



Ezy-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation 1.2 Dispositions du PLU

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

027-212702302-20201218-123-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

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

SOMMAIRE

I.	LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
A.	Le rôle du PADD	3
B.	L'élaboration du PADD.....	4
C.	L'explication des axes du projet.....	4
II.	LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .	7
A.	Le rôle des OAP	7
B.	Le choix des secteurs	7
C.	L'organisation des secteurs	8
1.	Le secteur de l'Ecoquartier Garceau	10
2.	Le secteur de la Maison de santé	10
3.	Le secteur Coutumel.....	10
4.	Le secteur de la Petite Vitesse.....	11
5.	Le secteur de L'Ancienne Poste.....	12
6.	Les secteurs Cote Blanche – République – Mairie - Tremblay	12
7.	Le secteur Jardin Lefebvre	12
8.	Le secteur du Stade	13
9.	Le secteur de la Grande Guette.....	13
10.	Les secteurs Maurice Elet.....	14
11.	Le secteur Rousseau.....	14
12.	Le secteur des Fonds de Sassay.....	14
III.	LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT.....	16
A.	Le rôle du règlement.....	16
1.	L'objet du règlement	16
2.	La portée du règlement.....	16
B.	La logique du zonage	17
1.	Les motifs de délimitation des zones	17
2.	L'évolution des superficies	18
C.	Les mesures induites par le règlement.....	22
1.	Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent	22
2.	Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain.....	22
3.	Les caractéristiques générales des zones urbaines.....	23
4.	Les caractéristiques générales des zones à urbaniser.....	27
5.	Les caractéristiques générales des zones agricoles	27
6.	Les caractéristiques générales des zones naturelles.....	28
D.	Les dispositions particulières	30
1.	Les emplacements réservés	30
2.	Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée	30
3.	Les protections paysagères	31
4.	La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	32
5.	Les cavités.....	32

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

6. La zone inondable.....	32
7. Les axe de ruissellement	33
IV. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	34
A. Le bilan de la décennie 2009-2019	34
B. Le bilan du précédent PLU	35
C. L'analyse des potentiels de construction.....	36
D. La capacité d'accueil du PLU	42
E. L'évolution de la consommation d'espaces.....	43
V. L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	44
1. Le patrimoine naturel : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis	44
2. Le patrimoine culturel et paysager	47
3. L'énergie	48
4. La ressource en eau.....	49
5. La qualité de l'air	51
6. Le bruit.....	53
7. Les risques	54
8. Les déchets	55
9. Bilan	56
VI. LES INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU	57

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

A. LE ROLE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) tient une place centrale dans l'élaboration du PLU (document n°2).

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

Il fixe en outre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du Code de l'urbanisme).

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux de développement durable que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer notamment :

- L'équilibre entre les problématiques liées à l'urbain (population, renouvellement, développement, mobilité...) et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes ;
- La maîtrise des déplacements urbains ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, miniers, technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

Appliqués à Ezy-sur-Eure, ces objectifs d'ordre général trouvent leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales de la commune et se sont traduits par des orientations visant à améliorer la qualité et le cadre de vie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

B. L'ÉLABORATION DU PADD

Le projet de ville

Le PADD constitue le projet global et cohérent d'un territoire. Il est issu d'une démarche progressive menée par les élus.

La mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été décidée au sein du conseil municipal le 28 septembre 2018. Dans ce cadre, le conseil municipal a défini les objectifs qui devaient guider la démarche de l'élaboration du PLU, à savoir notamment :

- La rectification d'erreurs matérielles et d'incohérences ;
- Des modifications et des ajouts d'OAP afin de les adapter à des projets ayant évolué ;
- Un travail sur le développement du commerce local ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (PLH, SCoT, SCRAE...).

L'élaboration du PLU s'est ainsi appuyée sur ces objectifs.

Les projets communautaires

Le contexte territorial a fortement évolué avec l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, dont fait partie Ezy-sur-Eure. La prise en compte de ce nouveau contexte est un fondement du projet communal transcrit dans le PADD. Certaines orientations du SCoT ont ainsi été inscrites au PADD, telles que « Maintenir les populations en place et accompagner l'accueil de nouveaux habitants » et « Promouvoir le dynamisme économique du territoire ».

D'autres documents de planification régionale et communautaire (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) ont servi de référence, tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays de Dreux.

Les enjeux issus du diagnostic

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir municipaux en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Un projet concerté et débattu

Deux réunions publiques ont permis de présenter la procédure de révision du PLU et d'échanger avec la population. Par ailleurs, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 28 juin 2019.

C. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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 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 et des Parures, 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

II. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. LE ROLE DES OAP

L'objet des OAP

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

Concernant l'aménagement, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

La portée des OAP

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol : « *[Les] travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Les OAP ont valeur obligatoire et sont à ce titre opposables aux tiers.

L'articulation des OAP avec les autres pièces du PU

Articulation avec le PADD : Les OAP sont établies en cohérence avec les orientations définies par le PADD, qui définit les orientations générales sur le territoire de la commune.

Articulation avec le règlement : Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites à la fois en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions règlementaires.

B. LE CHOIX DES SECTEURS

Douze secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Cinq secteurs en renouvellement :

- Le secteur *Ecoquartier Garceau*

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

- Le secteur *Maison de Santé*
- Le secteur *Coutumel*
- Le secteur *Petite Vitesse*
- Le secteur *Ancienne Poste*
- Six secteurs de densification :
 - Les secteurs *Cote Blanche – République – Mairie - Tremblay*
 - Le secteur *Jardin Lefebvre*
 - Le secteur *Stade*
 - Le secteur *Grande Guette*
 - Le secteur *Maurice Elet*
 - Le secteur *Rousseau*
- Un secteur en extension, dit *Fonds de Sassay*.

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation découle directement du contenu du PADD et s'inscrit dans les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 28 juin 2019 prescrivant la révision du PLU.

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 : 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, sans oublier sa situation hors du PPRI.

C. L'ORGANISATION DES SECTEURS

Il ne s'agit pas ici de représenter les OAP dans le détail conformément à l'article L.151-6 et R.151-8 (cf. document n°5 du PLU) mais de montrer leur cohérence par rapport aux choix réalisés issus du diagnostic et du PADD :

- Le contexte et la programmation du site sont rappelés ;
- Un schéma d'aménagement spatiale le parti d'aménagement retenu ;
- Une légende précise le contenu des orientations exprimées par le schéma.

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation se décline selon cinq thématiques.

Les principes d'organisation viaire

Leur contenu localise les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés s'inscrivent dans la continuité du maillage viaire existant et tendent à faciliter les déplacements. Ils concernent la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Les principes de destination générale et de programmation

Leur contenu précise la vocation des espaces. Plusieurs types d'espaces peuvent être considérés :

- Les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions et qui s'inscrivent dans le maillage de la trame verte environnante ;
- Les espaces destinés à accueillir des constructions. Dans ce cas, la destination privilégiée ainsi que le phasage du projet sont précisés.

Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- Des prescriptions relatives au volume et au gabarit des constructions selon les secteurs concernés ;
- L'organisation du bâti par rapport autres constructions (alignement, recul, etc.) ;
- La composition architecturale et les principes constructifs ;
- Des orientations pour le stationnement.

Les principes de qualité paysagère et environnementale

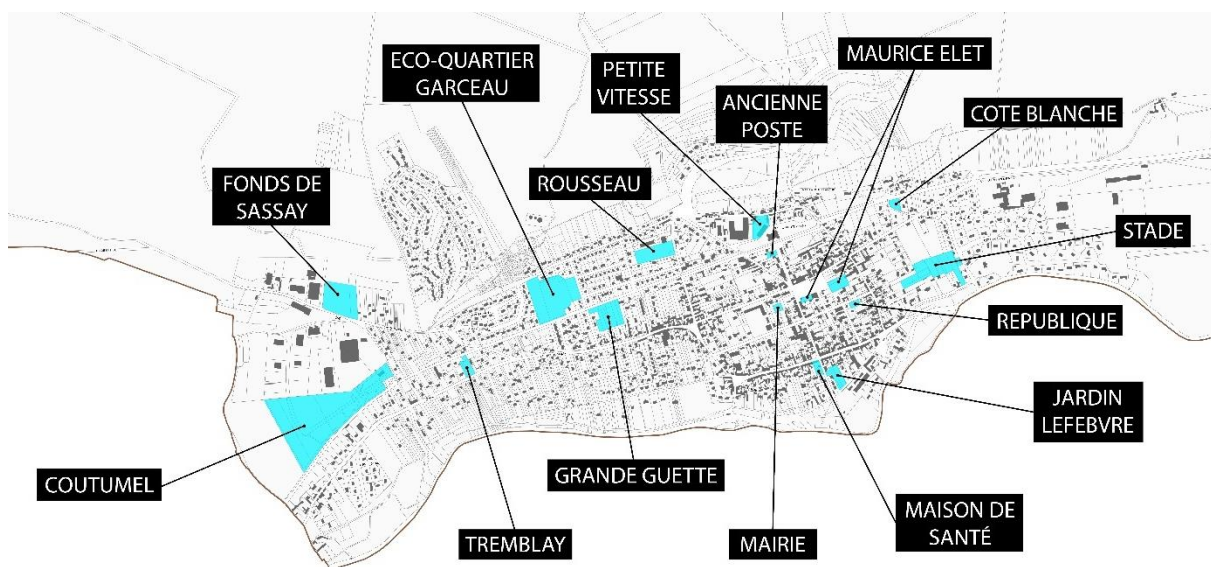
Leur contenu précise les éléments destinés à inscrire ces secteurs dans une démarche environnementale et paysagère, concourant notamment au renforcement de la trame verte urbaine. Ces éléments concernent le traitement paysager et végétal.

Les principes de développement durable

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable analysant :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- La gestion des risques ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

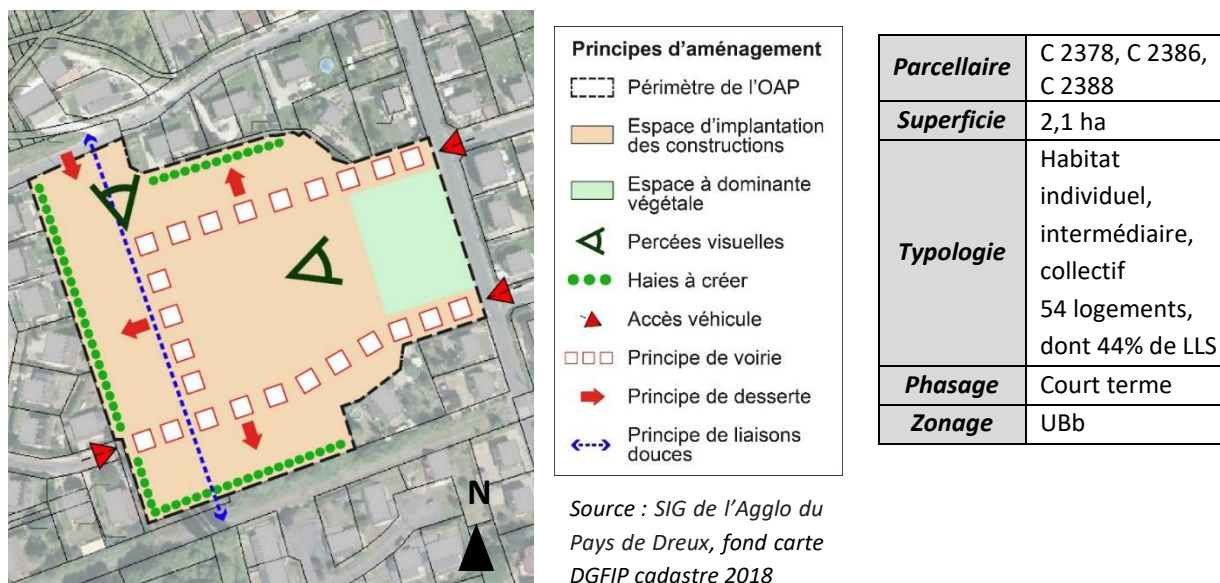
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

