultent de l'analyse du parc immobilier sont les suivants :

- Un nombre de logements qui a augmenté d'environ un tiers en 40 ans ;
- Une offre accessible et diversifiée : Environ 12% des logements sont de type T1/T2 et 87% du parc est de type T3/T4/T5, répondant ainsi à une demande de familles. En outre en 2015, on recense 147 logements sociaux répartis de manière homogène sur le territoire communal, soit 8,9% du parc de logements ;
- Une nécessité de prendre en compte le vieillissement des ménages dans l'offre de logements à venir ;
- Une problématique de logements vacants et vétustes qui nécessite une réflexion à une échelle intercommunale.

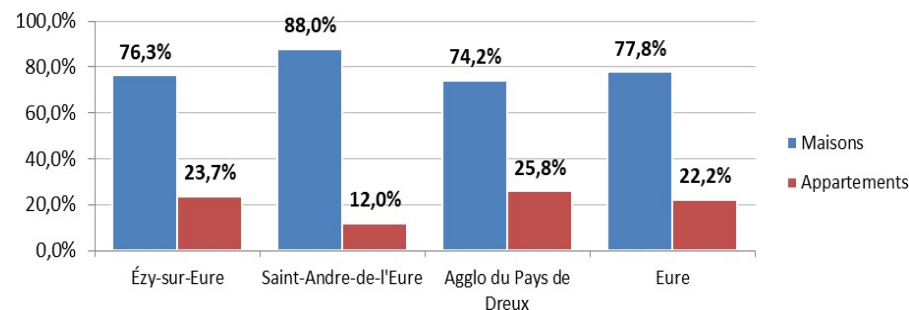
Evolution de l'occupation du parc de logements entre 1968 et 2015

	1975	1982	1990	1999	2008	2015
Ensemble	979	1052	1201	1321	1452	1800
Taux de résidences principales	77%	78%	81%	81%	86%	89%
Taux de résidences secondaires	17%	13%	13%	11%	9%	3%
Taux de logements vacants	6%	8%	5%	8%	5%	8%

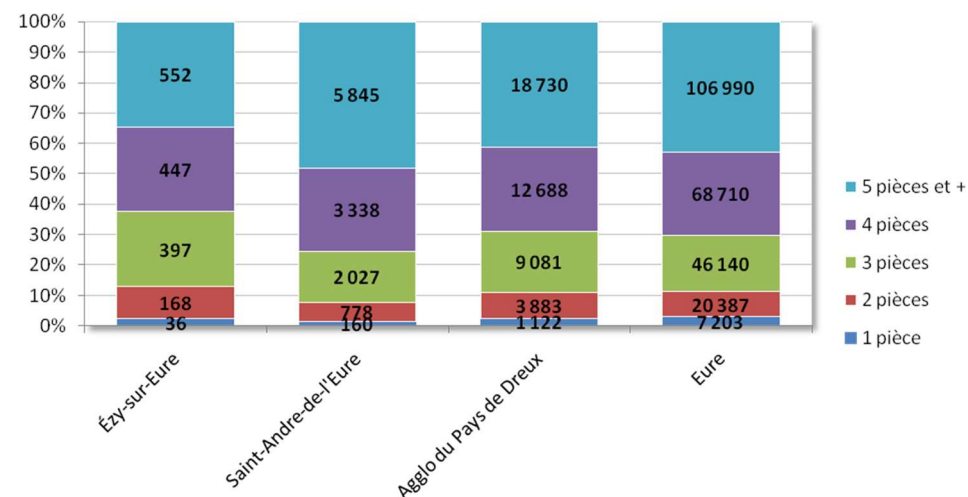
Statut d'occupation des résidences principales en 2015

Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement	
Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
1 048	66%	395	25%	132	8%	25	2%

Type de logements comparés en 2015



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2015



Source : INSEE 2015, données locales

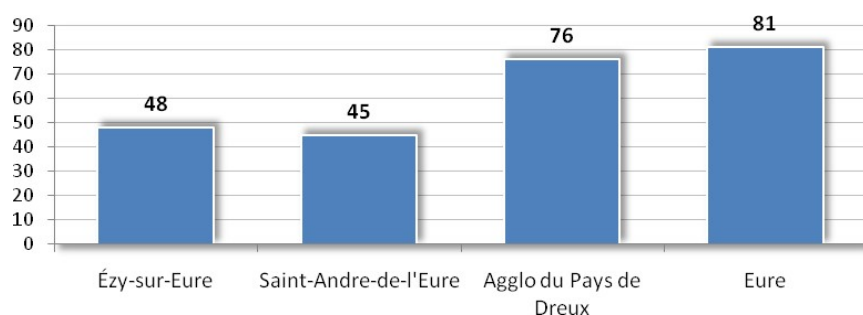
3. Activités et emplois

La situation géographique d'Ezy-sur-Eure a historiquement contribué au développement de l'activité économique sur son territoire. Sa position de bourg rural à l'échelle du canton de Saint-André-de-l'Eure ainsi que la continuité urbaine qu'elle constitue avec Anet, Ivry-la-Bataille et La Chaussée d'Ivry, a permis le développement d'une offre commerciale diversifiée ainsi qu'une activité économique d'intérêt locale.

Cette situation a permis, jusque dans les années 2000, le maintien d'un niveau d'emploi assez important sur le territoire communal. La disparition de plusieurs grosses entreprises industrielles ainsi que la mutation des catégories socioprofessionnelles ont conduit à une diminution du bassin d'emploi communal. Parmi les emplois proposés en 2015 sur la commune, presque la moitié (45%) concerne le secteur des commerces, services, transports, et un tiers (30%) le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, activité sociale.

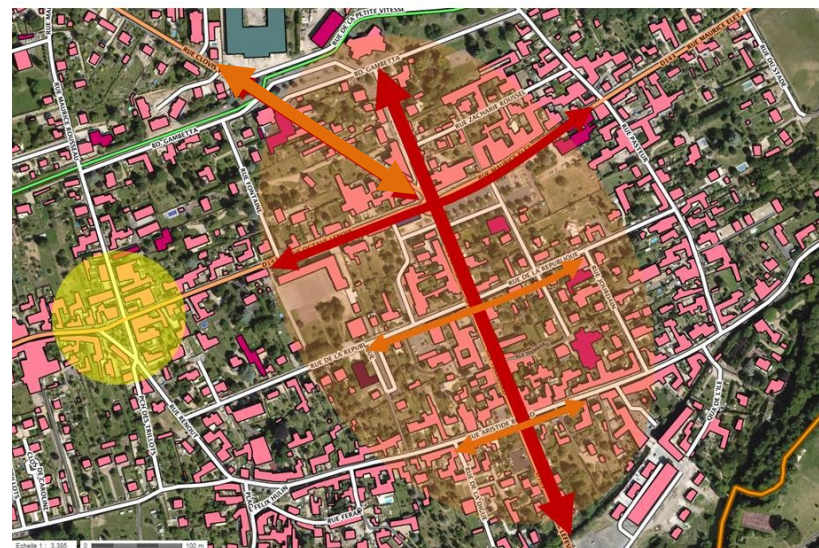
Ezy-sur-Eure compte une importante zone d'activités à l'Ouest de son territoire, la ZA Coutumel. Les entreprises bénéficient de la proximité des routes départementales RD68, permettant de rejoindre Saint-André-de-l'Eure, et RD928, confortant Ezy-sur-Eure en tant que pôle de proximité et pôle secondaire à l'échelle de l'agglomération drouaise.

