

Copyright © Jean-Yves

**Ecluzelles**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation 1.2 Dispositions du PLU

Arrêté le : 20 Novembre 2018

Enquête publique :

Approuvé le :

Mairie d'Ecluzelles  
10 rue Etienne Malassis  
28500 Ecluzelles  
Tel: 02 37 43 80 73  
mairie.ecluzelles@orange.fr



## Sommaire

I.	Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables .....	4
A.	Le rôle du PADD dans le PLU .....	4
B.	L'élaboration du PADD .....	5
C.	L'explication des axes du projet .....	6
II.	Les choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation.....	8
A.	Le rôle des OAP.....	8
B.	Le choix des secteurs .....	9
C.	L'organisation du secteur .....	10
III.	Les choix retenus pour le règlement .....	12
A.	Le règlement et le plan de zonage .....	12
1.	Le rôle du règlement .....	12
2.	La logique du zonage.....	13
B.	L'expose des motifs de la délimitation des zones du règlement .....	14
1.	Les zones urbaines .....	14
2.	La zone agricole.....	23
3.	Les zones naturelles et forestières.....	23
4.	L'évolution du zonage et du règlement .....	24
C.	Les dispositions particulières.....	28
1.	Les emplacements réservés .....	28
2.	Les protections paysagères .....	28
3.	La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	29
4.	Les cavités .....	29
5.	La zone inondable .....	29
6.	Périmètre Règlement Sanitaire Départemental .....	30
D.	L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	30
1.	La consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation .....	30
2.	L'analyse des potentiels de densification .....	31
3.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir .....	32
4.	La capacité d'accueil du PLU .....	33
IV.	L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur .....	35
V.	Les indicateurs d'évaluation du PLU .....	36

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

### **A. LE ROLE DU PADD DANS LE PLU**

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

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 Ecluzelles, 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.

## **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 d'Occupation des Sols (POS) a été décidée au sein du conseil municipal le 17 novembre 2014. Dans ce cadre, le conseil municipal a défini les objectifs qui devaient guider la démarche de l'élaboration du PLU, à savoir notamment :

- Adapter le règlement du PLU aux exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion globale du territoire ;
- Intégrer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable les principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite Grenelle 2, tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation des espaces ;
- Mettre en cohérence l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace ;
- Articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE)...);
- Rechercher un développement socio-spatial équilibré.

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

### **Les projets communautaires**

Le contexte territorial a fortement évolué avec la création de l'Agglo du Pays de Dreux (le 1er janvier 2014) dont fait partie Ecluzelles.

La prise en compte de ce nouveau contexte est un fondement du projet communal transcrit dans le PADD. Certaines orientations du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux ont ainsi été inscrites au PADD, telles que trouver un équilibre entre développement touristique et préservation de la trame verte et bleue ; préserver les corridors écologiques et maintenir les réservoirs de biodiversité ; préserver et valoriser les pelouses calcicoles ; assurer le maintien de la Vallée de l'Eure, etc.

Par ailleurs, les documents de planification régionale et communautaire (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) ont servi de référence, tels que le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), etc.

### **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.

Les principaux enjeux qui ont été retenus sont détaillés et articulés avec les orientations du PADD et les dispositions réglementaires dans l'évaluation environnementale (cf. partie 1.3 du rapport de présentation) et abordés dans la partie IV du présent document portant sur « L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur ».

### **Un projet concerté et débattu**

Trois ateliers et deux réunions publiques ont permis de présenter dans le détail la procédure de révision du PLU et d'échanger avec la population. Les ateliers, portant sur le diagnostic et le PADD, ont été menés suivant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®), démarche ayant permis d'assurer la conformité du document avec la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde.

Par ailleurs, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 17 mai 2018.

### **C. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET**

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable d'Ecluzelles sont déclinées autour de 4 axes majeurs :

- Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale
- Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation dans une optique de maintien du cadre de vie d'Ecluzelles
- Soutenir l'activité agricole, touristique et l'économie locale d'Ecluzelles
- Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Ces axes sont eux-mêmes déclinés en plusieurs objectifs et orientations générales qui ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable d'Ecluzelles dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

#### **Préserver et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles du territoire**

La commune a su jusqu'à présent concilier son développement avec la préservation de la biodiversité locale existante. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort du projet de PLU.

Le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie d'Ecluzelles. En effet, la Vallée de l'Eure, la plaine agricole et autres milieux à l'intérêt écologique reconnu (ZNIEFF et Natura 2000), sont autant d'aspect et de composantes naturelles que le projet cherche à protéger.

En ce sens, le projet de PLU a essayé au maximum de limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels. Pour autant au vu de la configuration et des contraintes existantes sur la commune (PPRI, une trentaine de cavités recensées par le BRGM), il n'a pu être identifié de secteur en développement au sein de la trame bâtie. Ainsi, le seul secteur de développement identifié pour asseoir les conditions nécessaires au développement démographique (en référence au PLH et SCOT) mais également pour permettre le projet d'investissement de réseau d'assainissement collectif est prévu en extension du tissu urbain.

