

# COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

**OBJET DE LA REUNION : REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD  
MARDI 10 SEPTEMBRE 2019**

## REUNION ANIMEE PAR :

- Séverine DESMOUILLIERES, Responsable de la Cellule Urbanisme à l'Agglo du Pays de Dreux
- Alexia TERRIER, Chargée de mission PLU/SCoT à l'Agglo du Pays de Dreux

La municipalité d'Ezy-sur-Eure a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 28 septembre 2018. Faisant suite à la réunion de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), Une quinzaine de participants a pris part à la réunion publique de restitution des résultats du diagnostic territorial communal et du PADD. Cette petite affluence peut s'expliquer par l'approbation récente du PLU actuellement en vigueur, datant de fin 2016.

## PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### Population

Sur les cinquante dernières années, la population d'Ezy-sur-Eure a crû de manière continue grâce au renouvellement naturel (taux de natalité) mais aussi avec l'arrivée de nouveaux ménages (solde migratoire représentant 63% dans la croissance). L'analyse démographique met toutefois en évidence un vieillissement de la population, en parallèle d'un desserrement important des ménages. Ces phénomènes doivent être pris pour le développement futur de la commune considérant leur impact dans les années à venir sur la dynamique démographique si les tendances se poursuivent.

### Enjeux dégagés :

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

### Habitat

La production de logements à Ezy-sur-Eure a augmenté de manière régulière, en corrélation avec l'arrivée de nouvelles populations. Ayant presque doublé en quarante ans, le parc immobilier se compose d'une majorité d'habitat individuel (76% en 2015), de résidences principales (89%) et de propriétaires (66%). Toutefois, la relative diversité des typologies et modes d'occupation sont des indicateurs de la possibilité qu'ont les ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune.

La part des logements sociaux s'élève à 8% en 2015. En 2013, la commune a dépassé le seuil des 3500 habitants, ce qui l'oblige désormais au regard de la loi SRU d'augmenter sa capacité à 20% de logements sociaux. Ce changement de seuil constitue un enjeu majeur pour le territoire. La commune est également soumise à une problématique de logements vacants et vétustes, actuellement objet d'une étude lancée en 2018 et réalisée par SOLIHA en centre-bourg.

#### Enjeux dégagés :

- Assurer une production continue de logements qui garantisse le maintien des populations sur le territoire ;
- Tenir compte du phénomène de vieillissement et de desserrement des ménages
- Adapter la production de logements aux besoins et au parcours résidentiel des ménages en maintenant la politique de diversification de l'offre (personnes seules, personnes âgées, familles recomposées...);
- Poursuivre les objectifs de production de logements locatifs aidés, en définissant la part de logements à réaliser dans les futures opérations d'aménagement ;
- Mener une politique communale incitative suite à l'étude menée en matière de lutte contre l'habitat vacant et indigne sur la période 2018-2019.

#### **Activités**

La situation géographique d'Ezy-sur-Eure a historiquement contribué à l'essor de la commune. Sa position de bourg à l'échelle du canton de Saint-André-de-l'Eure, et la continuité urbaine qu'elle forme avec Anet, Ivry-la-Bataille et La Chaussée d'Ivry, ont permis le développement d'une offre commerciale diversifiée et d'une activité économique d'intérêt local.

La disparition de plusieurs grosses entreprises industrielles depuis les années 2000 ainsi que la mutation des catégories socioprofessionnelles ont conduit à une diminution du bassin d'emploi communal. Plus globalement, c'est une mutation de l'économie locale qui s'est observée sur ces vingt dernières années, orientée vers les domaines du transport, du commerce et des services. L'agriculture représente également un pan de l'activité économique locale. Bien que le nombre d'exploitations ait diminué sur les vingt dernières années, l'activité se maintient sur le territoire communal.

#### Enjeux dégagés :

- Soutenir l'activité de commerces et de services de proximité principalement située dans le centre ancien ;
- Utiliser le potentiel constructible existant sur la ZA de Coutumel pour répondre aux besoins des entreprises ;
- Pérenniser l'activité agricole encore présente en limitant la consommation d'espaces.

#### **Transports**

Située à l'interface de trois départements et trois régions, Ezy-sur-Eure bénéficie d'une offre de transports en commun relativement bonne, tant viaire que ferroviaire. Le réseau routier départemental permet aux actifs du territoire de rejoindre rapidement les bassins d'emploi de l'Eure, des Yvelines et plus généralement de l'Île-de-France. Une majorité des actifs de la commune travaille en dehors du territoire, la question de la desserte, notamment par les transports collectifs, est déterminante pour assurer un développement durable du territoire.