Nombre d'emplois disponibles pour 100 actifs en 2015



Source : INSEE 2015, Données locales

Principaux secteurs commerçants d'Ezy-sur-Eure



Source : <http://geoportail.gouv.fr>

- Axe commerçant principal
- Axes commerçant secondaire avec un linéaire maximum de 150 m
- Secteur à enjeu en matière de commerces, services et équipements
- Secteur historiquement commerçant mais à enjeu en termes d'accès et de visibilité

Zone d'activité Coutumel



Surface totale en 2015	15,6
Surface utilisée (parcelles construites)	10,6
Surface disponible en densification	5,0

Source : <http://geoportail.gouv.fr>

D. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

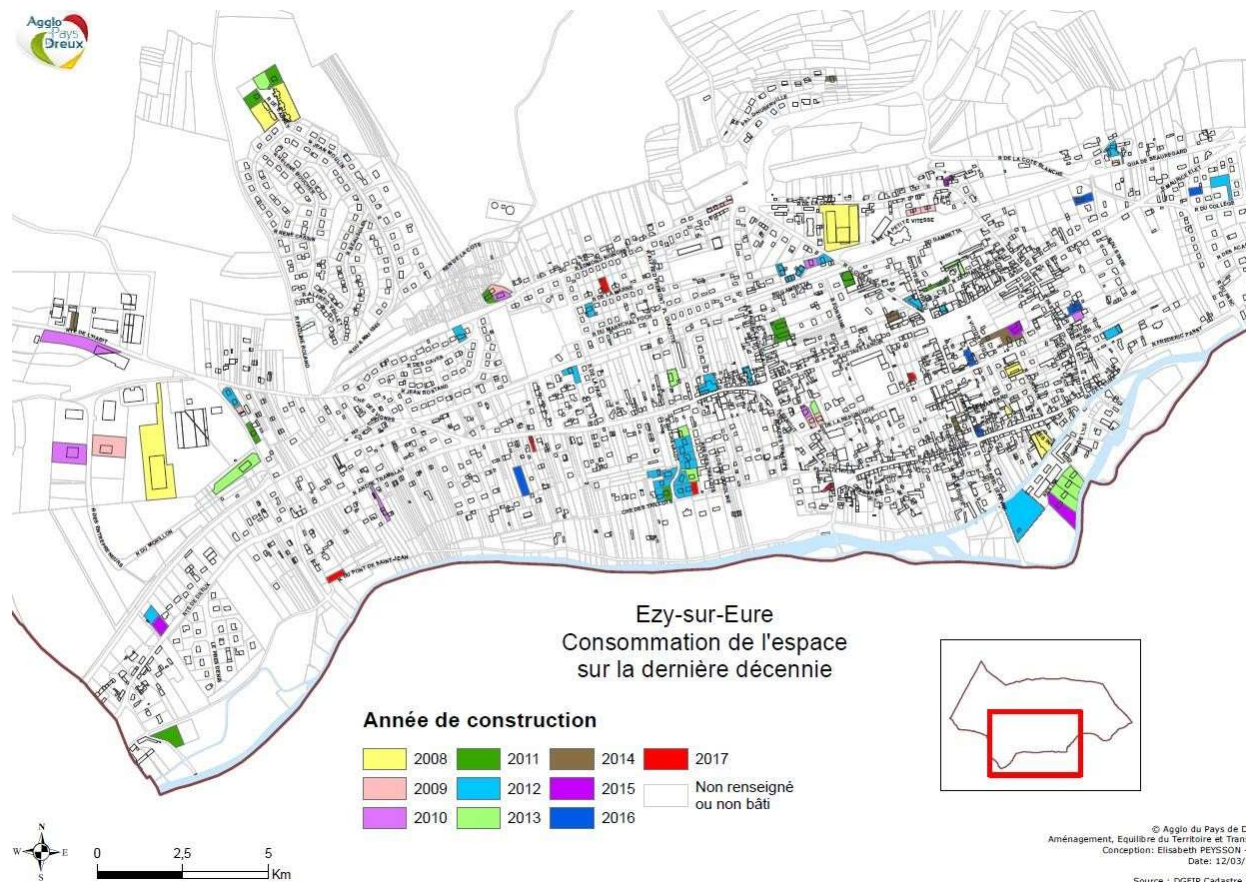
Sur la période 2008-2017, ce sont 5,29 ha qui ont été consommés pour la création d'habitat, dont 1,93 ha en extension des tissus urbains existants et 3,36 ha au sein du tissu bâti existant. Le développement urbain lié à la création de logements s'est principalement organisé en densification du tissu existant quasi uniquement dans le bourg. Le renouvellement urbain est par ailleurs une dynamique importante sur le territoire, avec notamment la réalisation d'une opération de 55 logements dans les anciens bâtiments industriels situés rue Abel Lefèvre, achevée en 2012. Près de 220 nouveaux logements ont ainsi été réalisés.

Autrement, l'activité économique a induit une consommation de 3,79 ha d'espaces en densification pour la construction de 6 bâtiments (ZA Coutumel), tandis que les équipements publics n'ont induit aucune consommation foncière (déjà existants avant cette décennie où il n'a été question que de travaux d'amélioration).

De fait, l'urbanisation s'est organisée de la manière suivante :

- La consommation d'espace liée à l'habitat est faible au regard des efforts de densification et des projets de renouvellement urbain,
- L'activité économique est plus consommatrice d'espace en termes d'occupation bâtie que l'habitat. Une attention est donc à avoir pour l'optimisation des espaces encore disponibles,
- La consommation d'espace liée aux équipements est résiduelle.

Témoignant d'une volonté de la commune de se développer dans l'enveloppe urbaine existante, les réserves foncières diminuent fortement, les zones urbanisées étant contraintes par la topographie et enclavées entre l'Eure et sa zone inondable et les zones naturelles dont le coteau.