Le projet intègre aussi pleinement, dans ses orientations d'aménagement, la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine (traitement paysager des franges urbaines, préservation des haies, préservation de la ripisylve...), à la faveur de la biodiversité locale.

#### **Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation en fonction des problématiques d'inondation**

Le tissu urbain existant n'offre que très peu 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) et des nombreuses cavités présentes le long de la rue Jean Moulin (30 répertoriées par le BRGM).

Pour répondre au juste besoin démographique du projet dans le respect des orientations définies par le PLH, seule un projet en extension pouvait ainsi y répondre. Ce faisant, une gestion maîtrisée de

l'espace, avec une modération de 1,49 ha par rapport à la décennie passée, permet de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

### **Maîtriser la croissance démographique**

Le projet de PLU poursuit une politique d'aménagement encadrée, définie au regard des besoins démographiques de la commune et traduite par une extension modérée, et pour être compatible avec le PLHI en vigueur.

### **Maintenir les paysages agricoles et l'activité du centre équestre présents en centre bourg**

Bien qu'il n'y ait que peu de siège d'exploitation sur le territoire (seul le centre actuellement), 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 remarquables sur le plan du patrimoine historique et culturel (église, étangs, vallée de l'Eure...).

### **Maintenir le réseau de liaisons douces présentes sur le territoire communal**

Le projet de PLU tend à conserver le maillage de liaisons douces présent sur le territoire, à la faveur d'une utilisation moindre des moyens de transports motorisés.

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

### **A. LE ROLE DES OAP**

#### **L'objet des OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce incontournable du dossier de PLU (document n°4).

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 PLU**

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 réglementaires.

## B. LE CHOIX DES SECTEURS

Un seul secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Secteur de la salle des fêtes

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 17 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU.

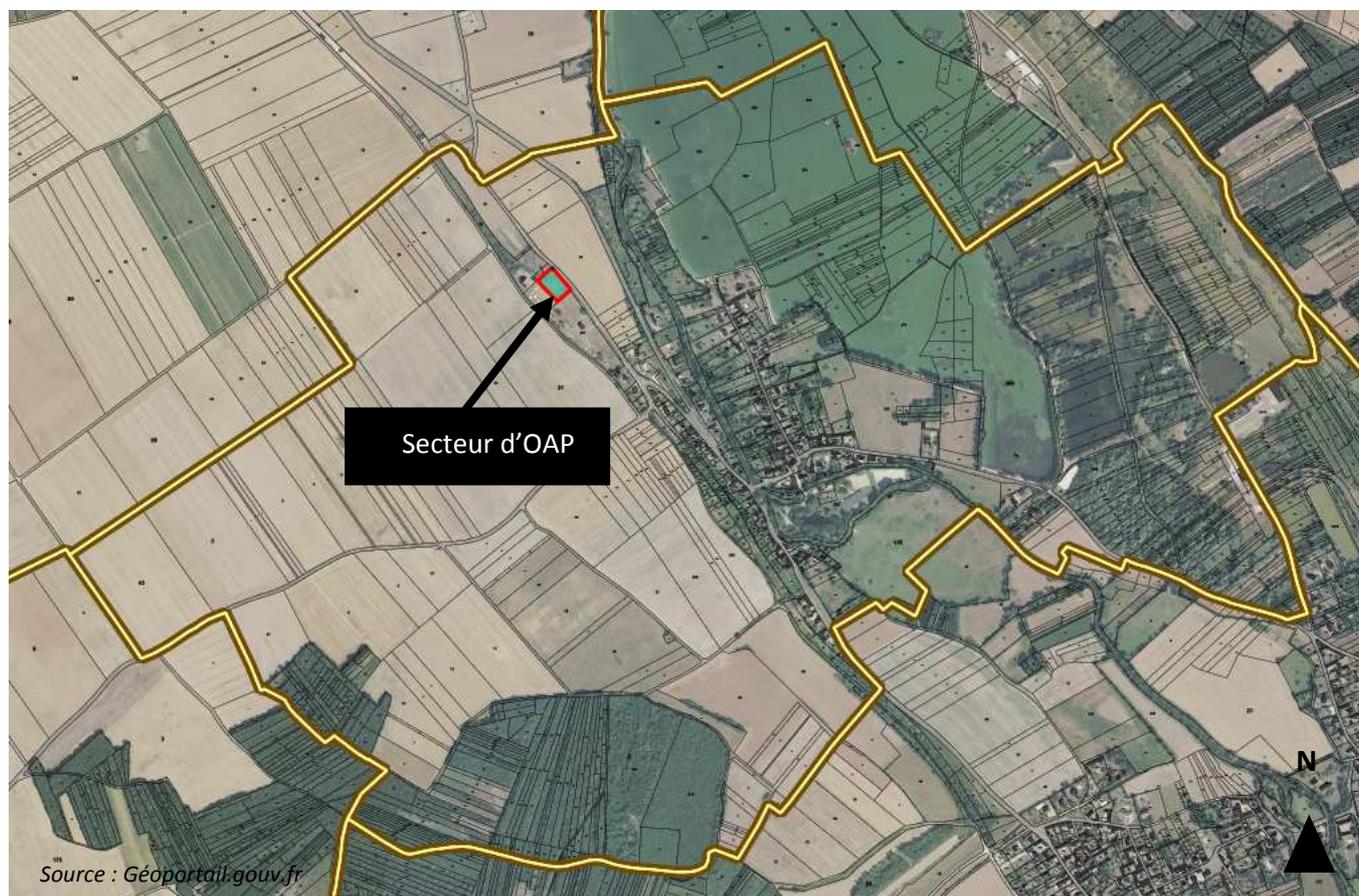
La parcelle cadastrée A549, objet du projet, se situe en entrée de village nord par la route départementale D.309.5 en venant de Dreux, et adjacente au terrain de la salle des fêtes communale. Le terrain est propriété de la commune et actuellement en friche.