Il existe un réseau conséquent de liaisons douces à Ezy-sur-Eure, que la municipalité tend à valoriser et à développer : Voie Verte réalisée par le département de l'Eure sur une partie de l'ancienne ligne Dreux-Rouen de la Compagnie Orléans-Rouen ; plusieurs balades au niveau des coteaux, dont un parcours botanique récemment mis en place ; promenades le long de la rivière et des étangs ; chemins ruraux.

### Enjeux dégagés :

- Tenir compte des enjeux de flux pendulaires pour la question du stationnement ;
- Développer, à l'échelle de l'agglomération et du canton de Saint-André-de-l'Eure, les connexions entre les différentes offres de transport en commun ;
- Favoriser les déplacements doux sur le territoire en rationalisant et en partageant la voirie ;
- Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage.

### **Equipements**

Ezy-sur-Eure est une commune dont l'offre d'équipements et de services à la population est équilibrée par rapport à la dynamique démographique. On recense plusieurs équipements structurels à l'échelle du bassin de vie d'Ezy-Anet/Ivry-La-Bataille tel que l'Espace culturel et sportif ou le collège qui accueillent les enfants des communes aux alentours. L'offre associative est également très dynamique avec plus de 50 associations diversifiées dans les domaines du sport, de la culture, de l'environnement, de l'art...

Ezy-sur-Eure s'inscrit à l'interface de plusieurs structures intercommunales qui permettent une globalisation et une harmonisation de l'offre d'équipements du territoire. L'offre d'enseignement, culturel et sportif est relativement homogène. A l'inverse, se pose la question de l'offre de santé sur ces territoires, question d'échelle régionale tant pour la Normandie que pour le Centre Val-de-Loir.

### Enjeux dégagés :

- Maintenir l'équilibre entre l'évolution démographique et l'offre de services et d'équipements associés ;
- Assurer une croissance démographique maîtrisée qui garantisse cet équilibre notamment au niveau des équipements scolaires et périscolaire ;
- Garantir la polarisation de l'habitat autour des équipements existants et à venir pour garantir un développement durable du territoire et favoriser les déplacements doux.

### **Paysage**

Ezy-sur-Eure se situe au sein de la vallée de l'Eure et à proximité de la plaine Saint-André. Marquée par une topographie changeante, la commune présente une variété de paysages :

- Le plateau agricole qui se caractérise par de grandes cultures céréalières ;
- Le plateau boisé, à l'Ouest du territoire, constitué par l'important massif forestier dit de la Forêt du Puits des Forges ;
- Le coteau boisé constituant une transition entre le plateau et la vallée de l'Eure ;
- La vallée de l'Eure, dont la rivière marque la limite communale au Sud du territoire.

### Enjeux dégagés :

- Protéger les coteaux boisés et les plateaux boisés ;
- Protéger la vallée de l'Eure et ses abords ;
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.

### **Milieux naturels**

La présence sur le territoire communal de plusieurs zones d'inventaire de biodiversité, d'un site Natura 2000, d'un Espace Naturel Sensible, sans oublier la Vallée de l'Eure inscrite à l'inventaire des sites naturels d'Eure-et-Loir, témoignent d'une richesse écologique à Ezy-sur-Eure. La Côte Blanche, la Côte aux Brunots, les Coutumels, la Forêt du Puits des Forges, la Croix des vignes et la Forêt d'Ivry ainsi que la Vallée de l'Eure sont autant de réservoirs de biodiversité. La commune d'Ezy-sur-Eure accueille une biodiversité exceptionnelle dont l'intérêt dépasse la région. Certaines espèces ne sont présentes qu'ici

en Normandie, voire dans tout le Nord-ouest de la France (Scorsonère d'Autriche, Trinie glauque, Criquet des grouettes...). Ces espaces sont donc à préserver, comme ces espèces qui sont pour certaines en grand danger d'extinction. Une transposition devra se faire à l'échelle de la commune.