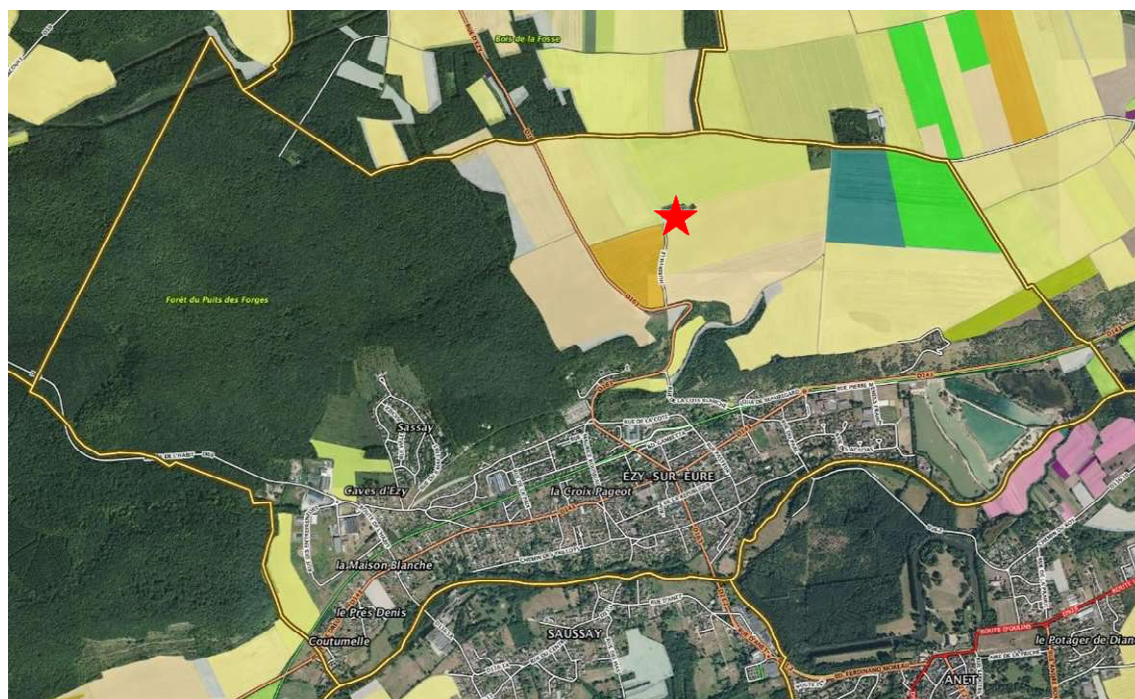


E. BILAN DES ESPACES AGRICOLES

L'activité économique à Ezy-sur-Eure s'est particulièrement développée autour d'une offre de services et commerces diversifiées. Si le plateau Nord-Est constitue un élément majeur du paysage communal, l'agriculture ne constitue pas une activité dominante pour la commune.

Depuis 1988, le nombre d'agriculteurs tend à diminuer. En 1988, on comptait 2 sièges d'exploitations agricoles contre 1 siège encore actif en 2018. Les cultures sont principalement céréalières. L'exploitant présent sur la commune cultive principalement du blé et de l'orge de brasserie. En 2018, l'activité agricole présente à Ezy-sur-Eure est pérenne pour les 10 prochaines années.

Répartition des cultures à Ezy-sur-Eure en 2018



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Légumineuses à grains ■ Fourrage ■ Estives landes ■ Prairies permanentes ■ Prairies temporaires ■ Vergers ■ Vignes ■ Fruit à coque ■ Oliviers ■ Autres cultures industrielles ■ Légumes-fleurs ■ Canne à sucre ■ Arboriculture ■ Divers | <ul style="list-style-type: none"> ■ Blé tendre ■ Maïs grain et ensilage ■ Orge ■ Autres céréales ■ Colza ■ Tournesol ■ Autre oléagineux ■ Protéagineux ■ Plantes à fibres ■ Semences ■ Gel (Surfaces gelée sans production) ■ Gel industriel ■ Autres gels ■ Riz |
|--|---|

★ Siège d'activité agricole

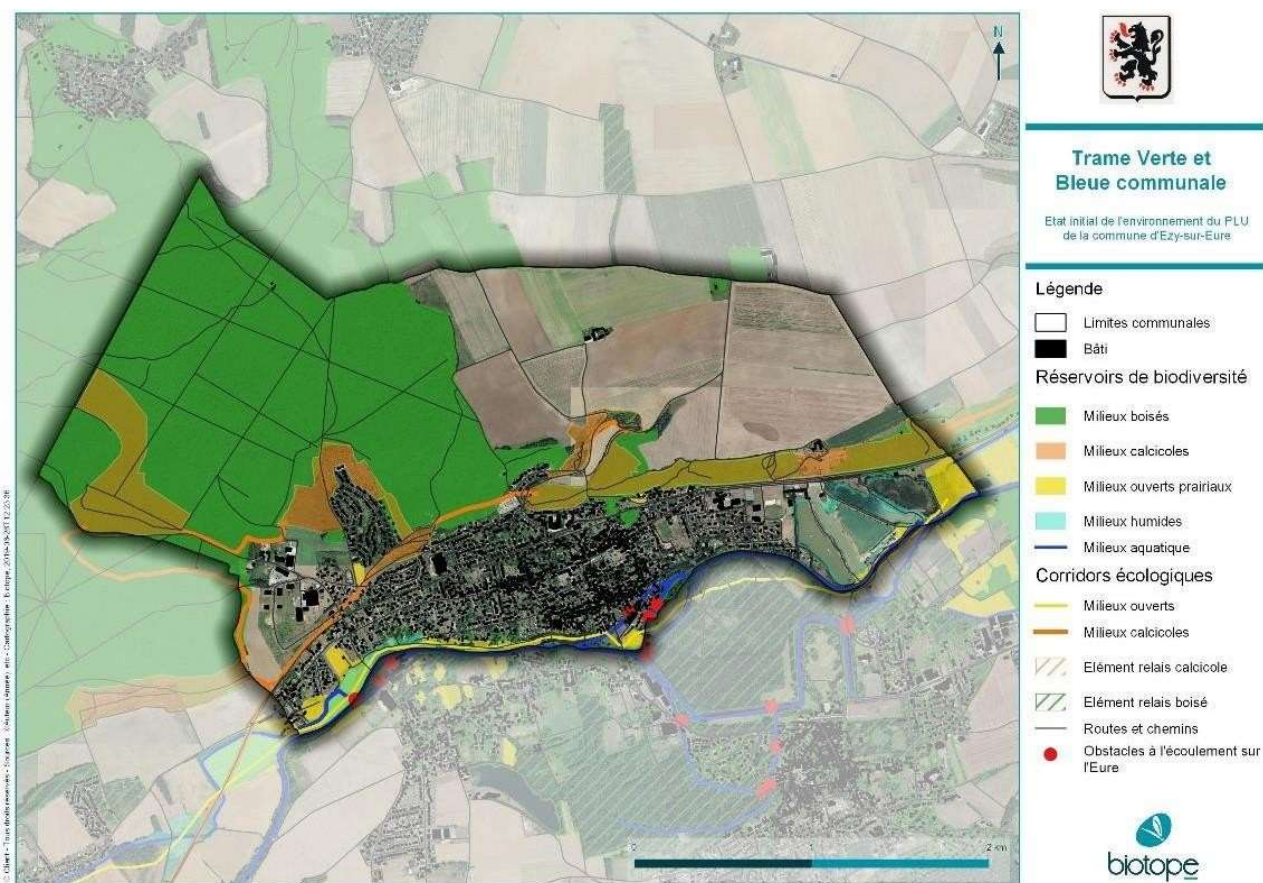


Source : <http://geoportail.gouv.fr>

F. BILAN DES ESPACES NATURELS

Supports de biodiversité, l'important couvert forestier à l'Ouest du territoire (plus de 530 ha), le coteau (où subsistent quelques pelouses calcicoles d'une grande qualité écologique et intégrées au réseau Natura 2000) et la vallée de l'Eure, constituent à la fois des réservoirs et des éléments relais pour la faune locale. Ces ensembles permettent d'abriter des populations animales et végétales diversifiées importantes et pérennes au sein d'un environnement agricole et urbain. Les pressions agricoles et urbaines sont fortes avec un mitage constant des lisières et une disparition des boisements. Les pelouses calcicoles sont envahies par les fourrés et perdent de leur diversité.