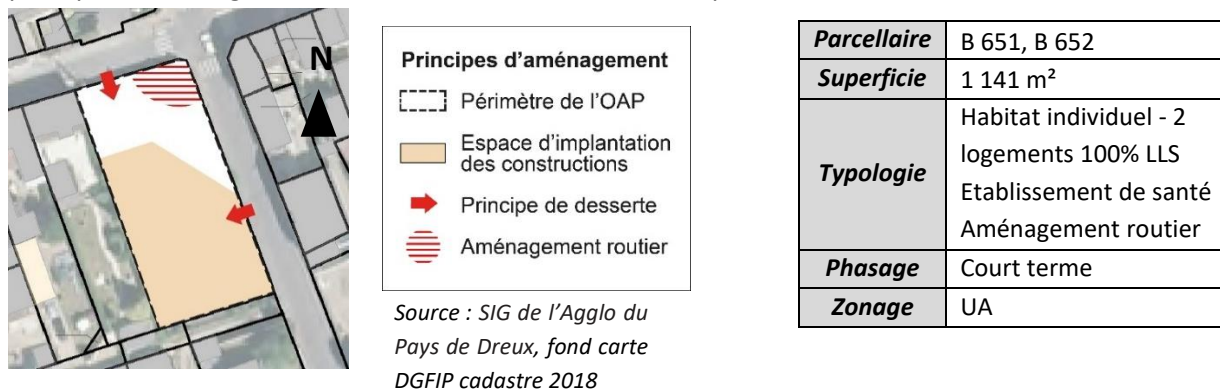
1. Le secteur de l'Ecoquartier Garceau

Le secteur d'OAP *Ecoquartier Garceau* jouit d'une situation privilégiée, bénéficiant d'une part d'une vue remarquable sur les coteaux boisés, s'inscrivant d'autre part au cœur du tissu urbanisé d'Ezy-sur-Eure, ce qui lui confère un intérêt stratégique compte tenu des objectifs de mixité urbaine portés par la municipalité. L'objectif est de requalifier et valoriser cette vaste friche dans une approche globale et paysagère, à travers une opération d'habitat qualitative portée par le label Ecoquartier, qui proposera du logement en renouvellement avec une part importante de logements sociaux attendue. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



2. Le secteur de la Maison de santé

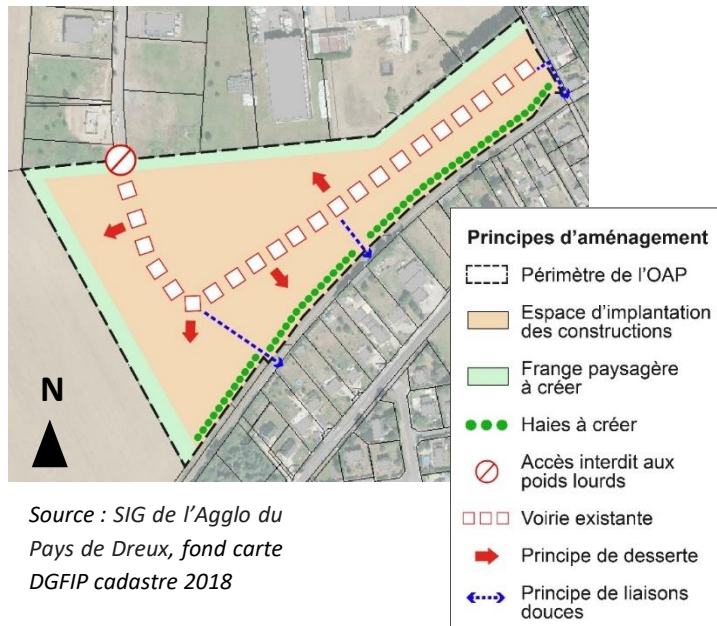
Le secteur d'OAP de la Maison de santé constitue une opportunité urbaine en renouvellement pour renforcer le tissu bâti d'Ezy-sur-Eure, considérant sa localisation idéale en cœur de ville. Le secteur hérite toutefois d'un terrain sujet au risque d'inondation. L'objectif est de requalifier cet espace dans une approche globale et sécuritaire, d'une part en revalorisant l'entrée de ville avec la réalisation d'un aménagement routier, d'autre part à travers une opération mixte qualitative qui permettra à la commune de répondre à la demande sociale et en professionnels de santé. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



3. Le secteur Coutumel

Actuellement rattaché à la zone d'activité du même nom, le secteur *Coutumel* constitue une opportunité en termes de développement urbain. Il bénéficie d'une interface avec la Voie Verte au

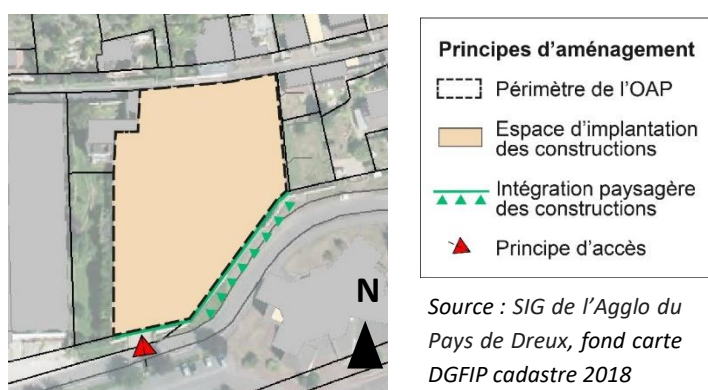
Sud et les espaces naturels et agricoles à l'Ouest, s'inscrivant d'une ambiance urbaine plutôt champêtre. Depuis la réalisation d'une extension en 2012 dédiée à l'accueil d'activités artisanales, la partie Sud de la zone d'activité Coutumel est demeurée inoccupée. Considérant les capacités foncières restantes en densification dans la partie Nord de la ZA, la présence de réseaux et la desserte existante, la partie Sud présente un potentiel de reconversion non négligeable. Outre une densité bâtie recherchée, l'objectif est également de veiller à la qualité urbaine du projet par le biais d'une démarche paysagère valorisant les espaces libres et soignant les franges urbaines. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Parcellaire	ZC 171, ZC 321, ZC 322, ZC 324 à ZC 326, ZC 244 à ZC 246, ZC 249, ZC 359 à ZC 370, ZC 372 à ZC 375, ZC 377 à ZC 388, ZC 408, ZC 1771 à ZC 1777, ZC 1489
Superficie	4,9 ha
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire, collectif 80 logements, dont 49% de LLS
Phasage	Moyen terme
Zonage	UBb

4. Le secteur de la Petite Vitesse

Le secteur de la *Petite Vitesse* profite d'une position idéale au sein de la commune, à proximité des transports en commun, des principaux équipements, des commerces et des services du centre-ville d'Ezy-sur-Eure. Le site accueille les bâtiments d'une activité artisanale, pérenne en 2020, mais dont le développement pourrait être contraint compte tenu du peu d'espace disponible.



Parcellaire	B 1166, B 1273, B 1274
Superficie	3715 m ²
Typologie	Habitat intermédiaire 15 logements, dont 70% de LLS
Phasage	Moyen terme
Zonage	UA

Dans l'hypothèse d'une délocalisation de l'activité, l'objectif serait de pouvoir réinvestir le foncier laissé vacant pour la production de nouveaux logements, notamment sociaux. Outre une densité bâtie recherchée, il s'agit de proposer un programme cohérent sur cet espace en l'inscrivant dans les réflexions engagées en amont par la municipalité sur le réaménagement paysager des secteurs de la salle des Fêtes et des Jardins de Brensbach situés à proximité. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

5. Le secteur de L'Ancienne Poste

L'objectif est d'assurer la réhabilitation et la transformation du bâtiment de *L'Ancienne Poste* pour lequel plusieurs projets ont été proposés ces dernières années, considérant la localisation idéale du secteur, à proximité des transports en commun, des équipements, commerces et services du centre-ville, ainsi que l'intérêt historique et la qualité architecturale de la construction (façades et perron protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme). Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Principes d'aménagement	
	Périmètre de l'OAP
	Construction existante
	Préservation des caractéristiques architecturales

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Parcellaire	B 836, B837
Superficie	575 m ²
Typologie	Habitat, 6 logements, dont 100% de LLS
Phasage	Court/moyen terme
Zonage	UA

6. Les secteurs Cote Blanche – République – Mairie - Tremblay

Les secteurs *Cote Blanche – République – Mairie - Tremblay* constituent des espaces libres d'occupation, peu ou mal utilisés, cristallisant un potentiel foncier mobilisable au sein du tissu bâti d'Ezy-sur-Eure. L'objectif est de proposer une programmation à vocation résidentielle, porteuse d'une certaine densité, sur ces secteurs proches pour la plupart du centre-ville ou des principaux équipements communaux. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

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

Parcellaire	Superficie	Typologie	Phasage	Zonage
B1630, B1631 / B868, B1011, B1282, B312 / B1138, B1588 / C883, C885, C886, C2484	Entre 750 et 1650 m ²	Habitat individuel, 2 à 3 logements minimum, 0% LLS	Moyen/long terme	UA / UBb

7. Le secteur Jardin Lefebvre

Friche libre et enclavée en front de rivière, s'inscrivant dans le centre-ville d'Ezy-sur-Eure, le secteur *Jardin Lefebvre* constitue une opportunité foncière pour densifier le tissu urbain. L'objectif est de réaliser une opération d'habitat qualitative, porteuse d'une certaine densité et qui permettra de renforcer le parc de logements sociaux sur la commune. Il s'agit par ailleurs de soigner la couture

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

avec les abords de l'Eure et les constructions alentours. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



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

Parcelle	B1187, B666, B1361, B1309
Superficie	2500 m ² dont 1800 m ² constructibles
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire 5 logements, dont 100% de LLS
Phasage	Moyen terme
Zonage	UA

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

8. Le secteur du Stade

Propice à la densification, le secteur du *Stade* constitue un cœur d'îlot à proximité du centre-ville, en regroupement de jardins et du parking d'un équipement sportif. L'objectif est de proposer une organisation de la desserte du site, permettant de nouvelles connexions de voirie et de mobilités douces, pour pouvoir l'aménager et y implanter des constructions de façon cohérente. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



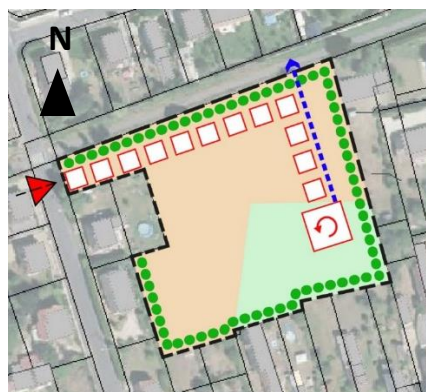
Principes d'aménagement	
	Périmètre de l'OAP
	Espace d'implantation des constructions
	Parking communal
	Haies à créer
	Accès véhiculaire
	Principe de voirie
	Principe de desserte
	Principe de liaisons douces

Parcelle	B343, B481 à B484, B893, B939, B1040, B1042, B1623, B1624
Superficie	0,8 ha
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire 25 logements, dont 70% de LLS
Phasage	Moyen terme
Zonage	UBa

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

9. Le secteur de la Grande Guette

Plusieurs raisons ont motivé le choix de retenir *La Grande Guette* parmi les secteurs de développement : d'une part l'opportunité d'urbaniser une poche interstitielle non bâtie au sein du tissu aggloméré particulièrement dense d'Ezy-sur-Eure, sachant que les espaces libres s'amenuisent ; d'autre part sa proximité le centre-ville, dont l'accès est d'autant plus facilité via la Voie Verte.



