

**Ezy-sur-Eure**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :  
18 octobre 2019

Enquête publique :  
Du 08 septembre au 09 octobre 2020

Approuvé le :  
18 décembre 2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-125-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-125-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

## SOMMAIRE

AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE D'EZY-SUR-EURE .....	4
AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION.....	6
AXE 3 : AFFIRMER LA POSITION ECONOMIQUE STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE INTERDEPARTEMENTAL.....	8
AXE 4 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE A TRAVERS L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS ET UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	10

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-125-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

## AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L.141-4 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs de la commune. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et les documents graphiques devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD selon 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 de répondre aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

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 ;*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-125-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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) Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

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

- Respecter la réglementation (loi ALUR, Grenelle, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative ;
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune ;
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune ;
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

Cette démarche prend tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques, sociaux... ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

#### b) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de la réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement du territoire d'Ezy-sur-Eure, plusieurs enjeux sont ressortis, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements, de déplacements et d'activités économiques, mais aussi en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces enjeux ont été traduits en quatre grands axes qui fondent le PADD :

- 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 quatre grands axes doivent être en compatibilité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE...).

Suite à la définition de ces quatre grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document est donc toujours construit de la manière suivante :

- Définition de l'axe ;
- Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable ;
- Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-125-20-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

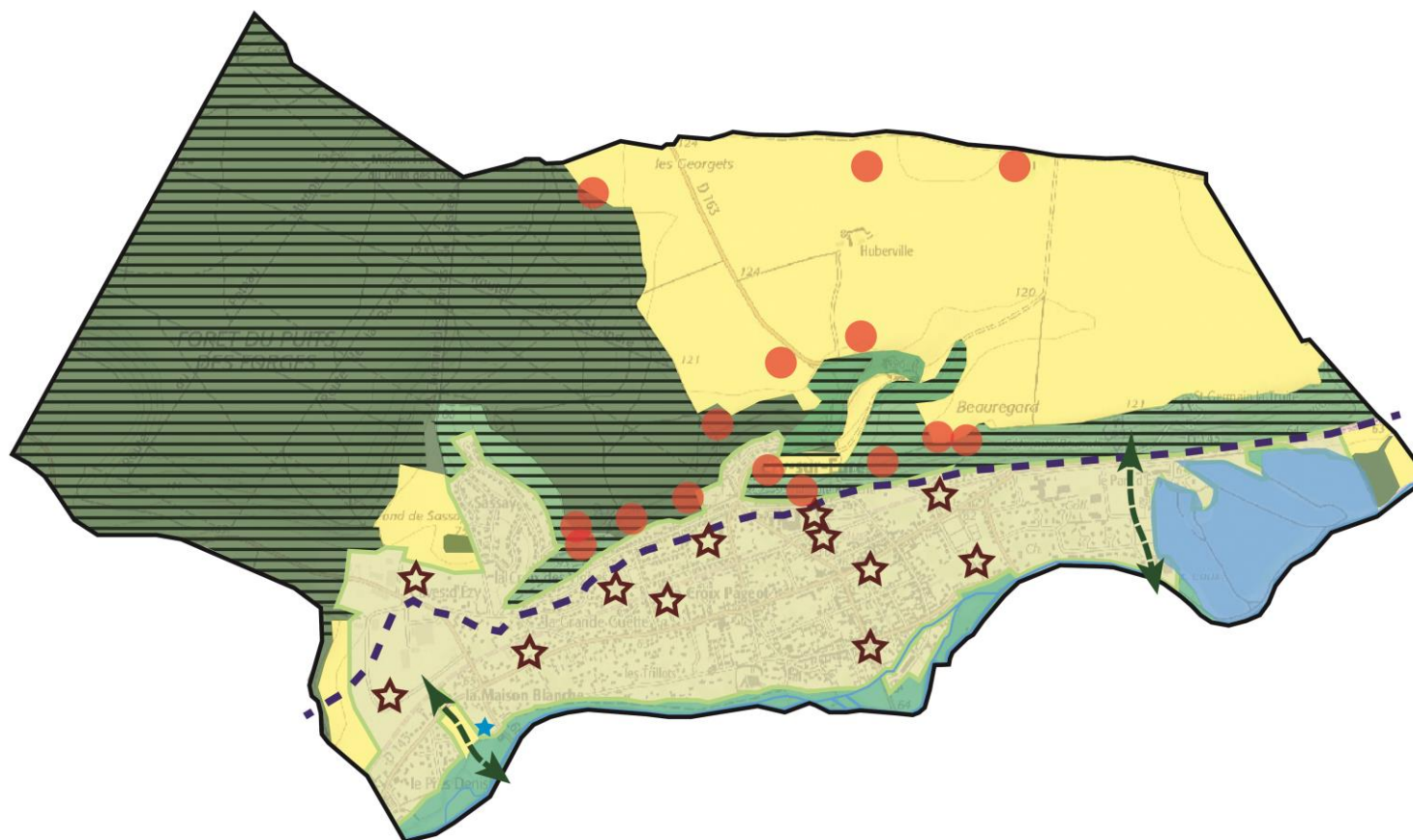
## AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE D'EZY-SUR-EURE