Si l'espace urbanisé d'Ezy-sur-Eure crée une « rupture » entre ces réservoirs de biodiversité, le tissu urbain semble suffisamment perméable pour que des échanges soient possibles, grâce à la trame verte urbaine (jardins, parcs...).



II. LE PROJET COMMUNAL

A. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable d'Ezy-sur-Eure sont déclinées autour de 4 axes majeurs :

- 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.

Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole d'Ezy-sur-Eure

La commune a su jusqu'à présent concilier son développement avec la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité locale existante. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité.

Le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie d'Ezy-sur-Eure. En effet, les grandes entités paysagères que sont la vallée de l'Eure, le massif boisé de la Forêt du Puits des Forges, la plaine agricole, les coteaux et autres milieux à l'intérêt écologique reconnu (ZNIEFF et Natura 2000), sont autant d'aspects et de composantes naturelles que le projet cherche à protéger. En ce sens, le développement d'Ezy-sur-Eure s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels. La majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrit au sein de la trame bâtie. Seul un secteur d'extension a été identifié pour asseoir les conditions nécessaires au développement démographique de la commune, considérant notamment les objectifs de développement du PLH et du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux et les obligations de rattrapage de production de logements sociaux découlant de la loi de SRU.

Le projet intègre aussi dans ses orientations d'aménagement la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine (préservation des parcs d'intérêt, espaces publics végétalisés...), à la faveur de la biodiversité locale.

En outre, le PLU vise un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation tenant compte des risques naturels (inondation, cavités...).

Maîtriser la croissance démographique et concourir à l'équilibre social de l'habitat dans une optique de développement harmonieux du territoire

Le tissu urbain d'Ezy-sur-Eure offre de moins en moins d'opportunités foncières compte tenu des caractéristiques typo-morphologiques des espaces bâtis et des problématiques d'inondation dans la vallée, couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le projet de PLU poursuit ainsi une politique d'aménagement très encadrée, répondant aux justes besoins démographiques de la commune dans le respect des orientations définies par le PLH et le SCoT. A ce titre, le développement urbain souhaité prendra corps à la fois par une politique globale de densification et de renouvellement de la ville sur la ville (friche Garceau, reconversion de la partie Sud de Coutumel...), ainsi que par l'aménagement d'un nouveau quartier en frange Nord-Ouest de l'espace aggloméré. En affichant un principe limité d'extension urbaine, la municipalité souhaite faire évoluer la commune sans pour autant porter atteinte à la qualité de son territoire.

Outre l'inscription du PLU dans une démarche de développement durable, respectueuse du patrimoine historique et des formes générales bâties, il est attendu une diversification du parc de logements (typologies adaptées à des petits ménages, logement locatif aidé...) et le renforcement de l'armature du centre-ville par des actions de réhabilitation de l'habitat dégradé et vacant.

Les nouveaux aménagements devront se faire en cohérence avec les espaces bâtis existants, de même que le développement urbain devra s'organiser de façon progressive en adéquation avec la capacité des équipements communaux et l'offre de services à la population.

Affirmer la position économique stratégique de la commune dans son contexte interdépartemental

Territoire stratégique situé à l'interface de trois régions et trois départements, la commune d'Ezy-sur-Eure est forte de son statut de bassin de vie et d'emploi à l'échelle du canton de de Saint-André-de-l'Eure.

Outre le fait de conforter les activités existantes, il s'agit de favoriser l'implantation de nouvelles activités au sein de l'espace urbanisé et sur la zone d'activité Coutumel. Le projet encourage autrement la mixité des fonctions urbaines, garante d'un développement durable du territoire, notamment en centre urbain où l'offre économique est dynamique.

Bien qu'il n'y ait plus qu'un siège d'exploitation sur le territoire, il apparaît essentiel de limiter la consommation foncière en surfaces agricoles afin de garantir la pérennité de l'agriculture en place et préserver le paysage local.

Le développement de la commune passe par une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, en valorisant notamment les sites patrimoniaux remarquables tant naturels (forêt du Puits des Forges, bords de l'Eure, les étangs, les coteaux calcicoles...) qu'architecturaux (château d'Ezy, musée du Peigne, ferme de Saint-Germain-la-Truite, les Caves...).

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

Le parti d'aménagement du PLU tend vers une croissance démographique raisonnée en adéquation avec l'offre et la demande de services et d'équipements, l'amélioration des déplacements et une offre renforcée des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, au profit d'un développement durable du territoire et du maintien de la qualité de vie.

Les équipements présents à Ezy-sur-Eure participent au bon équilibre de la commune et, par effet de mutualisation, profite plus largement au bassin de vie d'Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry-la-Bataille. L'offre associative est également dynamique et diversifiée dans de nombreux domaines (sport, culture, environnement...). Il convient de conforter cette vie associative et génératrice de lien social.

Comme beaucoup d'actifs rejoignent les bassins d'emploi normand, eurélien et francilien voisins, une dépendance à la voiture est observée sur la commune, traversée par des axes de circulations générant un trafic relativement important que sont la RD143 et la RD163. Il s'agit donc d'améliorer le fonctionnement urbain et la gestion des flux en permettant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, telles que le Transport à la Demande.

Ezy-sur-Eure bénéficie par ailleurs d'un réseau conséquent de liaisons douces localisé au niveau de la vallée, des coteaux et du plateau agricole : GRP, voie verte, itinéraires de promenade pédestres, équestres et cyclables, chemins ruraux. Le projet de PLU tend ainsi à conserver le maillage de liaisons douces présent sur le territoire, à la faveur d'une utilisation moindre des moyens de transports motorisés.

B. CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU

Le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux définit un indice de construction de 8,9 logements/an/1000 habitants pour la commune d'Ezy-sur-Eure. Avec une population de 3658 habitants (INSEE 2016), Ezy-sur-Eure doit construire environ 30 nouveaux logements annuels, soit 300 sur la durée de vie de 10 ans du PLU. En matière de logements sociaux, le PLH fixe un objectif de 20 logements annuels, conformément à la loi SRU qui définissait trois périodes triennales pour atteindre le taux de 20% de LLS. Depuis, la loi ELAN a prolongé le délai de rattrapage à cinq périodes triennales. De fait, la commune doit désormais produire 222 logements sociaux d'ici 2031.

Le projet de PLU poursuit une politique d'aménagement très encadrée, définie au regard des besoins démographiques et traduite par une extension limitée de l'espace aggloméré. Il a été identifié un potentiel constructif de 300 logements nouveaux à l'échelle communale : 10 logements déjà prévus dont l'autorisation de construire est en cours, 157 logements en renouvellement, 87 logements en densification, 18 logements en division et 28 logements en extension du bâti existant.