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

Parcelle	C667, C672, C673, C677, C678, C1345, C1346, C1650, C1651, C2812, C2560
Superficie	0,8 ha
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire 20 logements, dont 70% de LLS
Phasage	Moyen/ long terme
Zonage	UBa

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018
027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

Considérant le risque d'inondation et le fait que certaines parties soient classées en zone rouge du PPRI, l'objectif est de requalifier et valoriser cet espace, dans une approche globale et sécuritaire. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.

10. Les secteurs Maurice Elet

Les secteurs *Maurice Elet* s'inscrivent en cœur du centre-ville d'Ezy-sur-Eure, à proximité de la place de la Mairie, des commerces et services et des équipements de la commune (mairie, poste, Espace Culturel et Sportif...). Outre leur localisation idéale, ses secteurs présentent un intérêt stratégique pour renforcer l'offre commerciale de la commune et la mixité sociale. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Principes d'aménagement

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

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Parcellaire	B190, B1359, B1360 B303, B307
Superficie	0,3 ha
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire 5 à 10 logements minimum, dont 100% de LLS
Phasage	Moyen/ long terme
Zonage	UA

11. Le secteur Rousseau

Proche du centre-ville et de la Voie Verte, le secteur *Rousseau* constitue une opportunité pour densifier le tissu urbain d'Ezy-sur-Eure, considérant sa superficie relativement importante. L'objectif est de proposer un programme cohérent, en travaillant les connexions avec la trame viaire existante et au regard de son environnement résidentiel mixant immeubles collectifs et maisons individuelles. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Principes d'aménagement

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

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Parcellaire	C1982, C2312
Superficie	0,6 ha
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire 15 logements, dont 100% de LLS
Phasage	Moyen terme
Zonage	UBb

12. Le secteur des Fonds de Sassay

Le secteur d'OAP *Fonds de Sassay* représente une emprise d'un peu plus d'un hectare en périphérie Ouest de la ville, bordé au Nord par des espaces de cultures, à l'Ouest par la ZA Coutumel et à l'Est par du tissu bâti résidentiel. 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 ce terrain à l'urbanisation 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

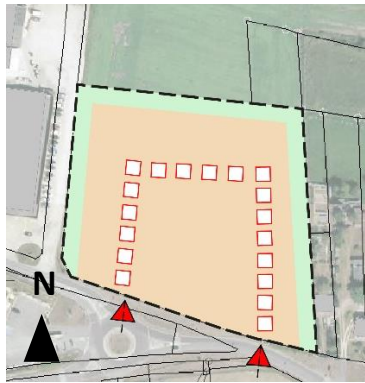
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020





Publication : 22/12/2020

tissu urbain d'Ezy-sur-Eure s'amenuisent et sont contraintes par le PPRI. Ce secteur constitue ainsi une réserve foncière, sujette à urbanisation lorsque toutes les possibilités à l'intérieur du tissu bâti existant auront été épuisées.

Le projet nécessite de concilier une organisation urbaine fonctionnelle à vocation résidentielle, prenant en compte la topographie du lieu et les possibilités de desserte, avec l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en soignant les franges urbaines. Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Principes d'aménagement

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

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, fond carte DGFIP cadastre 2018

Parcellaire	ZC24, ZC223, ZC224, ZC230
Superficie	1,3 ha
Typologie	Habitat individuel, intermédiaire, collectif 28 logements, dont 75% de LLS
Phasage	Long terme
Zonage	1AU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

III. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

A. LE ROLE DU REGLEMENT

1. L'objet du règlement

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Selon l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Au regard des modalités définies aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite des zones urbaines désignées par l'indice « U », une zone à urbaniser désignée par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N », qui couvrent l'ensemble du territoire communal et auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier.

Le règlement écrit détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce. Il développe pour chaque zone une typologie propre au territoire, définie aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit du PLU se compose de 7 articles :

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

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-8 et suivants.

2. La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant au règlement et à ses documents graphiques.

L'article L.152-3 du Code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Il s'agit :

- Des articles d'ordre public relatifs aux règles générales d'urbanisme : R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme

- Des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

B. LA LOGIQUE DU ZONAGE

1. Les motifs de délimitation des zones

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation du sol et les orientations générales que la commune s'est fixé dans son projet urbain à travers le PADD.

Le territoire communal d'Ezy-sur-Eure se divise entre :

- Une zone urbaine encaissée dans la vallée de l'Eure, dont une zone d'activité à l'Ouest et plusieurs équipements à rayonnement intercommunal ;
- La rivière de l'Eure longeant la limite communale Sud ;
- Des étangs à l'Est ;
- La Forêt du Puits des Forges au Nord-Ouest ;
- Les espaces agricoles, notamment le plateau au Nord-Est ;
- Des coteaux abritant une riche biodiversité, s'étendant entre la zone urbaine, la forêt et le plateau agricole.

Le PLU poursuit la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. Le principe de zonage a suivi une méthode d'analyse des caractéristiques territoriales d'Ezy-sur-Eure, considérant en outre les servitudes et les contraintes connues, les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR, de même que les objectifs du SCoT et du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux.

Ont ainsi été délimitées en fonction de ces composantes une zone urbaine, une zone à ouvrir à l'urbanisation, une zone agricole et une zone naturelle.

La zone urbaine « U » correspond aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain. Elle se répartit en quatre secteurs :

- Un **secteur UA** correspondant au tissu bâti ancien d'Ezy-sur-Eure, concentré au niveau centre-ville ;
- Un **secteur UB** correspondant au tissu bâti plus récent, dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti résultent de l'extension urbaine autour du centre-ville. Il comprend également deux **sous-secteurs UBa et UBb**, qui permettent d'adapter les règles de constructibilité à la morphologie urbaine des différentes extensions ;
- Un **secteur US** correspondant aux équipements publics et d'intérêt général. Il comprend un **sous-secteur USc** pour le cimetière communal ;
- Un **secteur UX** correspondant à la zone d'activité de Coutumel.

La zone à urbaniser « 1AU » correspond au secteur des Fonds de Sassay. L'ouverture à l'urbanisation étant prévue sur le long terme, tout projet est soumis à l'approbation du conseil municipal.

La zone agricole « A » correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone naturelle « N » correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un **sous-secteur Nc** correspondant au camping ;
- Un **sous-secteur Ne** correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires ;
- Un **sous-secteur Nh** correspondant à des secteurs habités ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

- Un **sous-secteur Ni** correspondant aux zones humides inventoriées sur le territoire ;
- Un **sous-secteur NL** dans lequel les constructions et installations liées aux activités sportives, de tourisme et de loisirs, ainsi que des équipements publics, sont autorisés.

Des dispositions réglementaires particulières du PLU viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Instituées quel que soit le zonage retenu, ces dispositions ont donc un caractère transversal et leur champ d'application géographique est défini graphiquement sur les plans de zonage et des dispositions particulières. Il peut s'agir :

- De servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du Code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- Des emplacements réservés (ER) pour la commune (partie III.D.1 du présent document) ;
- De protections instituées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti ou naturel (partie III.D.3 et 4 du présent document) ;
- Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (partie III.D.2 du présent document) ;
- Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (partie II. du présent document).

2. L'évolution des superficies

Les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels ont été précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané. Le PADD, puis le règlement du PLU, ont permis de conforter la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables.

La part des zones urbaines et à urbaniser a légèrement diminué par rapport au PLU initial, au profit de la zone agricole. La zone 2AU a été supprimée, remplacée par une zone 1AU moins consommatrice d'espaces, tandis que la zone 1AU originelle, correspondant au secteur de développement Coutumel, a été transformée en zone UBB.

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

La différence de superficies communales entre le document d'urbanisme de 2016 et le présent PLU s'explique par le perfectionnement des systèmes d'informations géographiques.

Afin d'apprécier les évolutions du zonage, le plan de zonage du PLU ainsi qu'un tableau détaillant les correspondances entre le zonage du PLU de 2016 et celui le PLU révisé sont présentés ci-après.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Tableau comparatif des surfaces du projet de PLU

PLU 2016			PLU révision			Evolution
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	
Zones urbaines			Zones urbaines			
UA		53,6	UA		53,68	
UB	UBa	48,5	UB	UBa	48,54	
	UBb	44,1		UBb	50,16	
US		9	US	US	7,76	
				USc	1,44	
UX		16	UX		16,05	
Total		171,2	Total		177,63	+ 6,43 ha
Zones à urbaniser			Zones à urbaniser			
	1AU	4,9		1AU	1,43	
	2AU	2,5				
Total		7,4	Total		1,43	- 5,97 ha
Zones agricoles			Zones agricoles			
A	A	242	A		253,10	
	Ap	10				
Total		252	Total		253,10	+ 1,10 ha
Zones naturelles			Zones naturelles			
N	N	336	N	N	328,49	
	Ne	59,6		Nc	1,57	
	Nh	14,1		Ne	59,63	
	NL	51,7		Nh	14,48	
				Ni	12,71	
			NL	45,32		
Total		461,4	Total		462,20	+ 0,80 ha
Superficie communale		892	Superficie communale		894,36	+ 2,36 ha

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

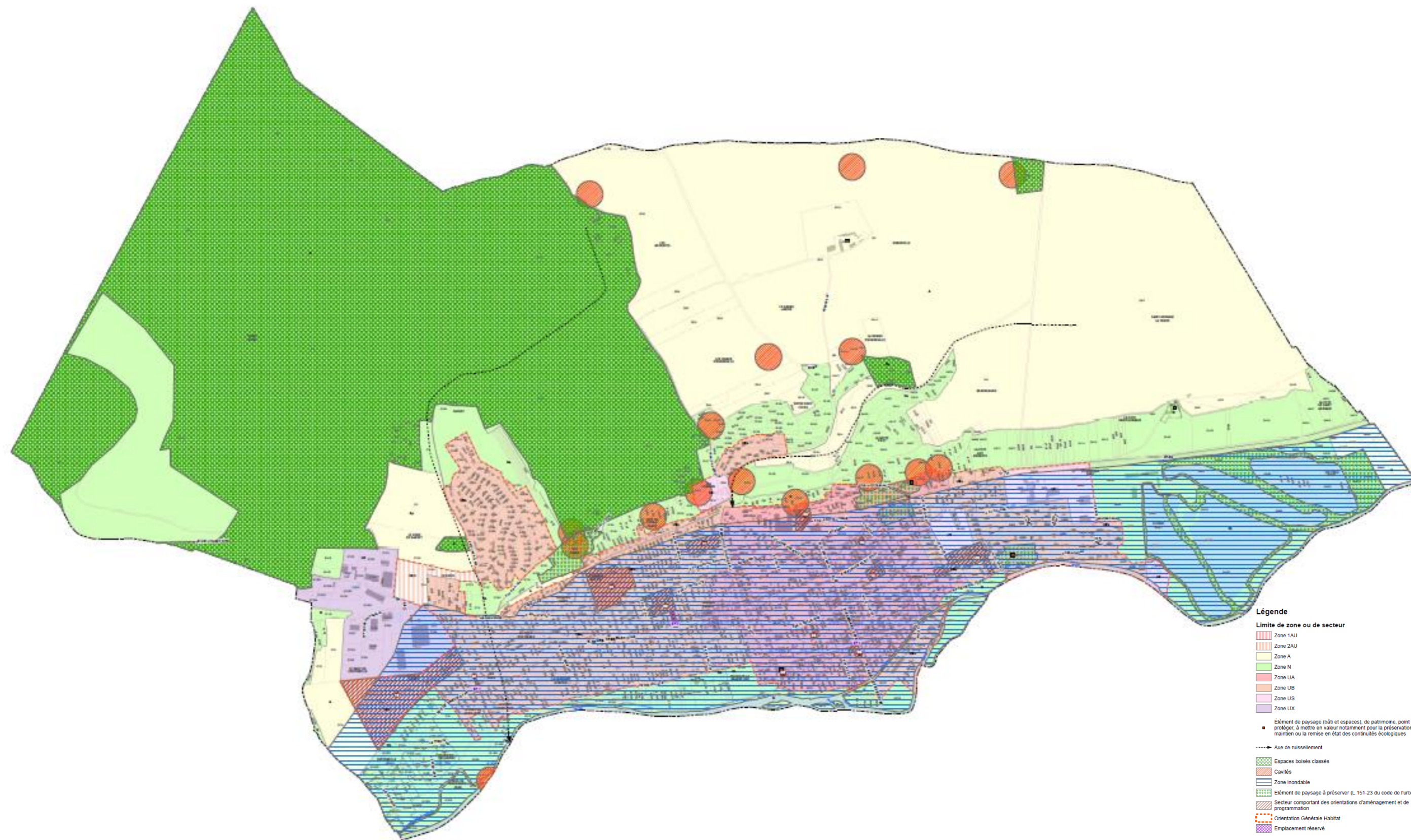
027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