Ezy-sur-Eure est une commune périurbaine au patrimoine naturel et paysager d'intérêt. Située au cœur de la Vallée de l'Eure, à proximité de la plaine de Saint-André, elle présente des sites remarquables de pelouses calcaires et de forêts diversifiées. Ces espaces s'intègrent en grande partie dans le réseau Natura 2000 et/ou dans des zones d'inventaires dites Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Certains sont également répertoriés dans le cadre de la politique départementale des Espaces Naturels Sensibles (ENS) de l'Eure.

Cette richesse naturelle se traduit sur le territoire par une diversité de paysages et un relief marqué qui fondent les limites de la plaine alluviale, du coteau et du plateau agricole. Il en résulte néanmoins des problématiques d'inondation dans la vallée et d'effondrement de cavités au niveau du coteau.

La protection de la ressource en eau constitue un enjeu majeur sur la commune : outre une implantation du bâti en bordure de l'Eure et la présence d'étangs à l'Est, Ezy-sur-Eure est concernée par deux captages d'eau potable destinée à la consommation humaine, objets de périmètres de protection, dont un présent sur son territoire au lieu-dit Pont Saint Jean.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>Protéger les continuités écologiques terrestres</b>	<p>Préserver les réservoirs de biodiversité intégrés au réseau Natura 2000 et/ou inscrits en ZNIEFF</p> <p>Préserver les grands massifs forestiers et les zones boisées d'intérêt en assurant la cohérence entre les activités humaines et la pérennité de ces espaces</p> <p>Protéger les coteaux calcaires abritant une biodiversité remarquable</p> <p>Maintenir des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés en encadrant l'occupation du sol</p> <p>Maintenir des coupures d'urbanisation, à la faveur des axes de déplacement de la faune locale</p>
<b>Protéger les continuités écologiques aquatiques</b>	<p>Préserver l'unité écologique de l'Eure et de ses abords</p> <p>Préserver le secteur des étangs en assurant la cohérence entre les activités de loisir et de tourisme et la pérennité de cet espace</p> <p>Protéger la ressource en eau en limitant l'urbanisation dans les secteurs couverts par les périmètres de protection des captages</p>
<b>Préserver le cadre paysager</b>	<p>Encadrer la construction sur les espaces cultivés et le plateau agricole de Saint-André</p> <p>Assurer la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Engager une réflexion sur la requalification paysagère des secteurs du Musée du Peigne et des Parures, de la salle des fêtes, de l'Espace Culturel et Sportif et du jardin de Brensbach</p> <p>Renforcer le traitement paysager des franges bâties afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces naturels et agricoles</p>
<b>Intégrer les risques naturels dans les choix de développement</b>	<p>Prendre en compte la zone inondable du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Eure moyenne</p> <p>Prendre en compte le risque d'affaissement lié à la présence de cavités en limitant notamment la construction à flanc du coteau</p>



### AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE D'EZY-SUR-EURE

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Protéger les continuités écologiques terrestres</b> | <b>Protéger les continuités écologiques aquatiques</b> | <b>Préserver le cadre paysager</b>   | <b>Intégrer les risques naturels dans les choix de développement</b> |
| Natura 2000 / ZNIEFF                                   | Eure et ses abords                                     | Construction encadrée sur les espaces cultivés et le plateau agricole de Saint-André | Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Eure     |
| Massifs boisés et boisements d'intérêt                 | Secteur des étangs                                     | Insertion paysagère des futurs projets d'aménagement                                 | Cavités  |
| Coteaux  | Captages   | Traitement paysager des franges bâties   |  |
| Espaces de respiration au sein de la trame bâtie       |  |  |  |
| Coupures urbaines                                      |  |  |  |

## AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION

La population communale a crû de manière continue ces dernières décennies, portée depuis 1982 par des soldes naturels et migratoires positifs. Cette dynamique met en évidence l'attractivité d'Ezy-sur-Eure du fait de sa localisation au carrefour de trois régions que sont l'Île-de-France, la Normandie et le Centre, de son cadre de vie, de la qualité de l'offre en services, équipements et commerces de proximité.

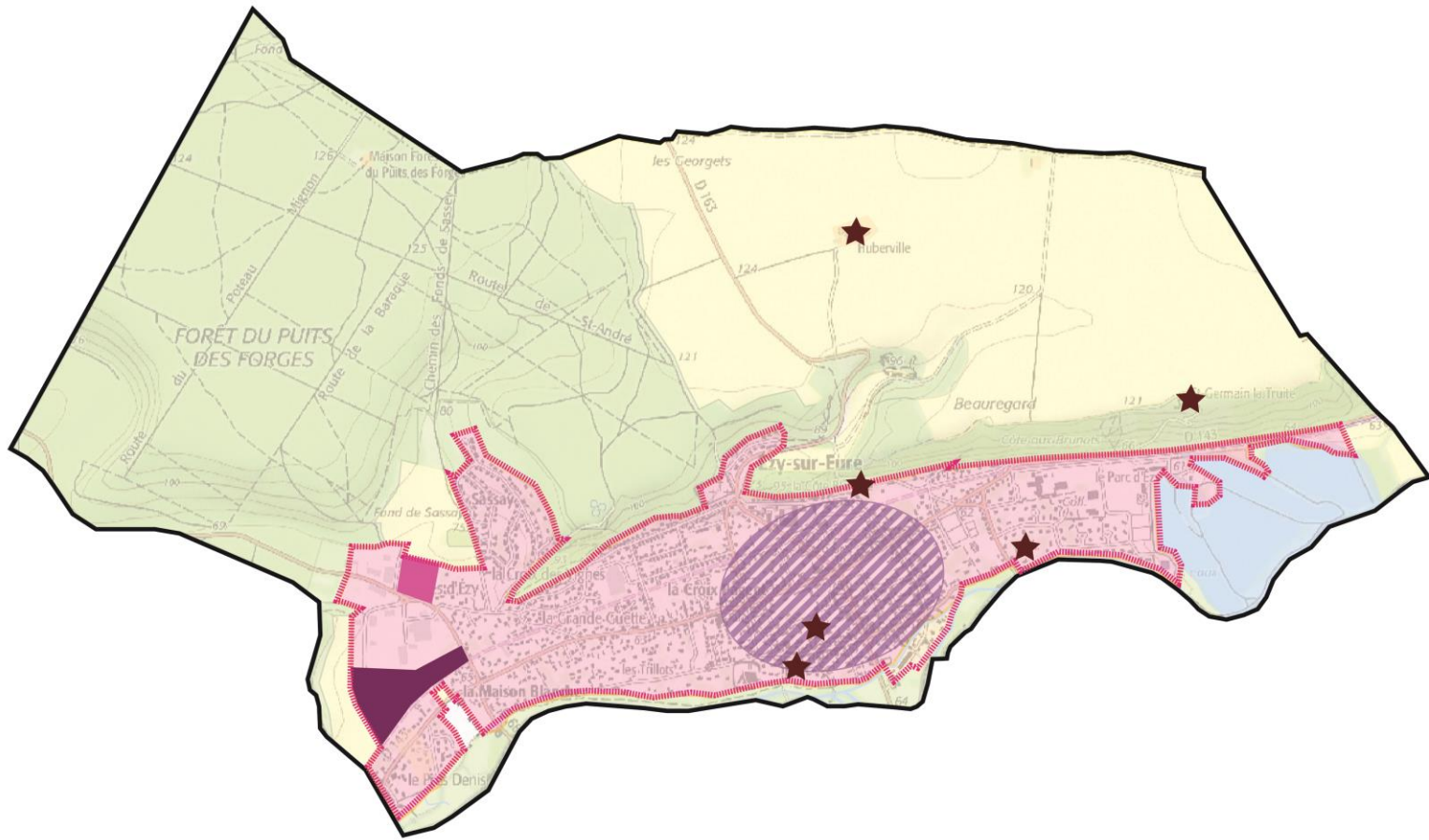
Conséquence de cette croissance démographique soutenue, la commune doit désormais opérer un rattrapage dans sa production de logements sociaux du fait des obligations imposées par la loi SRU pour les communes de plus de 3500 habitants. Les opportunités foncières s'amenuisent néanmoins, compte tenu des caractéristiques typo-morphologiques du tissu urbain, déjà très dense, et des problématiques d'inondation dans la Vallée de l'Eure, couverte par un PPRI. Dans les mêmes temps, Ezy-sur-Eure connaît un desserrement des ménages doublé d'un vieillissement démographique, ces phénomènes nécessitant d'adapter la typologie des nouveaux logements aux besoins de la population.