L'intégrité des espaces naturels et agricoles est assurée sur la quasi-totalité du territoire. Seul un secteur de développement, pressenti pour une urbanisation à long terme, a été identifié dans la continuité de l'urbanisation. Il constitue l'une des rares réserves foncières communales, qui présente de surcroît un intérêt environnemental et agronomique limité au regard de sa localisation. Conformément aux objectifs de la commune en matière de maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles identifiés au PADD, il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain identifié en zone 2AU au PLU en 2016, considérant les objectifs de production de logements, notamment sociaux, cristallisés dans le PLH et le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux, et le fait que les possibilités au sein du tissu urbain d'Ezy-sur-Eure s'amenuisent et sont contraintes par le PPRI. Ce secteur ne sera d'ailleurs ouvert à l'urbanisation que lorsque toutes les possibilités au sein du tissu bâti existant auront été épuisées.

Concernant l'offre locative sociale, sont retenus 222 logements : une part tirée des différents projets communaux en renouvellement, densification et extension ; une autre part tirée du parc immobilier existant à travers une étude de requalification en centre-bourg d'Ezy-sur-Eure portant sur la vacance et l'habitat dégradé, en cours de réalisation. Outre une identification et une analyse fine de ces phénomènes au sein du parc existant, l'objectif à terme de cette étude est de proposer des pistes d'intervention et des moyens à mettre en œuvre en faveur de la réutilisation du bâti existant et de la production de logements à loyer modéré.

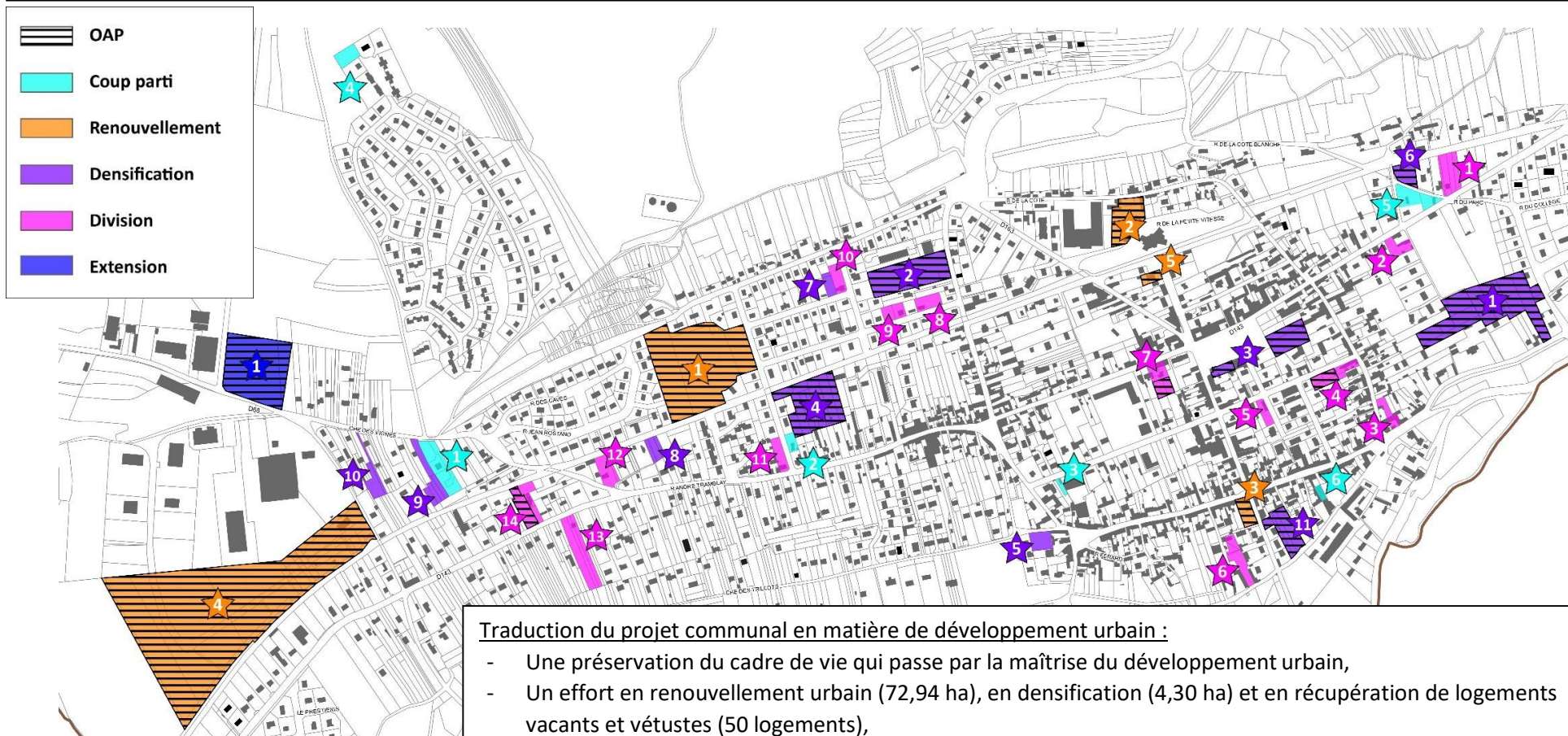
Le PLU atteint ainsi les objectifs du PLH.

Le parti d'aménagement retenu pour Ezy-sur-Eure présente en outre une consommation d'espaces naturels et agricoles de 5,60 ha, à destination d'habitat. Un réel effort a donc été réalisé par la municipalité, avec une modération de 3,89 ha par rapport aux 9,49 ha consommés au cours de la décennie passée.

Le potentiel de densification et de mutation des espaces

Rappel des enjeux de territoire en termes d'urbanisation :

- Une zone urbaine contrainte par la topographie, la problématique d'inondation et la présence de plusieurs sites naturels limitant le développement de l'urbanisation,
- Un potentiel de densification qui se raréfie,
- Un besoin en logements important et une obligation pour la commune de produire au minimum 300 logements sur 10 ans, dont 222 sociaux d'ici 2031.



Traduction du projet communal en matière de développement urbain :

- Une préservation du cadre de vie qui passe par la maîtrise du développement urbain,
- Un effort en renouvellement urbain (72,94 ha), en densification (4,30 ha) et en récupération de logements vacants et vétustes (50 logements),
- Un secteur en ouverture à l'urbanisation, prévu à long terme, pour répondre aux objectifs de production de logements : le secteur Fonds de Sassay (1,30 ha).