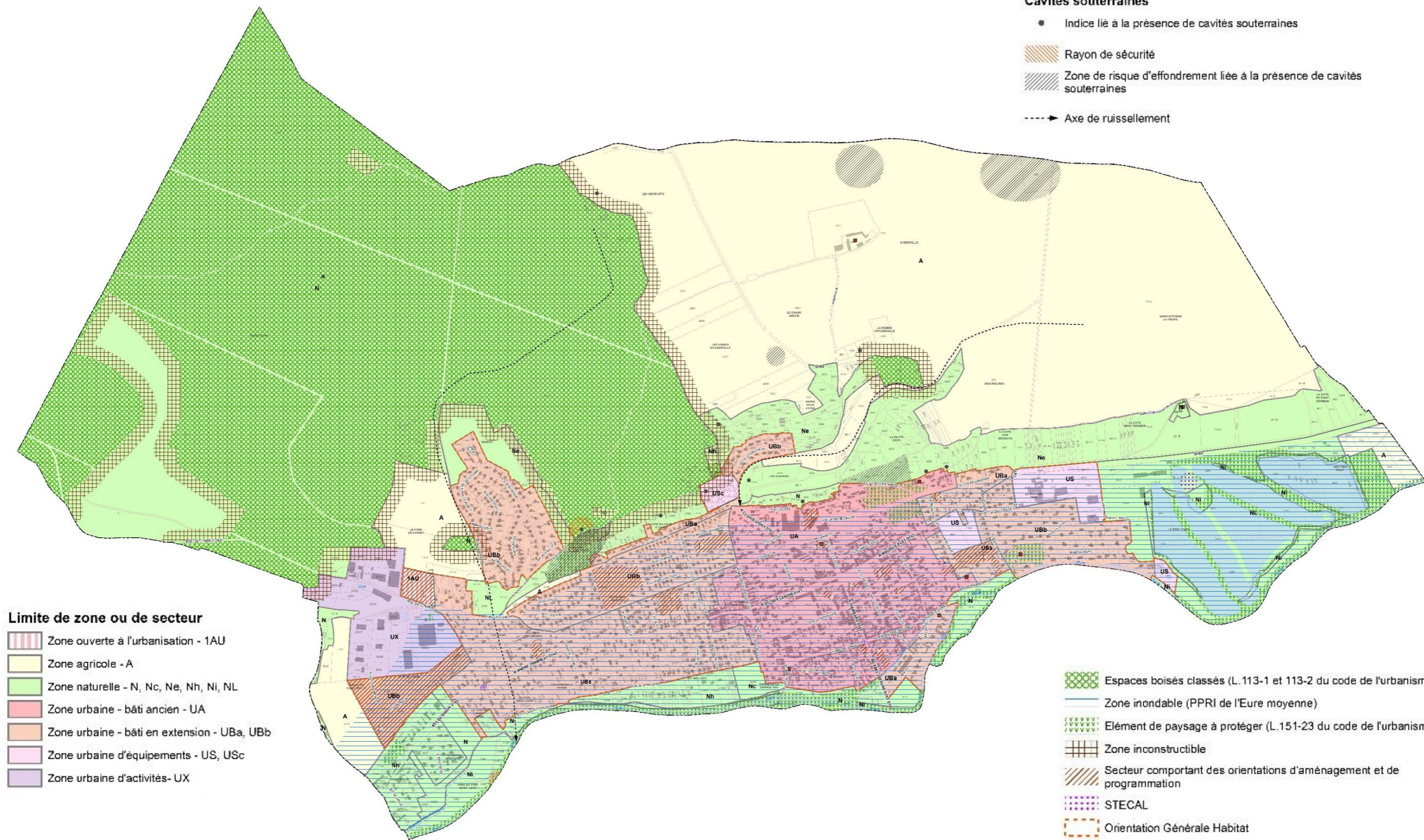
PLU Ezy-sur-Eure 2016



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

PLU Ezy-sur-Eure 2020

- Elément de patrimoine à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme)
- Cavités souterraines**
- Indice lié à la présence de cavités souterraines
- ▨ Rayon de sécurité
- ▨ Zone de risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines
- > Axe de ruissellement



- Limite de zone ou de secteur**
- ▨ Zone ouverte à l'urbanisation - 1AU
 - Zone agricole - A
 - Zone naturelle - N, Nc, Ne, Nh, Ni, NL
 - Zone urbaine - bâti ancien - UA
 - Zone urbaine - bâti en extension - UBa, UBb
 - Zone urbaine d'équipements - US, USc
 - Zone urbaine d'activités- UX

- ▨ Espaces boisés classés (L.113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme)
- ▨ Zone inondable (PPRI de l'Eure moyenne)
- ▨ Elément de paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme)
- ▨ Zone inconstructible
- ▨ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- ▨ STECAL
- ▨ Orientation Générale Habitat
- ▨ Emplacement réservé



Source : Service urbanisme intercommunal, Agglo du Pays de Dreux

C. LES MESURES INDUITES PAR LE REGLEMENT

1. Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent

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

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à l'**article 6** que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé. Toute opération nouvelle doit s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement s'ils existent. Ces mesures, précisées à l'**article 7**, visent à garantir une meilleure gestion de la ressource en eau et la qualité de l'infiltration. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, quel que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence d'un point de captage d'eau potable sur le territoire communal). La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif, consultable en annexe du PLU. Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU, et à la réglementation en vigueur.

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

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU recommande dans toutes les zones, à l'**article 3**, le recours à l'architecture bioclimatique ou à des constructions utilisant des technologies nouvelles, y compris pour le tissu bâti ancien, sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnant.

Le PLU prévoit une protection plus renforcée de certains éléments remarquables du patrimoine bâti, témoins de l'identité rurale de la commune, mis en valeur par une identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Plusieurs bâtiments (fermes, prieuré, château, maisons bourgeoises...) font ainsi l'objet de dispositions permettant l'amélioration des constructions dans le respect de l'architecture d'origine. Le PLU prévoit également une protection renforcée de certains éléments participant de la qualité des paysages urbains, mis en valeur par une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, avec des règles spécifiques. Par exemple, le comblement est interdit pour les points d'eau présents sur le territoire.

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

L'**article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières, conformément à l'organisation du développement communal défini dans le PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et de la destination de chacune des zones dans la commune (secteurs à dominante agricole, naturelle, habitat, activités...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones. Les règles du PLU encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol. Il s'agit de limiter le mitage en zones agricoles et naturelles, d'encourager en zones bâties la densification des secteurs proches des activités et des équipements et de maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la hauteur contribue très largement à qualifier le paysage et à fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 2**.

Outre la volumétrie et l'implantation du bâti, l'aspect extérieur des constructions contribue très largement à la qualité du paysage urbain. L'**article 3** prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions. Aussi, dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage depuis le domaine public.

Pour les espaces non construits et jardinés, l'**article 4** fait référence à une liste de végétaux d'essences locales à privilégier à Ezy-sur-Eure. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet de préserver des respirations, en particulier au sein du tissu urbain, à la faveur de la biodiversité ordinaire.

Enfin, le PLU définit à l'**article 5** les caractéristiques des places de stationnement en fonction de l'existant et des projets pressentis. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). Des aires de stationnement non closes seront à prévoir lors de la réalisation d'opérations de constructions d'habitat individuel, afin de libérer l'espace public de tout véhicule, dans un but de fluidification de la circulation des véhicules lourds et engins agricoles. Toutefois, en centre-ville, un système de concession à long terme peut être étudié, en partenariat avec la municipalité, lorsqu'il existe une impossibilité technique de réalisation des stationnements demandés par le PLU. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

3. Les caractéristiques générales des zones urbaines

Les zones urbaines ont vocation à se densifier et/ou à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR. Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé d'Ezy-sur-Eure est découpé en quatre zones : les zones UA et UB ont une vocation mixte ou résidentielle ; la zone US a une vocation d'équipements ; la zone UX a vocation à accueillir les activités industrielles et artisanales. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

Le secteur UA : le centre-ville

Le **secteur « UA »** correspond au cœur historique d'Ezy-sur-Eure, c'est-à-dire le centre-ville et sa périphérie, mixant habitat, activités, commerces et équipements. On observe un tissu bâti relativement dense dont les gabarits maximums atteignent un niveau R+2+Combles.

Le règlement a pour objectif à la fois de valoriser le patrimoine bâti de cette zone et densifier la morphologie urbaine, notamment pour les prochains projets identifiés en densification.

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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

Le secteur UB : le tissu résidentiel récent

Les constructions en **secteur « UB »** sont plus récentes, de type pavillonnaire ou collectif, localisées en extension du centre historique d'Ezy-sur-Eure. A l'Est, le tissu bâti est très lâche notamment au niveau du lotissement du Parc. A l'Ouest, la morphologie du tissu bâti évolue de manière moins homogène, avec une densité relativement importante le long des axes structurants du territoire et une dispersion de l'urbanisation au fil de l'eau. Ce phénomène a conduit à un développement de l'habitat en double voir triple « rideau » sans création de voie de desserte hiérarchisée. A l'inverse, au Nord de la Voie Verte, l'urbanisation s'est organisée sous forme de lotissement plutôt dense, de type quartiers ouvriers.

Au regard de ces spécificités, la zone a été déclinée en deux **sous-secteurs** : « **UBa** » correspondant à un tissu urbain non structuré par des voies de desserte et une urbanisation quelque peu anarchique que le PLU a vocation à restructurer ; « **UBb** » correspondant aux quartiers pavillonnaires plus ou moins denses où les règles de constructibilité suivent les anciens règlements de lotissement.

Des maisons bourgeoises, le château d'Ezy-sur-Eure et son parc font l'objet d'un classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le secteur US : les équipements

Ezy-sur-Eure bénéficie d'un panel d'équipements sur le territoire communal (sportifs, culturels, administratif...). Le règlement en **secteur « US »** laisse la possibilité à la commune d'entretenir le bâti existant mais aussi de le modifier et d'en créer de nouveaux.