Le parti d'aménagement du PLU recherche de fait une croissance démographique maîtrisée, dans le respect des orientations définies par le PLH (production annuelle de 30 logements), accompagnée d'une production de logements porteuse de mixité sociale. Le développement souhaité devra prendre corps à la fois par la requalification de l'habitat dégradé et vacant, une politique de renouvellement/densification et l'aménagement de deux nouveaux quartiers en franges Nord et Ouest de l'espace bâti aggloméré, hors contraintes environnementales ou risques naturels majeurs, en vue de répondre aux obligations légales de mixité sociale.

La commune cherche en outre à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable, respectueuse d'une part du patrimoine historique et des formes générales bâties, poursuivant d'autre part une gestion maîtrisée de l'espace en vue de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.




OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>Consolider l'espace bâti aggloméré</b>	<p>Soutenir l'effort de renouvellement urbain par la revalorisation des friches industrielles</p> <p>Développer en priorité l'urbanisation en densification de l'enveloppe bâtie existante</p> <p>Saisir l'opportunité du potentiel de reconversion du secteur Sud de la ZA Coutumel pour la création d'habitat</p> <p>Permettre une extension limitée et maîtrisée sur les Fonds de Sassay</p> <p>Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturelles pour la décennie à venir à 3,89 ha</p>
<b>Assurer une diversification des formes d'habitat</b>	<p>Mobiliser le potentiel de requalification des logements vacants et vétustes en centre-ville</p> <p>Adapter le parc de logements et la typologie des nouvelles constructions au parcours résidentiel des ménages</p>
<b>Préserver le patrimoine architectural et historique local</b>	<p>Identifier le patrimoine historique et architectural d'intérêt local pour assurer sa préservation et sa mise en valeur</p> <p>Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti</p>
<b>Promouvoir la performance énergétique des bâtiments</b>	<p>Développer des formes d'habitat économes en énergie et la production domestique d'énergies renouvelables dans le respect du paysage environnant</p>





**AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION**


**Consolider l'espace bâti aggloméré**

-  Renouvellement urbain et densification de l'enveloppe bâtie existante
-  Potentiel de reconversion du secteur Sud de la ZA Coutumel
-  Extension limitée sur les Fonds de Sassay


**Préserver le patrimoine architectural et historique local**

-  Patrimoine historique et architectural d'intérêt local

**Assurer une diversification des formes d'habitat**

-  Potentiel de requalification des logements vacants et vétustes en centre-ville

**Promouvoir la performance énergétique des bâtiments**

-  Production domestique d'énergies renouvelables

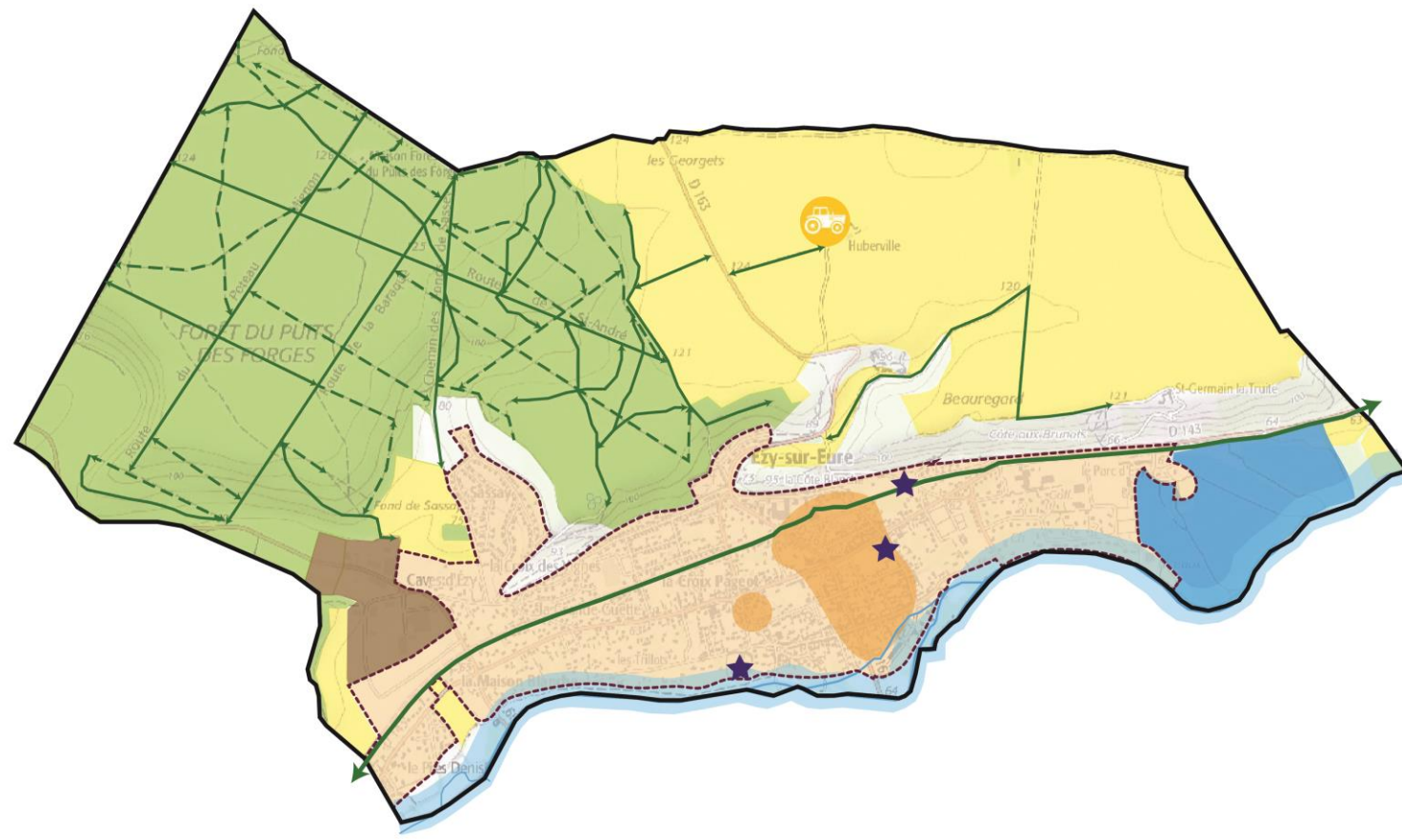
### **AXE 3 : AFFIRMER LA POSITION ECONOMIQUE STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE INTERDEPARTEMENTAL**