Source : Agglo du Pays de Dreux, service urbanisme intercommunal, 2017

Synthèse des capacités d'accueil du PLU pour la période 2020-2030

N° AU PLAN	TYPLOGIE	SECTEURS	SUPERFICIE (m ²)	PARCELLES	LOGEMENTS	PART DE LOCATIF SOCIAL	DENSITE (lgt/ ha)
1	Coup parti	Chemin des Vignes	2687	C2388, 2378, 2386	1	/	4
2	Coup parti	Rue de la République	209	B1166, 1273, 1274	1	/	50
3	Coup parti	Rue de la Paix	510	B571, 652	1	/	20
4	Coup parti	Sassey	967	C1515, 1517	1	/	11
5	Coup parti	Rue de la Cote Blanche	900	B465	1	/	11
6	Coup parti	Rue Aristide Briand	Renouvellement	B1195	5	100%, soit 5 logements	/
1	Renouvellement	OAP Ecoquartier Garceau	17 000	C2388, 2378, 2386	54	44%, soit 24 logements	31
2	Renouvellement	OAP La Petite Vitesse	5 000	B1166, 1273, 1274	15	100%, soit 15 logements	30
3	Renouvellement	OAP Maison de santé	1 125	B571, 652	2	100%, soit 2 logements	20
4	Renouvellement	OAP Coutumel	49 000	ZC321, 324, 1773, 1774, 249, 1775, 1772, 1776, 1771, 1777, 326, 244, 245, 246, 323, 169, 168, 34, 53, 176, 171, 172, 170, 167	80	49%, soit 39 logements	16,3
5	Renouvellement	OAP Ancienne Poste	Réhabilitation	B 836, B837	6	100%, soit 6 logements	/
1	Densification	OAP du Stade	8 000	B343, 1624, 1623, 481, 482, 484, 483, 939, 893, 1042, 1040	25	70%, soit 17 logements	31
2	Densification	OAP Rousseau	6 170	C2312, 1982	15	100%, soit 15 logements	24
3	Densification	OAP Maurice Elet	3 200	B303, 307	10	100%, soit 10 logements	47
				B190, B1359, B1360	5	100%, soit 5 logements	
4	Densification	OAP La Grande Guette	8 400	C678, 1345, 1346, 668, 667, 672, 673, 1650, 1651, 677, 2560	20	70%, soit 14 logements	24
5	Densification	Chemin des Trillots	500	C1297	1	/	20
6	Densification	Rue de la Cote Blanche	1 322	B1630, B1631	2	/	15
7	Densification	Rue de la Marne	619	C1437, C2025	1	/	16
8	Densification	Rue André Tremblay	600	C726, C729, C730	1	/	16
9	Densification	Chemin des Vignes	800	C795, C796, C797, C798, C801	1	/	12
10	Densification	Chemin des Vignes	900	C821, C828, C829	1	/	11
11	Densification	OAP Jardin Lefebvre	2600	B1187, B666, B1361	5	100%, soit 5 logements	19
1	Division	Rue Maurice Elet	900	B460, B461, B852	1	/	11
2	Division	Rue Maurice Elet	300	B370	1	/	33
3	Division	Rue Pasteur	250	B505	1	/	40

4	Division	Rue de la République	750	B868, B1011, B1282, B312	2	/	26
5	Division	Rue de la République	367	B1395	1	/	27
6	Division	Rue de la Digue	600	B1439	1	/	16
7	Division	Place de la Mairie	800	B1138, B1588	2	/	25
8	Division	Rue du Maréchal Foch	490	C587	1	/	20
9	Division	Rue du Maréchal Foch	470	C592	1	/	21
10	Division	Rue Alfred Fremont	500	C605	1	/	20
11	Division	Rue André Tremblay	550	C687	1	/	18
12	Division	Chemin des Vignes	850	C743, C744, C745	1	/	11
13	Division	Rue André Tremblay	950	C994, C995, C996	1	/	10
14	Division	Rue André Tremblay	1 650	C883, C885, C886, C2484	3	/	18
1	Extension	OAP Fonds de Sassay	13 000	ZC24, 223, 224, 230	28	75%, soit 21 logements	21,5

Tableau de synthèse de la consommation d'espaces et du foncier en renouvellement pour 2020-2030

VOCATION DES PROJETS	DENSIFICATION	EXTENSION	RENOUVELLEMENT
Habitat (ha)	4,30	2,50	72,94
Economie (ha)	0	0	0
Equipement (ha)	0	0	0
Superficie totale (ha)	4,30	2,50	72,94

Synthèse de la répartition de la consommation d'espace pour les dix ans à venir

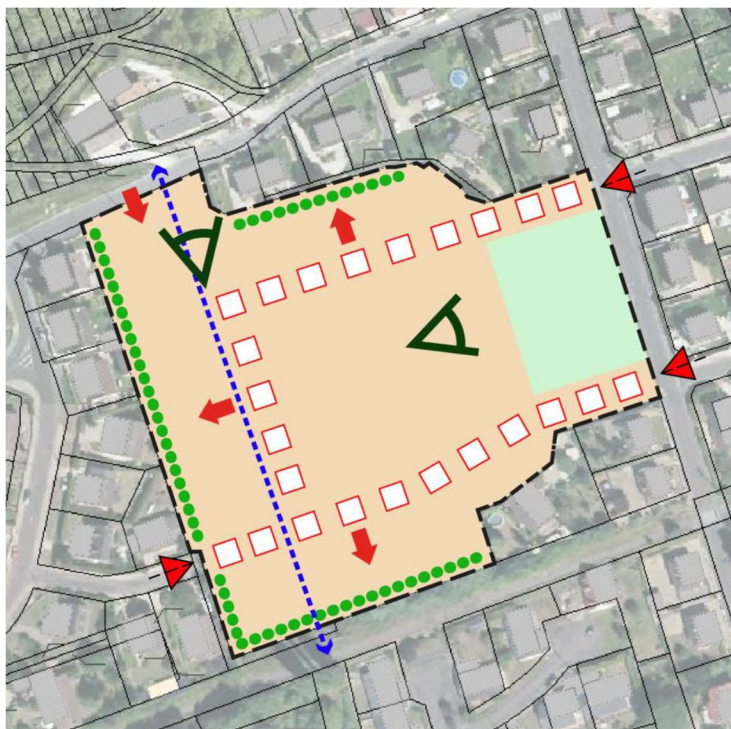
	2009-2019	2020-2030
Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)	9,49	5,60
<i>En densification (en ha) En</i>	5,81	4,30
<i>extension (en ha)</i>	3,68	1,30
Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)	3,89	
Densité moyenne de logements (lgt/ha)	23	53

C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Douze secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, dont cinq en renouvellement, six en densification et un en extension. Ces secteurs d'habitat sont identifiés à travers l'orientation relative à l'organisation du développement urbain dans l'axe 2, « *Consolider l'espace bâti aggloméré* » du PADD et ses orientations relatives au développement de l'urbanisation priorisé au sein du tissu déjà bâti et au respect des objectifs en matière de logement, notamment social :

- Les secteurs en renouvellement : L'intérêt de ces secteurs est double, tant au regard de la localisation des sites, qu'en vue d'une meilleure intégration urbaine et environnementale, sans consommation foncière ;
- Les secteurs en densification/division : Ces espaces répondent à une politique d'optimisation du tissu bâti existant par le comblement d'espaces libres ou mal utilisés, parfois en regroupement des fonds de jardins, conformément au PADD ;
- Le secteur en extension : Ce nouvel espace de développement a été identifié dans la continuité de l'urbanisation, poursuivant les objectifs de production de logements du PLH appliqués à Ezy-sur-Eure. Il s'agit d'une des dernières réserves foncières sur la commune, qui présente de surcroît un moindre impact environnemental et agronomique.