Le cimetière communal fait l'objet d'un classement spécifique en **sous-secteur « USc »** dont certaines règles d'aménagement sont déterminées par le règlement intérieur de la commune.

Le secteur UX : les activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Les tableaux suivants ont pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique. Il convient de se référer au règlement (document n°3 du PLU) pour une version complète.

Article	Zone UA	Zone UB	Zone US	Zone UX
Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières	<u>Autorisés</u> : Equipements d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions ; Affouillements et les exhaussements sous conditions ; Reconstruction à l'identique en cas de sinistre			
	<u>Autorisés</u> : Constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ; Constructions à destination de commerces, artisanat, bureaux et services, sous conditions ; ICPE soumises à autorisation et sous conditions ; Entrepôts sous conditions ; Changement de destination à vocation d'hébergement ; Changement de destination à vocation de commerce, artisanat, bureaux et services sous conditions ; Aménagement, réhabilitation et amélioration des constructions existantes ; Extensions, adjonctions et annexes	<u>Autorisés</u> : Installations et constructions d'équipements publics, équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public ; Constructions, ouvrages ou aménagements directement liés à l'équipement ; Constructions à destination d'habitation sous conditions ; Aménagement, réhabilitation et amélioration des constructions existantes ; Extensions, adjonctions et annexes <u>En USc</u> : le règlement de PLU se réfère au règlement communal	<u>Autorisés</u> : Constructions à destination de commerce ; Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sauf exceptions ; ICPE sous conditions ; Constructions à vocation de restauration et de services sous conditions ; Constructions à destination d'habitation sous conditions ; Aménagement, réhabilitation et amélioration des constructions existantes ; Annexes, extensions et adjonctions sauf exceptions	
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions	Emprise au sol	<u>Ensemble des constructions</u> : 60% de l'unité foncière		Pas règlementé
	Hauteur	12 m au faîtage	<u>UBa</u> : 10 m au faîtage <u>UBb</u> : 8 m au faîtage	Pas règlementé
	Implantation/voies et emprises publiques	Alignement	<u>UBa</u> : alignement ou recul de 5 m minimum <u>UBb</u> : recul de 3 m minimum	Pas règlementé
	Implantation/limites séparatives	En limite séparative ou en retrait entre 3 m et 5 m minimum	<u>UBa</u> : Sur une limite séparative ou en retrait entre 3 m et 5 m minimum <u>UBb</u> : En limite séparative ou en retrait entre 3 m et 5 m minimum	Pas règlementé
	Implantation/constructions sur une même unité foncière	<u>Constructions principales non contiguës</u> : Distance de 8 m minimum		Pas règlementé

Article		Zone UA	Zone UB	Zone US	Zone UX
Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Toitures	<u>Autorisés</u> : Toitures à deux pentes principales, à la Mansart, ou formes assimilables ; Toitures à un seul pan pour les extensions et certaines annexes ; Matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de matériaux des couvertures traditionnelles (ardoise, tuiles plates de pays) ; <u>Vérandas</u>			
		<u>Autorisés</u> : Toitures plates pour les extensions sous conditions.	<u>Autorisés</u> : Toitures plates sous conditions	Pas réglementé	<u>Autorisés</u> : Matériaux et formes différentes pour répondre aux besoins de l'activité ; Toitures plates sous conditions
	Façades	<u>Autorisés</u> : Enduits sans relief marqué, réalisés sans fioriture ; Deux teintes maximum de camaïeux différents, respectant un principe de proportion « un tiers / deux tiers » <u>Interdits</u> : blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (sauf en <u>UB</u> pour les façades)			
	Ouvertures	<u>Autorisés</u> : PVC ; Stores et volets roulants sous conditions et sauf exception.			
		<u>Autorisés</u> : Châssis vitrés posés dans le pan de toit ; Lucarnes plus hautes que larges ; Volets battants de préférence	Harmonie toiture/ composition de la façade ; Teinte en accord avec la couverture	Pas réglementé	Harmonie toiture/ composition de la façade ; Teinte en accord avec la couverture
	Clôtures et portail	<u>Autorisés</u> : Hauteur 2 m maximum ; Haies vives d'essences locales. <u>Interdits</u> : Plaques béton ; Panneaux pleins en bac acier ; Clôtures non pérennes ; Tous les matériaux d'usage temporaire ou destinés à être recouverts mais employés à nu. <u>PPRI</u> : Autres types de clôtures possibles			
		<u>Autorisés</u> : Murs sous conditions ; Murets sous conditions ; Haies doublée ou non.		Clôtures adaptées aux besoins de fonctionnement	<u>Autorisés</u> : Murs sous conditions ; Murets sous conditions ; Haies doublée ou non
Energies renouvelables	<u>Autorisés</u> : Surfaces destinées à la captation d'énergie en toiture et en façade sous conditions ; Installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sous conditions ; Installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol sous conditions. <u>Interdits</u> : Installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public				

4. Les caractéristiques générales des zones à urbaniser

Les **zones à urbaniser « AU »** sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à plus ou moins long terme dans la temporalité du PLU. Le PLU retient une zone 1AU qui accueillera une programmation à vocation d'habitat. Toutefois, ce n'est que lorsque toutes les opportunités au sein du tissu urbanisé de la commune auront été épuisées que ce secteur de projet aura vocation à être aménagé à son tour. L'urbanisation ne sera en outre possible que sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuirait à la cohérence des aménagements urbains.

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

- L'architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles est obligatoire, conformément aux normes législatives en vigueur pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie...);
- Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le stationnement sera obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle.

Considérant les projets encore peu avancés à ce jour et le fait que l'urbanisation des secteurs devra respecter les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions restent permissives, afin de ne pas bloquer la réalisation du futur projet.

Ces règles sont édictées dans le souci d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable et de permettre une urbanisation en lien avec l'environnement agricole et naturel. A ce titre, le PLU privilégie le traitement des clôtures composées de haies végétales, notamment en limites séparatives. Il prescrit des normes de paysagement des aires de stationnement. L'emprise au sol maximale est fixée à 60%, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, reprenant notamment les règles de la zone UB.

5. Les caractéristiques générales des zones agricoles

La **zone « A »** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A se situe principalement dans les parties Nord-ouest et au niveau des Fonds de Sassay jusqu'à la limite de la Forêt du Puits des Forges. Seuls quelques terrains demeurent le long des bords de l'Eure.

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

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont les seules autorisées en zone A.

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

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU régit les articles obligatoires du Code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

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

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

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

De plus, le PLU impose un traitement paysager des abords des bâtiments agricoles ayant un impact dans le paysage.

6. Les caractéristiques générales des zones naturelles

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

La zone N se décompose en plusieurs sous-secteurs.

Le **sous-secteur « Nc »** correspondant au camping : il nécessite une réglementation spécifique notamment pour encadrer la constructibilité du site tout en assurant la pérennité de l'équipement communal. Le sous-secteur autorise les constructions et résidences légères de loisir et de tourisme ainsi que les constructions, aménagements et travaux nécessaires au fonctionnement du camping sans compromettre le caractère naturel de la zone et la qualité des sites et paysages.

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

Le **sous-secteur « Ni »** correspondant aux zones humides avérées identifiées sur la commune. La construction est particulièrement

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

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

choix de limiter la constructibilité aux constructions existantes, au changement de destination, aux extensions et adjonctions mesurées. Aucune construction ne peut être réalisée à moins de 10 m des berges de l'Eure.

Le **sous-secteur « NL »** porte sur deux sites qui présentent un intérêt sur les plans écologiques et/ou paysagers :

- Les étangs d'Ezy : ils constituent un espace naturel structurant à l'échelle du territoire et plus largement de la vallée de l'Eure. Le site a fait l'objet de nombreuses actions d'artificialisation, notamment au niveau des berges. Le classement en NL vise à permettre les activités de tourisme et de loisir tout en renforçant les règles de constructibilité limitée. De plus, les berges sont inconstructibles du fait d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin que la biodiversité puisse à nouveau s'y développer. Tout création d'une surface de plancher de plus de 20 m² doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- L'espace de loisir et de plein air situé aux Caves d'Ezy : il s'inscrit dans une réflexion de mise en valeur pour développer l'offre d'équipement dans le secteur. La constructibilité est limitée aux équipements publics d'intérêt général.

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

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'article 1. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés.

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

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

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

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

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

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

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages. En plus de leur classement en zone naturelle et forestière, une partie de la zone N est

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

couverte par une protection au titre des espaces boisés classés (articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme) ou en espaces paysagers protégés (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ce qui garantit la protection du paysage et des plantations.

D. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un projet d'intérêt général : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc.

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme indique que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

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

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

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage.

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

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Parcelles	Zonage	Superficie
ER1	Réaménagement du carrefour	Commune	B542 et 651	UBa	494,1 m ²
ER2	Réaménagement du carrefour	Commune	C1385, 1517, 1648, 1862 et 1857	UA	266,78 m ²

2. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) a été identifié au règlement graphique pour autoriser sous conditions particulières, la réhabilitation et les améliorations d'une construction existante à vocation d'hébergement et de tourisme où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les espaces concernés sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante



et par l'intitulé « STECAL ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

3. Les protections paysagères

Les espaces boisés classés

Conformément aux articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

A Ezy-sur-Eure, les espaces boisés classés concernent un peu moins de 272,69 ha d'espaces boisés ou en cours de boisements. Cela concerne le grand massif de la forêt du Puits des Forges ainsi que quelques bosquets situés dans les Fonds de Sassay et en haut du talweg de l'Entre Deux Côtes. Le POS classait également certains bois au Nord du lotissement du Val d'Huberville mais ces espaces sont désormais en gestion par le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Eure qui mène des actions d'ouverture du milieu pour retrouver les habitats de pelouses calcicoles.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 4 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères. A Ezy-sur-Eure, plusieurs éléments font l'objet de cette protection, dont :

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Le périmètre de non-constructibilité autour des Espaces Boisés Classés

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

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

Outre une église inscrite aux Monuments Historiques, le PLU peut également protéger des éléments bâtis d'intérêt patrimonial de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ont été identifiés :

- La Ferme d'Huberville ;
- La Ferme de la Côte Blanche ;
- Le Prieuré de Saint-Germain-la-Truite ;
- Le Château d'Ezy-sur-Eure ;
- L'ancienne manufacture d'instruments de musique ;
- L'ancienne poste ;
- Des maisons bourgeoises.

Ces éléments bâtis sont présentés dans la partie 1 du rapport de présentation, relative au diagnostic.

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

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

Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 3 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

5. Les cavités

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

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

Pour des informations complémentaires, les administrés peuvent consulter le site suivant : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs>

6. La zone inondable

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur


027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

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

7. Les axes de ruissellement

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

IV. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

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

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

De ce fait, l'élaboration du PLU a conforté la zone agricole dans son périmètre et a maintenu la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

A. LE BILAN DE LA DECENNIE 2009-2019

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire d'Ezy-sur-Eure entre 2009 et 2019. Pour rappel :

- La **consommation totale**, tous types d'espaces confondus, observées sur le territoire d'Ezy-sur-Eure sur ce laps de temps était de **9,49 ha**.
 - o Le principal poste de consommation demeure l'**habitat**, avec 2,02 ha consommés en extension et 3,68 ha en densification.
 - o Les « coups partis » désignent des opérations d'habitat dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées avant le démarrage de l'élaboration du PLU et qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU. La consommation d'espaces naturels et agricoles induite par l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est comptabilisée dans la consommation foncière sur la commune de la décennie passée, tandis que les nouveaux logements créés sont pris en compte dans le potentiel constructible pour la décennie à venir. En l'espèce, 10 logements en coups parti ont été recensés, induisant une consommation d'espaces de 0,43 ha.
- Un **potentiel en renouvellement** (correspondant aux divisions internes du parc existant, changements de destination...) a permis la création d'environ 85 logements, sans consommation de foncier. Il reste encore des possibilités au sein du parc existant.
- Un **potentiel en densification** demeure à l'échelle communale, puisque certaines opportunités en dents creuses n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles durant la décennie passée. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir.
- L'**activité économique** a induit une consommation de 3,79 ha en extension avec la réalisation de plusieurs bâtiments d'activité dans la ZA Coutumel.
- La création d'**équipements** n'a induit aucune consommation foncière au cours de la décennie passée.