La situation géographique d'Ezy-sur-Eure et sa position en tant que bourg rural à l'échelle du canton de Saint-André de l'Eure, dans la continuité urbaine d'Anet, Ivry-la-Bataille et La Chaussée d'Ivry, ont largement contribué au développement de l'activité économique sur le territoire communal. Cette position stratégique a permis d'attirer de nombreuses entreprises, historiquement dans les domaines de l'industrie et du BTP notamment, de même qu'une offre commerciale diversifiée.

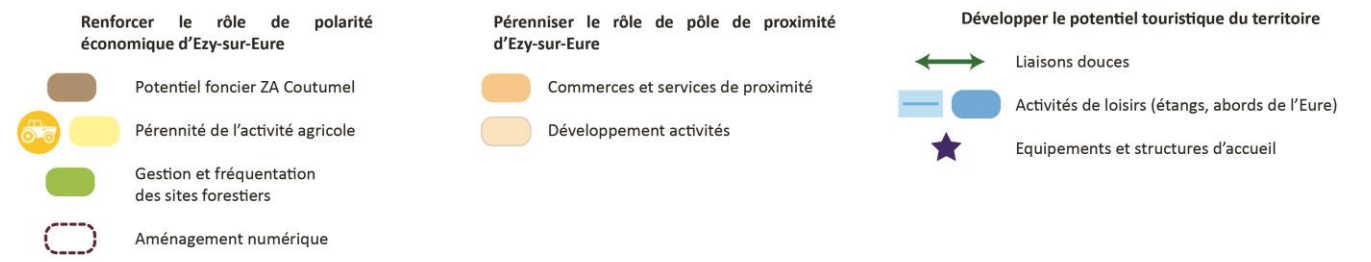
Si la commune ne compte désormais plus qu'un siège d'exploitation, l'agriculture y est bien présente et a façonné une partie du territoire. En ce sens, les espaces de cultures encore présents dans la plaine alluviale et le plateau de Saint-André doivent être réservés au maintien de l'activité agricole, contribuant à limiter la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

Une réflexion autour d'une offre touristique de qualité a été par ailleurs engagée par la municipalité, promouvant la mise en valeur et le respect des milieux naturels, à travers le réseau de liaisons douces et l'aménagement progressif des berges de l'Eure, ainsi que le maintien et la mise en place de structures d'accueil (camping...).