#### Enjeux dégagés :

- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (la vallée, le coteau calcaire, la plaine) ;
- Protéger la Côte Blanche, la Côte aux Brunots, les Coutumels, la Forêt du Puits des Forges, la Croix des vignes, la forêt d'Ivry et la vallée de l'Eure en raison de leur rôle éco-systémique ;
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;
- Préserver les continuités écologiques identifiées par la TVB et le SCoT, à développer localement.

#### **Ressources**

La qualité des eaux de surface est plutôt bonne à Ezy-sur-Eure, une situation que le SDAGE Seine-Normandie évalue en amélioration depuis 2006 à l'échelle du bassin collecteur de la Seine. L'Eure sur la commune est effectivement qualifiée en bon état chimique, ce qui atteste des efforts fournis et à poursuivre.

A Ezy-sur-Eure, l'eau potable (adduction et distribution) est une compétence du SIAVE (syndicat intercommunal d'adduction d'eau de la vallée d'Eure), dont la gestion est assurée par Véolia Eau via une délégation de service public. La commune a transféré la compétence de l'assainissement des eaux usées à l'Agglo du Pays de Dreux, dont la gestion est assurée par SUEZ via une DSP. L'Agglo du Pays de Dreux est autrement compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les énergies renouvelables sont susceptibles de constituer un potentiel intéressant pour la commune d'Ezy-sur-Eure, notamment en matière de développement de la géothermie et du bois énergie.

#### Enjeux dégagés :

- Maintenir la bonne qualité de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre les activités économiques et les ressources naturelles ;
- Poursuivre les actions engagées en matière de protection de la qualité et de la disponibilité de la ressource (protection des milieux, protection des captages...) ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire dans le respect de la qualité des sites et paysages ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Poursuivre les actions de mise aux normes du réseau d'assainissement et de calibrage de la STEP pour tenir compte des évolutions démographiques à venir.

#### **Risques**

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels : de manière générale un risque d'inondation, notamment par débordement de cours d'eau. L'Eure fait en l'occurrence l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; un risque de retrait et de gonflement des argiles, qualifié de « faible » sur une grande partie de son territoire ; un risque d'érosion, considérant la topographie de la commune ; plusieurs cavités.

Il existe autrement des risques anthropiques (sites BASIAS, BASOL, une entreprise soumise au régime ICPE).

#### Enjeux dégagés :

- Limiter le risque d'inondation en application des préconisations du PPRI de l'Eure ;

- Protéger la ressource en eau en tenant compte des préconisations en matière de gestion des ruissellements.
- Renforcer les actions en matière de rationalisation des déplacements pour maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas ;
- Maintenir la surveillance sur les sites connus comme pollués, notamment le site STRATEC.

### **Développement urbain**

Le bourg-centre d'Ezy-sur-Eure est délimité au Sud par l'Eure, la commune s'est développée le long de la vallée et vers les coteaux, via notamment la construction de lotissements. Des immeubles collectifs sont présents sur la commune. Il y a globalement peu de constructions isolées sur l'ensemble du territoire. Les années 1970 à 1990 ont vu émerger un habitat plus lâche qui a concouru à une consommation d'espaces importante du fond de la vallée de l'Eure. La décennie 2000 a engagé un tournant avec une mutation du tissu bâti pour le centre-ville avec un renouvellement du tissu et notamment des friches industrielles présentes sur le territoire communal.

La commune compte un bâtiment inscrit aux monuments historiques, l'Eglise Saint-André, et possède des éléments patrimoniaux variés également remarquables (château d'Ezy, prieuré de Saint-Germain la Truite, fermes, musée du peigne, etc.)

#### Enjeux dégagés :

- Préserver la richesse architecturale du centre-ancien d'Ezy-sur-Eure,
- Soutenir l'effort de renouvellement urbain engagé sur la décennie précédente ;
- Permettre une densification et une harmonisation de l'urbanisation dans le secteur de la rue Octave Lenoir en limitant les problématiques de double, voire triple, drapeaux ;
- Protéger le patrimoine bâti remarquable de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### **PRESENTATION DU PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur les enjeux dégagés du diagnostic territorial. Ce document tient une place centrale dans le PLU, remplissant 3 rôles :

- Il présente le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite poursuivre pour les années à venir sur son territoire ;
- Il sert de guide pour élaborer les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) par secteur ainsi que les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement écrit) contenues dans le PLU ;
- Il constitue une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU.

Le PADD d'Ezy-sur-Eure définit des objectifs schématisés, répartis en quatre axes :

- 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 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...).

### **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.