Ces tendances ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux propres au territoire communal sur la dernière décennie :

- Une consommation d'espaces principalement liée aux besoins de l'habitat ;
- Une urbanisation relativement maîtrisée qui a permis de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

- Un effort de renouvellement et de requalification des espaces artificialisés existants (dents creuses, divisions de parcelles, cœurs d'îlots, logements vacants...);
- Un potentiel de foncier disponible qui s'amenuise fortement dans le tissu bâti existant, compte tenu notamment du PPRI;
- Une dynamique immobilière pour aux besoins des ménages principalement portée par une offre ponctuelle des particuliers (divisions de terrains);
- Une volonté de la commune de poursuivre dans l'effort de requalification de l'habitat dégradé et/ou vacant (étude par SOLIHA en cours de réalisation).

B. LE BILAN DU PRECEDENT PLU

Le PLU approuvé en 2016 identifiait un certain nombre de secteurs de développement, énumérés dans le tableau ci-après.

OAP	Zonage	Temporalité	Logements	Part de LLS	Réalisation	Révision PLU
Secteurs de renouvellement urbain						
Garceau	UBb	Court terme	44	44%, soit 18 logements	Non	Maintenu
La Petite Vitesse	UA	Moyen terme	15	70%, soit 10 logements	Non	Maintenu
Felix Hulin	UA	Moyen terme	8	60%, soit 5 logements	Non	Abandonné
Roussel	UA	Court terme	5	60%, soit 3 logements	Oui, 3 logements dont 0 LLS	Déjà réalisé
Carrefour Aristide Briand	UA	Court terme	10	100%, soit 10 logements	Non	Maintenu
Eglise	UA	Moyen terme	5	100%, soit 5 logements	Non	Abandonné
Maison Blanche	UBa	Court terme	5	100%, soit 5 logements	Non	Abandonné
Secteurs en densification						
Le Stade	UBa	Moyen terme	25	70%, soit 17 logements	Non	Maintenu
La Grande Guette	UBa	Moyen/long terme	20	70%, soit 14 logements	Non	Maintenu
Maurice Elet	UA	Moyen/long terme	10	100%, soit 10 logements	Non	Maintenu
Rousseau	UBb	Moyen terme	15	100%, soit 15 logements	Non	Maintenu
Secteurs en extension						
Coutumel	1AU	Long terme	45	49%, soit 22 logements	Non	Maintenu
Fonds de Sassay	2AU	Post-PLU	72	75%, soit 55 logements	Non	Maintenu, ouverture en 1AU
Total			279	189	-3	

La révision du PLU est l'occasion de prendre en compte l'état d'avancement et la réalisation effective des projets. En l'espèce, la majorité n'ayant pas été réalisée, les secteurs sont maintenus considérant les objectifs en production de logements incombant à la commune au regard du PLH (voir parties suivantes). Le secteur « Fonds de Sassay », anciennement classé en zone 2AU, est ainsi ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision. De manière générale, les orientations

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

d'aménagements dont l'ensemble des secteurs de développement faisait déjà l'objet ont été affinées.

Quatre secteurs ne sont désormais plus pris en compte. D'une part, le secteur « Roussel » qui consistait en une opération de renouvellement urbain a été réalisé, on notera que le quota de logements initialement retenu n'a d'ailleurs pas été atteint. D'autre part, trois secteurs ont été abandonnés pour les raisons suivantes : pour le secteur « Felix Hulin », le bâtiment identifié comme vacant est désormais habité, aussi le projet initial n'est plus réalisable ; pour le secteur de « l'Eglise », un projet en lien avec le diocèse s'est précisé sur ce terrain limitrophe de l'Eglise Saint-André, aussi la dimension « habitat » a été abandonnée ; pour le secteur « Maison Blanche » qui prévoyait la démolition-reconstruction d'un immeuble pour une opération de 5 logements et la réalisation d'un carrefour, le projet se concentre désormais sur ce nouvel aménagement routier qui nécessitera plus de place que prévu.

C. L'ANALYSE DES POTENTIELS DE CONSTRUCTION

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces se décompose au regard des éléments suivants :

- Evoqué précédemment, le potentiel relatif aux **coups partis** s'élève à 10 logements en coups partis pour la décennie à venir.
- Le PLU retient plusieurs **opérations d'aménagement en renouvellement** qui permettront la réalisation de **157 logements**, règlementées par des OAP :
 - o Un projet d'écoquartier sur l'ancien site de l'usine Garceau, porteur de 54 nouveaux logements dont 24 LLS ;
 - o Un projet porteur de 15 nouveaux logements dont 100% de LLS, sur le site d'une ancienne entreprise de carrosserie ;
 - o Un projet de maison de santé, porteur de 2 nouveaux logements dont 100% de LLS ;
 - o Un projet porteur de 80 nouveaux logements, dont 39 LLS, est prévu à l'Ouest du tissu urbanisé, en reconversion de la partie Sud de la ZA Coutumel ;
 - o Un projet porteur de 6 nouveaux logements, dont 100% de LLS, en réhabilitation de l'ancien bâtiment de la poste.
- Le PLU retient plusieurs **opérations d'aménagement en densification** qui permettront la réalisation de **80 logements**, règlementées par des OAP :
 - o Un projet porteur de 25 nouveaux logements dont 17 LLS, en regroupement de fonds de parcelles aux abords du stade ;
 - o Un projet porteur de 15 nouveaux logements dont 100% de LLS attendus, sur un espace en cœur d'îlot ;
 - o Un projet porteur de 20 nouveaux logements dont 14 LLS, en regroupement de fonds de parcelles et avec un accès depuis la rue Octave Lenoir ;
 - o Un projet en cœur de centre-ville mixant commerces en rez-de-chaussée et habitat dans les niveaux supérieurs, porteur de 15 nouveaux logements dont 100% de LLS ;
 - o Un projet porteur de 5 logements dont 100% de LLS, sur des terrains en friche en cœur de ville.
- Outre les projets communaux, il est également recherché un développement de l'urbanisation au sein du tissu bâti existant à travers le comblement d'espaces libres ou mal utilisés potentiellement constructibles (en **densification** et **division**), dont le potentiel mobilisable s'élève à **une trentaine de logements**. Les opérations de plus de 2 logements font l'objet d'une OAP. Conformément à l'Orientation Générale Habitat (OGH) mise en place,

toute opération neuve de plus de 5 logements ou supérieure à 300 m² de surface de plancher intégrera une part minimum de 30% de logements locatifs conventionnés.

- Compte tenu des enjeux et contraintes environnementales propres à la commune, le projet communal retient **un secteur d'aménagement prévu en extension** au Nord-ouest du tissu urbanisé, règlementé par une OAP. Induisant une consommation d'espaces de 1,3 ha, il prévoit la réalisation de **34 logements**, dont 16 LLS.
- Un projet à vocation d'**équipement** est prévu pour la prochaine décennie, avec la réalisation d'une maison de santé en renouvellement du tissu bâti (voir ci-avant).
- Aucun projet à vocation économique n'est prévu pour la prochaine décennie.

La municipalité souhaite diversifier son offre de logements et favoriser la mixité sociale, compte tenu notamment des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) imposés par la loi SRU et repris dans le PLH. Pour ce faire, une part minimum, voire totale, de logements locatifs est imposée dans les opérations d'aménagement détaillés ci-avant.

La commune souhaite par ailleurs mettre en place un dispositif de requalification de l'habitat et reconquérir des logements vacants et vétustes présents en centre-ville, conformément au PADD. Il est ainsi retenu un potentiel de 50 logements mobilisables à transformer en logements locatifs conventionnés.

Tableaux de synthèse des secteurs de projets

COUPS PARTIS						
N° AU PLAN	LOCALISATION	SUPERFICIE (m ²)	PARCELLES	LOGEMENTS	LOCATIF SOCIAL	DENSITE (lgt/ ha)
1	Chemin des Vignes	2687	C2388, 2378, 2386	1	/	4
2	Rue de la République	209	B1166, 1273, 1274	1	/	50
3	Rue de la Paix	510	B571, 652	1	/	20
4	Sassey	967	C1515, 1517	1	/	11
5	Rue de la Cote Blanche	900	B465	1	/	11
6	Rue Aristide Briand	Renouvellement	B1195	5	5	/

RENOUVELLEMENT							
N° AU PLAN	SECTEURS	SUPERFICIE (m ²)	PARCELLES	LOGEMENTS	LOCATIF SOCIAL	DENSITE (lgt/ ha)	JUSTIFICATIONS
1	OAP Ecoquartier Garceau	17 000	C2388, 2378, 2386	54	44%, soit 24 lgts	31	Configuration parcellaire ; Conditions d'accès et de desserte viaire ; Densité élevée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

2	OAP La Petite Vitesse	5 000	B1166, 1273, 1274	15	100%, soit 15 lgts	30	Configuration parcellaire ; Dénivelé ; Respect de la densité bâtie alentour ; Interface avec le projet de requalification paysagère
3	OAP Maison de santé	1 125	B571, 652	2	100%, soit 2 lgts	20	Mixité fonctionnelle ; Aménagement routier ; Respect de la densité bâtie alentour
4	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 lgts	16,3	Configuration parcellaire ; Ancienne friche avec voirie existante, conditions de desserte ; Constructibilité limitée aux abords de la ZA et des franges agricoles
5	OAP Ancienne Poste	/	B 836, B837	6	100%, soit 6lgts	/	Réhabilitation, division en interne

DENSIFICATION							
N° AU PLAN	SECTEURS /LOCALISATION	SUPERFICIE RETENUE (m ²)	PARCELLES	LOGEMENTS	LOCATIF SOCIAL	DENSITE (lgt/ ha)	JUSTIFICATIONS
1	OAP du Stade	8 000	B343, 1624, 1623, 481, 482, 484, 483, 939, 893, 1042, 1040	25	70%, soit 17 lgts	31	Configuration parcellaire ; Conditions d'accès et de desserte ; Densité élevée
2	OAP Rousseau	6 170	C2312, 1982	15	100%, soit 15 lgts	24	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour
3	OAP Maurice Elet	2651	B303, 307	10	100%, soit 10 lgts	47	Mixité fonctionnelle ; Respect de la densité bâtie alentour
		630	B190, B1359, B1360	5	100%, soit 5 lgts		
4	OAP La Grande Guette	8 400	C678, 1345, 1346, 668, 667, 672, 673, 1650, 1651, 677, 2560	20	70%, soit 14 lgts	24	Configuration parcellaire ; Conditions d'accès et de desserte ; Zone rouge du PPRI
5	Chemin des Trillots	500	C1297	1	/	20	Respect de la densité bâtie alentour