<b>OBJECTIFS</b>	<b>ORIENTATIONS</b>
<b>Renforcer le rôle de polarité économique d'Ezy-sur-Eure</b>	<p>Mobiliser le potentiel foncier disponible du secteur Nord de la ZA Coutumel pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises</p> <p>Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement en préservant le plateau de Saint-André de l'urbanisation</p> <p>Autoriser les activités humaines au sein des zones naturelles (type gestion/exploitation forestière, fréquentation du public...) tout en garantissant la préservation et la mise en valeur des sites</p> <p>Poursuivre l'aménagement numérique et autoriser les équipements nécessaires au déploiement du Très Haut Débit sur le territoire</p>
<b>Pérenniser le rôle de pôle de proximité d'Ezy-sur-Eure</b>	<p>Renforcer l'offre de commerces et de services de proximité en centre-ville et niveau du secteur de la Croix Pageot</p> <p>Permettre le maintien et le développement d'activités dans le respect du cadre résidentiel</p>
<b>Développer le potentiel touristique du territoire</b>	<p>Valoriser les liaisons douces intercommunales et interdépartementales en lien avec la vallée de l'Eure et l'espace forestier du Puits des Forges</p> <p>Autoriser les activités de loisirs à proximité de l'Eure et autour des étangs tout en garantissant la préservation et la mise en valeur des sites</p> <p>Permettre le développement de structures d'accueil ou d'hébergement touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) et valoriser les équipements existants</p>



AXE 3 : AFFIRMER LA POSITION ECONOMIQUE STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE INTERDEPARTEMENTAL



## AXE 4 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE A TRAVERS L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS ET UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

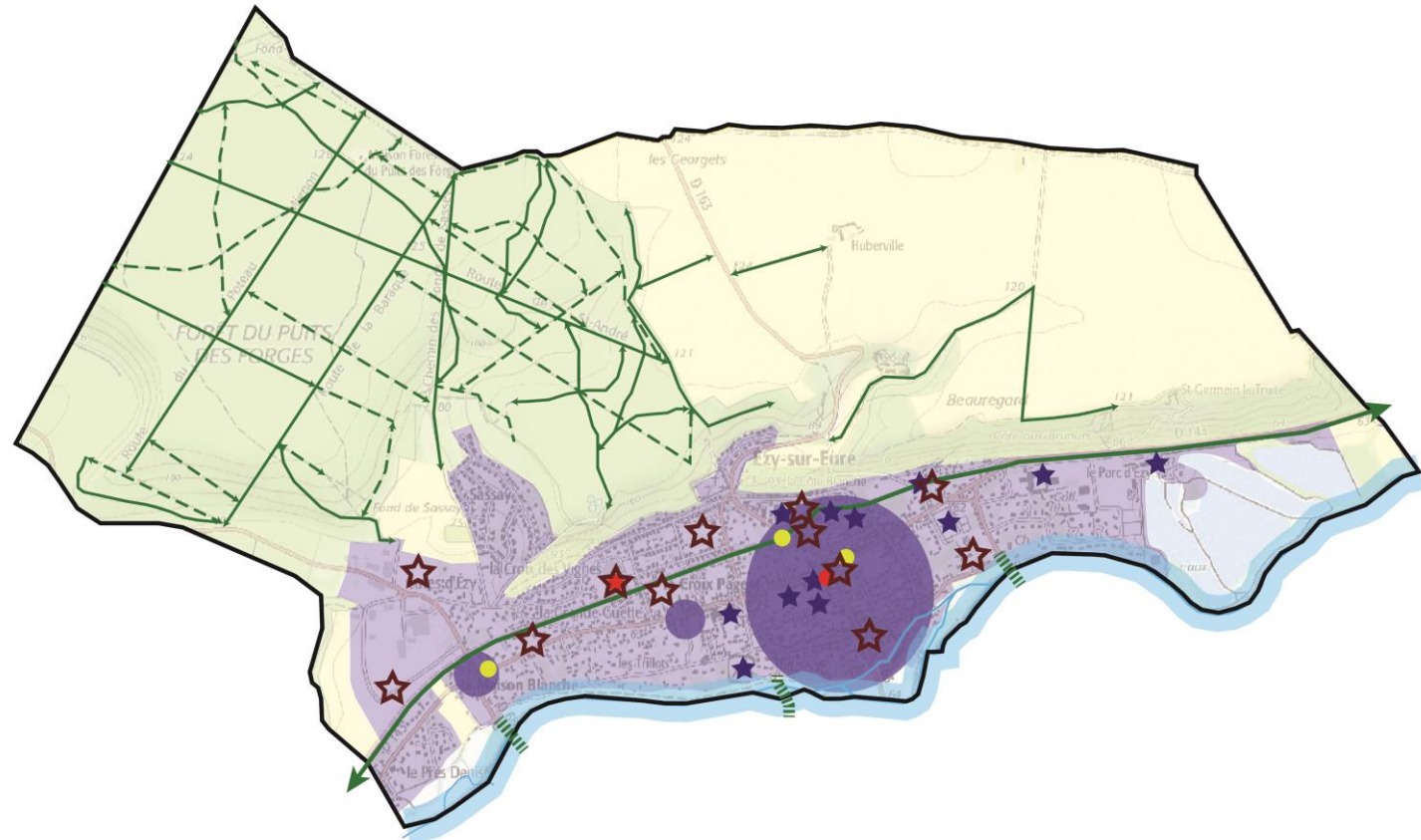
Les équipements présents à Ezy-sur-Eure participent au bon équilibre de la commune et plus largement du bassin de vie d'Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry-la-Bataille, avec plusieurs équipements structurels tels que le Centre Culturel et Sportif et le collège qui accueillent les enfants des communes voisines. L'offre associative est également dynamique et diversifiée dans de nombreux domaines (sport, culture, environnement...).