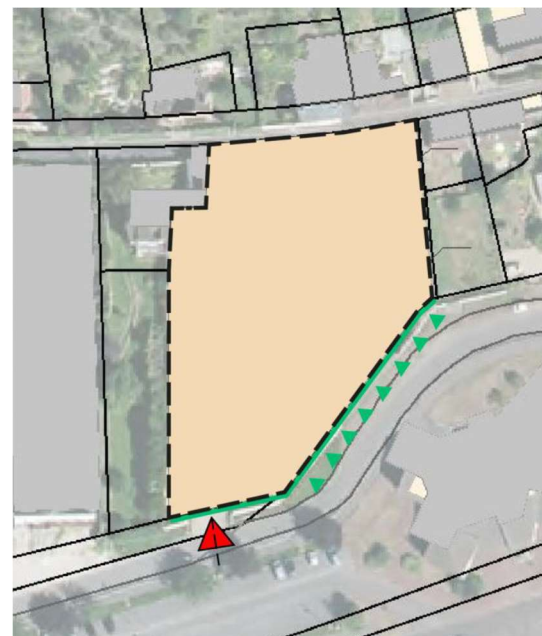
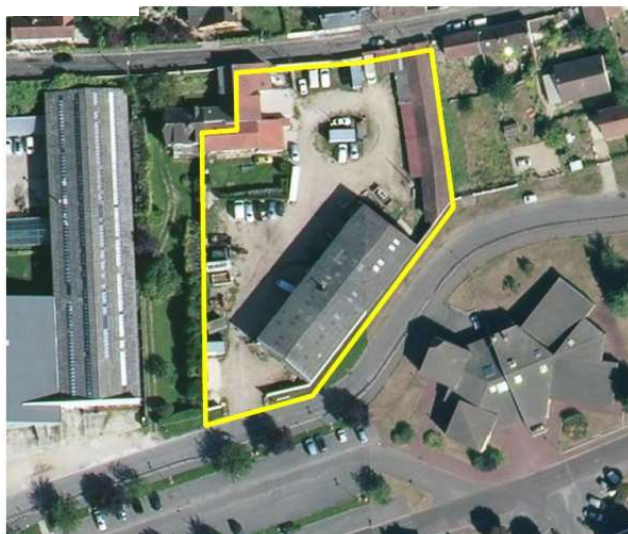
RENOUVELLEMENT Ecoquartier Garceau



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Espace à dominante végétale
- Percées visuelles
- Haies à créer
- Accès véhicule
- Principe de voirie
- Principe de desserte
- Principe de liaisons douces

Typologie	Habitat
Logements	54
Phasage	Court terme
Zonage	UBb

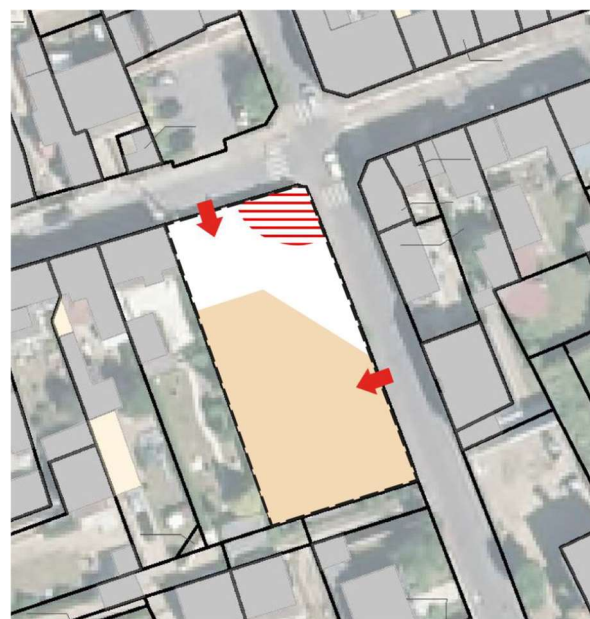
RENOUVELLEMENT
La Petite Vitesse



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Intégration paysagère des constructions
- Principe d'accès

Typologie	Habitat
Logements	15
Phasage	Moyen terme
Zonage	UA

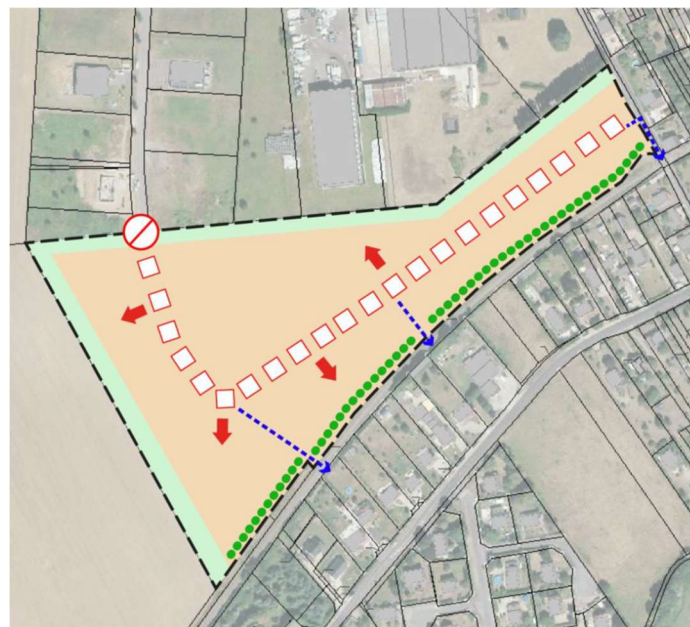
RENOUVELLEMENT
Maison de Santé



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Principe de desserte
- Aménagement routier

Typologie	Habitat Pôle santé Aménagement routier
Logements	2
Phasage	Court terme
Zonage	UA

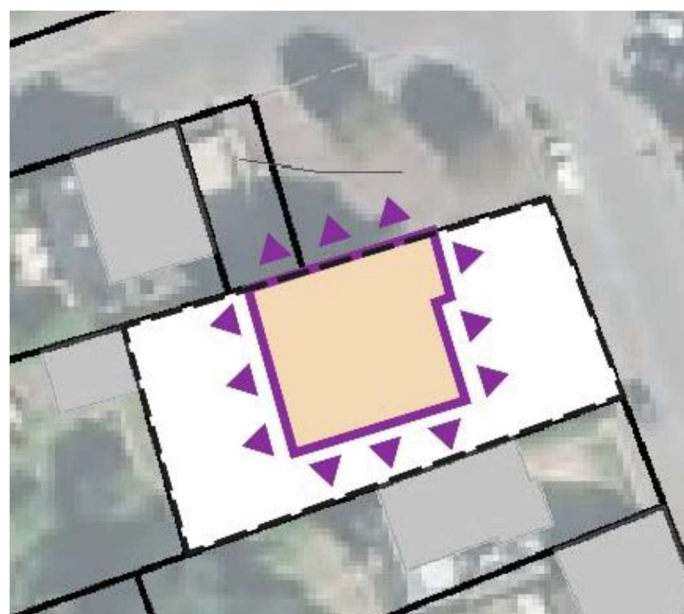
**RENOUVELLEMENT
Coutumel**



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Frange paysagère à créer
- Haies à créer
- Accès interdit aux poids lourds
- Voirie existante
- Principe de desserte
- Principe de liaisons douces