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

6	Rue de la Cote Blanche	1 322	B1630, B1631	2	/	15	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour
7	Rue de la Marne	619	C1437, C2025	1	/	16	Respect de la densité bâtie alentour
8	Rue André Tremblay	600	C726, C729, C730	1	/	16	
9	Chemin des Vignes	800	C795, C796, C797, C798, C801	1	/	12	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour
10	Chemin des Vignes	900	C821, C828, C829	1	/	11	
11	OAP Jardin Lefebvre	2600	B1187, B666, B1361	5	100%, soit 5 lgts	19	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour ; Conditions d'accès et de desserte ; Recul par rapport à l'Eure

DIVISION							
N° AU PLAN	LOCALISATION	SUPERFICIE RETENUE (m ²)	PARCELLES	LOGEMENTS	LOCATIF SOCIAL	DENSITE (lgt/ ha)	JUSTIFICATIONS
1	Rue Maurice Elet	900	B460, B461, B852	1	/	11	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour
2	Rue Maurice Elet	300	B370	1	/	33	
3	Rue Pasteur	250	B505	1	/	40	
4	Rue de la République	750	B868, B1011, B1282, B312	2	/	26	
5	Rue de la République	367	B1395	1	/	27	
6	Rue de la Digue	600	B1439	1	/	16	
7	Place de la Mairie	800	B1138, B1588	2	/	25	
8	Rue du Maréchal Foch	490	C587	1	/	20	
9	Rue du Maréchal Foch	470	C592	1	/	21	
10	Rue Alfred Fremont	500	C605	1	/	20	
11	Rue André Tremblay	550	C687	1	/	18	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

12	Chemin des Vignes	850	C743, C744, C745	1	/	11	
13	Rue André Tremblay	950	C994, C995, C996	1	/	10	Respect de la densité bâtie alentour ; Zone rouge du PPRI en fond de terrain
14	Rue André Tremblay	1 650	C883, C885, C886, C2484	3	/	18	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour

EXTENSIONS							
N° AU PLAN	LOCALISATION	SUPERFICIE RETENUE (m ²)	PARCELLES	LOGEMENTS	LOCATIF SOCIAL	DENSITE (lgt/ ha)	JUSTIFICATIONS
1	OAP Fonds de Sassay	13 000	ZC24, 223, 224, 230	28	75%, soit 21 lgts	21,5	Constructibilité limitée aux abords de la ZA et des franges agricoles

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

Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier à vocation d'habitat s'élève à **5,60 ha**, avec 4,30 ha en densification et 1,30 ha en extension.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Potentiel de logements à Ezy-sur-Eure



Source : Agglo du Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal

D. LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

Au 1er janvier 2014, Ezy-sur-Eure devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le Programme Local de l'Habitat, qui a été arrêté fin 2017, a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire et définir des orientations en matière de production de logements pour les six prochaines années (2017-2023).

Au 1er janvier 2015, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 111 529 habitants répartis sur 78 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4 500 habitants.

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

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval ;
- Les pôles d'équilibre de :
 - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre,
 - 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.

Au 1er janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux comprend désormais 115 000 habitants répartis sur 81 communes.

Les besoins en logement à Ezy-sur-Eure ont été définis d'après le PLH, au regard des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune ainsi que des objectifs de développement de l'offre d'habitat sur le territoire de l'agglomération.

Prospectives d'évolution pour la décennie à venir 2020-2030

Le PLH définit un indice de construction de 8,9 logements/an/1 000 habitants pour Ezy-sur-Eure, soit 30 logements annuels.

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 d'aménagement retient un **potentiel de 300 nouveaux logements pour la décennie 2020-2030**, détaillé ci-après :

CALCUL DU POINT MORT POUR LA DECENNIE 2020-2030	<i>Coups partis</i>	<i>10</i>
	<i>Renouvellement</i>	<i>157</i>
	<i>Densification</i>	<i>87</i>
	<i>Division</i>	<i>18</i>
	<i>Extension</i>	<i>28</i>
	Total	300

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020
Publication : 22/12/2020

Sont par ailleurs retenus 222 logements locatifs sociaux, avec une part tirée des différents projets communaux en renouvellement, densification et extension et une autre part récupérée des logements objets d'une requalification en centre-bourg.

E. L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation et déclinés en orientations dans le PADD, le parti d'aménagement du PLU d'Ezy-sur-Eure tend à :

- Conforter les zones naturelles et agricoles et maintenir les zones urbanisées dans leurs limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des besoins en espaces pour le développement urbain de la commune, compte tenu des objectifs de production de logements définis par le PLH et du rattrapage de logements sociaux imposé par la loi SRU ;
- Réinvestir les logements mobilisables déjà présents à l'échelle communale dans les prévisions de besoin en logement pour la décennie à venir.

Le parti d'aménagement retenu pour Ezy-sur-Eure consomme 5,60 ha de foncier, soit une modération de 3,89 ha par rapport à la décennie passée. Une politique d'optimisation du tissu bâti existant a été priorisée, en renouvellement urbain (non comptabilisé en termes de consommation d'espaces) ou par le comblement d'espaces libres ou mal utilisés. Les possibilités de développement sont cependant particulièrement contraintes par la déclivité importante au niveau des coteaux, la présence de cavités, la problématique d'inondation dans la vallée, ainsi que par la présence de milieux naturels remarquables (pelouses calcicoles, zones humides...). En dehors du PPRI de l'Eure, qui s'étend sur l'ensemble de la zone urbaine et dont la réglementation s'impose à celle du PLU en matière d'instruction, la majorité des espaces de développement n'est pas concernée par d'autres risques. Le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant d'Ezy-sur-Eure, libre et sans risque inhérent, s'amenuise et demeure ainsi insuffisant pour répondre aux objectifs de production de logements. C'est donc par une obligation de moyen que le secteur de développement en extension « Fonds de Sassay » a été retenu dans le cadre de cette révision.

A titre de comparaison, le PLU de 2016 prévoyait une consommation de 10,2 ha contre 15,4 ha la décennie précédente, soit une modération de 5,2 ha. L'objectif de consommation de la présente révision est ainsi deux fois moins important.

Synthèse de la répartition de la consommation d'espaces

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

V. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme, document qui « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Il s'agit d'évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins d'Ezy-sur-Eure.

Le PADD expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement urbain et économique, la préservation de son patrimoine, ainsi que les enjeux climatiques, énergétiques et de déplacements :

- 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 ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Les incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement ou négativement au regard des thématiques suivantes :

- Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis ;
- Paysage, patrimoine naturel et culturel ;
- Ressources naturelles ;
- Risques, nuisances et pollution.

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

1. Le patrimoine naturel : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis

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

Incidences prévisibles négatives

Un secteur en extension « 1AU », pour une urbanisation prévue à long terme, a été retenu au Nord-ouest du territoire communal, en début de talweg des Fonds de Sassay. Il s'agit d'une incidence directe, permanente et localisée. Anciennement cultivé, le terrain est enclavé entre de l'habitat diffus et de l'activité économique. La zone fait l'objet d'une pression foncière importante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Pour autant, la majorité des espaces identifiés comme potentiel urbanisable est localisé dans le tissu bâti existant. Le potentiel de développement est également concentré au niveau du site de reconversion de la ZA de Coutumel.

Mesures compensatoires

Le PLU révisé réduit la superficie des zones à urbaniser : la consommation foncière a ainsi été diminuée de près de 3,89 ha.

En outre, la zone à urbaniser est phasée dans le temps. L'artificialisation des Fonds de Sassay n'est prévue qu'en dernier ressort, lorsque toutes les possibilités au sein du tissu bâti existant auront été épuisées. Il permettra en outre de se réinterroger, en temps voulu, sur la nécessité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

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

Incidences prévisibles positives

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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

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

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

En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions, notamment par rapport aux voies publiques (article 2 : implantation à l'alignement ou en retrait de quelques mètres et bande constructible) visent à structurer un front bâti côté rue et préserver des cœurs d'îlot, non construits, disponibles pour une végétalisation totale ou partielle (article 4).

La définition d'une emprise au sol maximale des constructions sur l'unité foncière (article 2), dont les coefficients sont définis en fonction du degré de centralité et de densité bâtie recherché, vise elle-aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver des espaces non bâtis en zone urbaine.

Enfin, les articles 3 et 4 permettent la mise en place d'une trame verte, notamment en zone urbaine, support potentiel de développement de la biodiversité. Parmi les types de clôtures possibles, une large place est faite aux clôtures végétales. En outre, le règlement impose des plantations sur les espaces libres non bâtis ainsi que sur les aires de stationnement, avec notamment le maintien des plantations existantes ou leur remplacement.

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

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

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

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

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

La majorité de ces espaces est située en lisière de zone urbaine, sur le coteau ou le plateau. Le document d'évaluation environnementale a pour objectif de mettre en évidence l'absence d'impact du PLU sur ces habitats remarquables ainsi que mettre en évidence le souhait de la commune de les protéger, toujours au titre de son document de planification.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

2. Le patrimoine culturel et paysager

Incidences prévisibles négatives

Le PLU d'Ezy-sur-Eure prévoit un secteur d'extension urbaine en lisière d'espaces agricoles et de coteau. Il s'agit d'une incidence directe, permanente et localisée. En effet, ledit secteur est programmé en début de talweg entre deux espaces urbanisés mais nécessitant une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.

Mesures compensatoires

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

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

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

Incidences prévisibles positives

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

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

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

- La préservation du cadre bâti traditionnel,
- La préservation des grands équilibres du paysage en contenant, tant que possible, l'empreinte urbaine sur les grands ensembles paysagers environnants (espaces agricoles, forestiers et boisés),
- À prévoir des évolutions plus contemporaines et innovantes, notamment dans les formes bâties, permettant de faire évoluer le paysage urbain,
- À inscrire la préservation du patrimoine dans une logique de sensibilisation et de mise en valeur également dans les projets à vocation économique.

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

- Assurer la pérennité des continuités terrestres et aquatiques :
 - o Protéger les milieux naturels structurants à l'échelle du territoire et au-delà,
 - o Préserver les grandes entités paysagères et requalifier les paysages urbains dégradés,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

- Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel :
 - o Centre-ville traditionnel à préserver,
 - o Eléments patrimoniaux ponctuel d'intérêt à préserver et mettre en valeur,
 - o Eléments naturels en ville à protéger car très peu existent encore,
- Organiser le développement et l'aménagement urbain en cohérence avec l'environnement naturel et urbain :
 - o Systématiser l'approche environnementale de l'urbanisme dans chaque OAP,
 - o Transition ville/campagne à traiter,
 - o Entrée de ville à retravailler.

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

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

- L'article 7 prévoit que les câbles réseaux soient enterrés afin de limiter leur impact notamment dans le paysage urbain.
- Une attention particulière a été apportée aux implantations des constructions (article 2) afin de garantir une cohérence d'ensemble au sein des zones, de retrouver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique et ses extensions ainsi que l'unité d'ensemble qui fait la qualité des opérations groupées.
- Les articles 3 et 4 encadrent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Ils sont rédigés dans le souci de maintenir les qualités paysagères identifiées dans le diagnostic des différents quartiers.

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

3. L'énergie

Incidences prévisibles négatives

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

Mesures compensatoires

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

Pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le règlement (article 4) prend en compte ces problématiques sur l'utilisation d'énergies renouvelables et la production locale en énergie. Il prévoit de :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, pompes à chaleur... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les capteurs solaires sont pris en compte et leur implantation est encadrée à l'article 4 du règlement.

Incidences prévisibles positives

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

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

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

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

Les prescriptions du PADD sont traduites réglementairement, notamment en ce qui concerne la densification des espaces urbanisés (modes d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol...) et la mise en œuvre des énergies renouvelables (article 4).

4. La ressource en eau

Incidences prévisibles négatives

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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

Mesures compensatoires

A l'heure actuelle, la ressource en eau est locale et suffisante. L'impact devrait donc rester modéré.