Grâce à la proximité des bassins d'emplois francilien, normand et eurélien, les actifs et habitants d'Ezy-sur-Eure profitent de nombreux autres services, activités et équipements. On observe à ce titre une dépendance à la voiture, d'autant plus forte que la commune est traversée par deux axes de circulation importants que sont la RD143 et la RD163.

Le parti d'aménagement du PLU tend ainsi 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.

Ezy-sur-Eure bénéficie d'une offre de transports en commun viaire, complétée par une offre de transport à la demande (TAD) mise en place par l'Agglo du Pays de Dreux et une offre de transport pour les personnes à mobilité réduite (TPMR). Il existe par ailleurs un réseau conséquent de liaisons douces localisé au niveau de la vallée, des coteaux et du plateau agricole : GRP, voie verte, plusieurs itinéraires de promenade pédestres, équestres et cyclables, chemins ruraux...

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<b>Renforcer l'offre de services et d'équipements</b>	Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements existants et à venir Préserver de l'urbanisation le maillage de cheminements piétons et cyclables entre les secteurs résidentiels et les équipements structurants de la commune
<b>Optimiser les réseaux et leurs usages</b>	Organiser la desserte et le stationnement dans les futurs projets d'aménagement en lien avec les infrastructures existantes à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation Assurer la sécurité routière au sein du tissu bâti en renforçant les aménagements (carrefours, partage de la voirie, amélioration de la circulation au niveau de l'Espace Culturel et Sportif et du secteur de la Croix Pageot...)
<b>Conforter le réseau de cheminements doux</b>	Valoriser les liaisons douces existantes de la Vallée de l'Eure, des coteaux et du plateau de Saint-André Développer les connexions avec les communes voisines d'Anet et de Saussay en facilitant la traversée piétonne de la rivière de l'Eure
<b>Faciliter l'accès aux moyens de transport alternatifs à la voiture</b>	Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le transport à la demande Permettre l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques



**AXE 4 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE A TRAVERS L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS ET UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

**Renforcer l'offre de services et d'équipements**

- ★ Equipements existants
- ★ Organisation de la desserte dans les futurs projets d'aménagements

**Optimiser les réseaux et leurs usages**

- ★ Organisation de la desserte dans les futurs projets d'aménagements
- Renforcement des aménagements routiers

**Faciliter l'accès aux moyens de transports alternatifs à la voiture**

- Arrêts de TAD et transports en commun
- Bornes de recharge véhicules électriques

**Conforter le réseau de cheminements doux**

- ↔ Liaisons douces
- ▤ Traversées piétonnes des ponts de l'Eure