Typologie	Habitat
Logements	80
Phasage	Moyen terme
Zonage	UBb

**RENOUVELLEMENT
Ancienne Poste**

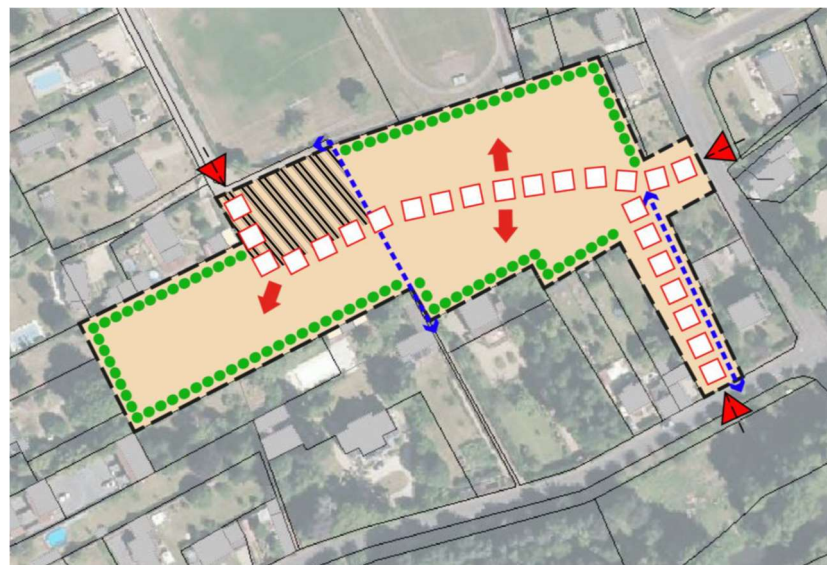


Principes d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Construction existante
- Préservation des caractéristiques architecturales

Typologie	Habitat
Logements	6
Phasage	Court/ moyen terme
Zonage	UA

**DENSIFICATION
Le Stade**



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Parking communal
- Haies à créer
- Accès véhicule
- Principe de voirie
- Principe de desserte
- Principe de liaisons douces

Typologie	Habitat
Logements	25
Phasage	Moyen terme
Zonage	UBa

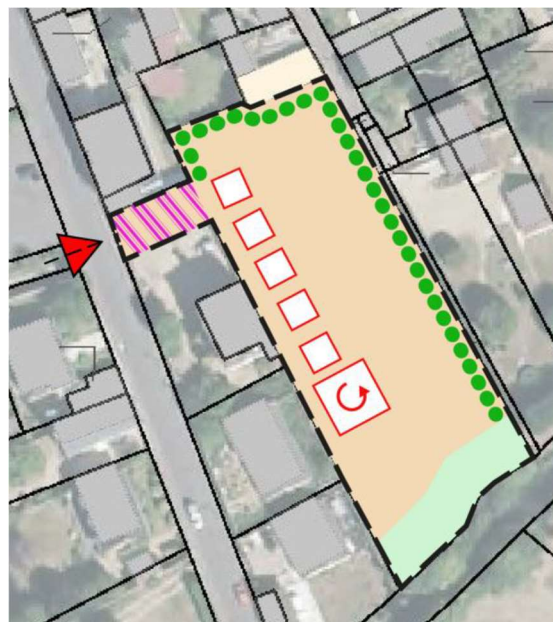
**DENSIFICATION
Rousseau**



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Haies à créer
- Accès véhicule
- Principe de voirie

Typologie	Habitat
Logements	15
Phasage	Moyen terme
Zonage	UBb

**DENSIFICATION
Jardin Lefevbre**



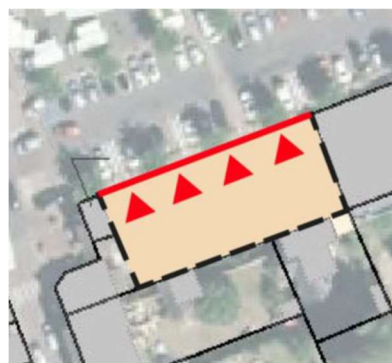
- Périmètre de l'OAP
- Servitude de passage
- Espace d'implantation des constructions
- Marge végétale
- Haies à créer
- Accès véhicule
- Principe de voirie
- Place de retournement

Typologie	Habitat
Logements	5
Phasage	Moyen terme
Zonage	UA

**DENSIFICATION
Maurice Elet**



Typologie	Habitat Commerce
Logements	10 et 5
Phasage	Moyen / long terme
Zonage	UA



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Alignement obligatoire des constructions
- Espace à dominante végétale à préserver
- Principe de desserte

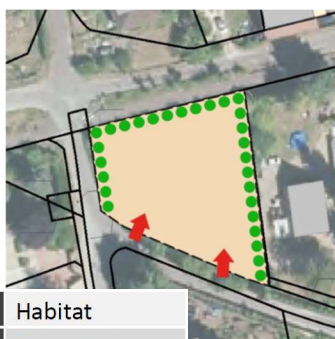
DENSIFICATION
La Grande Guette



- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Espace à dominante végétale à préserver
- Haies à créer
- Accès véhicule
- Principe de voirie
- Place de retournement
- Principe de liaisons douces

Typologie	Habitat
Logements	20
Phasage	Moyen / long terme
Zonage	UBa

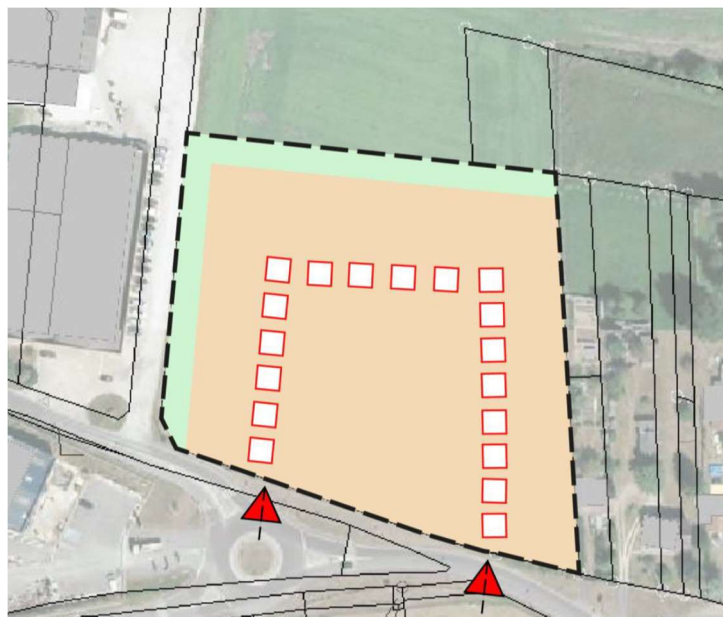
DIVISION
Cote-Blanche
République
Mairie
Tremblay








- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Haies à créer
- Accès véhicule
- Principe de desserte
- Principe de voirie
- Place de retournement

Typologie	Habitat
Logements	Entre 2 et 3
Phasage	Moyen / long terme
Zonage	UA / UBa

EXTENSION
Fonds de Sassay



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace d'implantation des constructions
-  Franges paysagères à créer
-  Accès véhicule
-  Principe de voirie

Typologie	Habitat
Logements	34
Phasage	Long terme
Zonage	1AU