De plus, l'importante zone de développement Coutumel est phasée dans le temps tandis que la zone à urbaniser 1AU est prévu sur le long terme. Ce phasage permettra de maîtriser progressivement les besoins en eau potable et en assainissement sur la commune d'Ezy-sur-Eure (travaux en cours actuellement pour mettre aux normes et calibrer le réseau).

De plus, les prévisions démographiques et économiques de la commune sont compatibles avec les capacités de la station d'épuration (capacité maximale de 4000 équivalents habitants pour Ezy-sur-Eure), avec les capacités des réseaux d'eaux et l'approvisionnement en eau potable de la commune.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 7, une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il prévoit que des dispositifs de récupération des eaux de pluie soient installés pour minimiser la consommation d'eau potable pour des usages ne nécessitant pas particulièrement la mobilisation d'eau potable (arrosage des jardins). Ces mesures ont pour objectif de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable.

En matière d'eaux usées, l'article 7 du règlement prévoit également le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe et la gestion par un système autonome quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit aussi que toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Afin de limiter les risques de pollution liés au ruissellement urbain, l'article 7 impose pour certains aménagements un prétraitement. A titre d'exemple, les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

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

- L'article 1 encadre et limite certaines occupations du sol, notamment en zone agricole et en zone naturelle et forestière afin de conserver la vocation dominante de ces espaces.
- L'article 5 prévoit que la conception des chaussées ou des parkings permette l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- L'article qui régit l'implantation des constructions sur la parcelle vise à préserver les fonds de parcelle de l'urbanisation et ainsi limiter l'imperméabilisation.
- L'emprise au sol est limitée. Le coefficient est évalué selon la vocation de la zone et le rôle que celle-ci peut être amenée à jouer dans le projet (renforcement de la centralité, de la mixité fonctionnelle des zones urbaines avec pour objectif de limiter les déplacements...).
- La possibilité de création de clôtures végétales (sous la forme de haies) est généralement offerte afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement des abords des constructions.
- La préconisation est de distinguer les espaces dédiés à la circulation de ceux liés au stationnement par un traitement adapté des sols notamment en favorisant leur perméabilité et le paysage.
- L'article 5 impose des principes de végétalisation visant au maintien de poches vertes dans le tissu urbanisé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Incidences prévisibles positives

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

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

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

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

5. La qualité de l'air

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

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

Incidences prévisibles négatives

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

- Maintenir le dynamisme économique,

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

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

En 2020, 18 ICPE sont recensées sur la commune. Le règlement du PLU encadre donc l'aménagement et l'extension des ICPE existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage dans les zones urbaines centrales. Il autorise l'implantation de nouvelles ICPE dans la zone UX destinées à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Ainsi, le PLU ne gère pas le fonctionnement des ICPE mais crée les conditions de leur accueil. L'Inspection des Installations Classées et la législation en vigueur en la matière encadrent les émissions polluantes de ce type d'installations.

Mesures compensatoires

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

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

En matière d'aspect des constructions, l'article 4 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement (isolation thermique ; utilisation des énergies renouvelables, solaires... ; orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires, valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques).

Incidences prévisibles positives

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

- Préserver les grandes entités naturelles et les continuités écologiques,
- Encourager les démarches environnementales dans les projets,
- Renforcer le fonctionnement des transports et des déplacements sur le territoire communal,
- Favoriser les déplacements partagés et/ou non motorisés,
- Conforter la centralité et le dynamisme commercial du centre-ville,
- Conforter l'activité économique tout en la maintenant dans ses limites actuelles,

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Le règlement du PLU traduit ces orientations à l'article 6, en imposant qu'en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci soit aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette attention au fonctionnement urbain vise à fluidifier le trafic et réduire les distances pour rejoindre les différents points de la ville.

Par ailleurs, les règles imposées à l'article 5 rationalisent le stationnement des véhicules :

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

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

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

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

6. Le bruit

Incidences prévisibles négatives

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

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

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires.

Le PLU a donc des incidences prévisibles indirectes permanentes sur les nuisances sonores.

Mesures compensatoires

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

Par ailleurs, le PLU entend, au travers des orientations du PADD, améliorer le fonctionnement urbain.

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

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

Incidences prévisibles positives

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

De plus, les démarches environnementales dans les projets développées dans les OAP, doit permettre d'orienter les opérations vers la prise en compte en amont du bruit et particulièrement en phase chantier. A cet effet, l'article 3 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

7. Les risques

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

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

Incidences prévisibles négatives

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

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

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

Mesures compensatoires

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

accentué puisque le potentiel identifié est en zone constructible avec toutefois des prescriptions (zone jaune ou bleue).

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

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

Incidences prévisibles positives

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

8. Les déchets

Incidences prévisibles négatives

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

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

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

Mesures compensatoires

La zone à urbaniser est prévue sur le long terme. Ainsi, ce phasage permettra d'échelonner dans le temps et de maîtriser progressivement la production de déchets sur la commune.

Par ailleurs, le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant, à l'article 6 du règlement, les accès et voiries. En effet, en cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. De plus, les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

Il prescrit également que les constructions devront respecter les normes imposées par l'organisme compétent (article 7), le Syndicat de Ramassage des Ordures Ménagères (SYROM) de la région de Dreux.

Incidences prévisibles positives

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

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

9. Bilan

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212702302-20201218-123-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Publication : 22/12/2020

VI. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION DU PLU

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

Thème	Enjeux	Objectifs	Questions évaluatives	Etat des lieux	Indicateurs
Démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser la croissance démographique, • Affirmer le rôle de bassin de vie d'Ezy-sur-Eure • Maintenir les populations sur le territoire communal • Garder un territoire jeune • Répondre aux besoins en logements des ménages présents sur le territoire • Répondre aux besoins des ménages souhaitant s'implanter sur le territoire • Diversifier l'offre de logements (petits logements, en centre-ville...) • Tenir compte des objectifs de rattrapage en matière de production de logements sociaux et atteindre un objectif de 20% du parc d'ici 2025 	Renforcer le rôle de bassin de vie et d'emploi de la commune tout en maîtrisant la croissance démographique d'Ezy-sur-Eure	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. A</i>	Recensement de la population ; habitants supplémentaires en 2030 <i>Sources : commune, INSEE</i>
		Prioriser l'offre de logements en renouvelant la ville sur la ville	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du PLU, partie III.D</i>	Evolution des surfaces bâties ; production effective de logements <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, INSEE</i>
		Requalifier les logements vacants et vétustes	Le nombre de logements vacants a-t-il diminué ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du PLU, partie III.D)</i>	Récupération effective de logements <i>Sources : commune, INSEE</i>
		Développer une offre de logements permettant de maintenir et attirer des familles sur le territoire	De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du PLU, partie III.D</i>	Production effective de logements <i>Sources : commune, INSEE</i>

Activités et équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'offre économique en centre-ville • Soutenir l'installation de nouvelles activités dans la ZA de Coutumel • Pérenniser l'activité agricole présente sur le plateau et encore présente dans la vallée • Renforcer l'offre de services et d'équipements existants • Développer le potentiel touristique du territoire 	Développer l'offre de proximité en centre-ville d'Ezy-sur-Eure	Le nombre d'entreprises, commerces et services a-t-il évolué ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. C	Nombre de nouveaux commerces, services et autres activités ; cessations d'activité Sources : commune, INSEE
		Protéger l'activité agricole	Le nombre de siège agricole est-il stable ? La surface agricole a-t-elle diminuée ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. Cet Dispositions du PLU, partie III.B	Nombre de sites / sièges d'exploitations Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole Sources : commune, Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir
		Adapter les équipements aux besoins des habitants	Le nombre d'équipements sur la commune est-il stable ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. D	Maintien et développement des équipements communaux Sources : commune, INSEE
		Permettre le maintien et la création d'activités en lien avec le tourisme	Des installations, hébergement et liaisons douces ont-ils été réalisés ?	Voir 2. PADD, Axes 3 et 4	Développement des gîtes ruraux, fréquentation du camping... Sources : commune, Agglo du Pays de Dreux, Conseil Départemental
Transports et mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Repenser la circulation du centre-ville • Déployer le réseau de déplacements doux 	Faciliter l'accès aux moyens de transport alternatifs à la voiture	Les arrêts de transport en commun ont-ils été maintenus ? Des bornes de recharge pour véhicules électriques ont-elles été installées ?	Voir 2. PADD, Axe 4 Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. E	Nombre d'arrêt et fréquentation (dont transport scolaire et transport à la demande) et de bornes électriques Sources : Agglo du Pays de Dreux, commune
		Réorganiser la circulation et le transit au niveau de la salle des fêtes et des jardins de Brensbach	Le maillage viaire du territoire a-t-il évolué ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. D et 2. PADD, Axe 1	Nombre d'aménagements réalisés, qualité des connexions (base, moyenne, haute) Sources : commune, terrain
		Favoriser les déplacements doux entre les différentes polarités de la commune	Les liaisons douces ont-elles été maintenues ?	Voir 2. PADD, Axe 4	Fréquentation des parcours et cheminements doux Sources : commune, terrain

Environnement et paysage	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les grandes entités paysagères d'Ezy-sur-Eure Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles Protéger les continuités écologiques à l'Est comme à l'Ouest 	Préserver les entités paysagères/ assurer l'insertion des futurs projets urbains dans leur environnement	L'unité de la vallée de l'Eure, des espaces urbains, du coteau, de la forêt et des éléments boisés et du plateau agricole a-t-elle été préservée ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie II. A	Implantation des constructions nouvelles ; artificialisation et fragmentation des milieux ; évolution des surfaces boisées ; préservation des mares, bosquets et fonds de jardins ; qualité des eaux <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglomération du Pays de Dreux</i>
			Les surfaces agricoles et naturelles ont-elles été préservées ?	Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du PLU, partie III.B	
			Les éléments naturels référencés au titre de l'article L.151-23du Code de l'urbanisme ont-ils été préservés ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, parties II.C-D ; 2. PADD, Axe 1	
Risques, pollution et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les risques naturels identifiés dans le projet de développement à venir pour la commune Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement au travers du règlement 	Prendre en compte la zone inondable du PPRI et le risque d'affaissement lié à la présence de cavités	Où l'urbanisation s'est-elle développée sur le territoire communal ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, parties II.E-F et 3. Règlement écrit et graphique	Production effective de logements ; désordres éventuels des constructions liés aux risques ; quantité de déchets ; gestion et suivi de l'assainissement et des eaux pluviales <i>Sources : commune, terrain, services assainissement et ADS de l'Agglomération du Pays de Dreux, INSEE</i>

Organisation et évolution urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une cohérence architecturale entre bâti existant et projets urbains Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local qui représente l'histoire du territoire 	Intégrer de façon harmonieuse les nouvelles constructions avec le bâti environnant	Les nouvelles constructions s'intègrent-elles à l'environnement bâti et paysager ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, parties II. A-D-G et 3. Règlement</i>	Respect des prescriptions réglementaires et des OAP <i>Sources : commune, service ADS de l'Agglomération du Pays de Dreux</i>
			Le bâti d'intérêt historique et le patrimonial référencé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a-t-il été préservé ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I.G et 3. Règlement écrit et graphique</i>	Recensement des bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ; Nombre d'installations pour les énergies renouvelables <i>Sources : commune, service ADS de l'Agglomération du Pays de Dreux</i>
		Modérer la consommation d'espaces liée à l'habitat	Les objectifs de modération d'espaces ont-ils été atteints ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du PLU, partie III.D</i>	Consommation effective d'espaces naturels et agricoles <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, cadastre.gouv.fr, géoportail.com</i>