Les possibilités de développement à l'intérieur du tissu urbain existant sont inexistantes. En effet, les rares dents creuses qui ont été identifiées ne peuvent pas être retenues en raison soit de leur topographie, soit de leur situation dans des zones à risque.

La parcelle A549 apparaît donc aujourd'hui comme le seul terrain mobilisable à court terme afin de répondre aux enjeux de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre du SCOT et des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Ce projet a été analysé en association avec les services de la DDT et débattu en réunion avec les Personnes Publiques Associées.

### Localisation du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



## C. L'ORGANISATION DU SECTEUR

Il ne s'agit pas ici de représenter l'OAP dans le détail conformément à l'article L.151-6 et R.151-8 (cf. document n°4 du PLU) mais de montrer sa 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 spatialise 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 thèmes généraux.

### 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, les destinations privilégiées (habitat, activités, etc.) ainsi que le phasage des projets sont précisés.

### Les principes de composition et morphologie urbaines

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

- La volumétrie des constructions selon les secteurs concernés ;
- L'organisation du bâti par rapport aux espaces publics ou 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 de la ville. Ces éléments concernent le traitement paysager et le traitement végétal.

### Les principes de desserte (voies, réseaux, transport)

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.

### Les principes de développement durable

Les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Ont été particulièrement étudiés :

- 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...).



Secteur Chemin Latéral	
<b>Parcellaire</b>	AD549
<b>Superficie</b>	3200 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b>	Maison mitoyenne, T3 ou plus, location ou accession
<b>Nombre de logements</b>	4
<b>Phasage</b>	Moyen terme
<b>Zonage</b>	UB

Schéma de synthèse des orientations



### **III. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT**

#### **A. LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE**

##### **1. Le rôle du règlement**

###### **L'objet du règlement**

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique (plan de zonage).

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 », des zones à urbaniser désignées 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 8 articles :

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

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.

###### **La portée du règlement**

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code 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.

## 2. La logique du zonage

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 principe de zonage du PLU d'Ecluzelles a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire, qui se divise entre :

- Le centre-bourg qui concentre l'habitat traditionnel, ainsi que la mairie;
- Des zones d'habitat plus récent en extension du centre-bourg ;
- Quelques constructions isolées ;
- Les espaces naturels comprenant la Vallée de l'Eure et sa ripisylve, des prairies herbeuses, des pelouses calcicoles et des éléments boisés en grande partie couverts par des inventaires (ZNIEFF et Natura 2000) ;
- Les espaces agricoles, dont le centre équestre enclavé au sein du bourg.

Ainsi, ont été délimitées en fonction de ces caractéristiques communales :

- **Des zones urbaines** correspondant aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain, réparties en quatre secteurs :
  - Un **secteur UA** correspondant au bâti ancien du village. Il comprend un **sous-secteur UAj** relatif à la trame jardinée et aux terrains non bâtis à préserver au titre des continuités écologiques ;
  - Un **secteur UB**, regroupant les espaces dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti résultent de l'extension urbaine de ces cinquante dernières années. Il comprend un **sous-secteur UBj** relatif à la trame jardinée et aux terrains non bâtis à préserver au titre des continuités écologiques ;
  - Un **secteur UC** correspondant à des constructions isolées s'inscrivant dans un environnement naturel marqué ;
  - Un **secteur UE** correspondant aux équipements publics et d'intérêt général. Il comprend un **sous-secteur UEc** qui correspond au cimetière communal ;
- **Une zone agricole « A »**, correspondant aux espaces dédiés à l'activité agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.
- **Une zone naturelle « N »**, correspondant 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. La zone comprend deux sous-secteurs :
  - Un **sous-secteur Ne** correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires, en l'espèce, la zone Natura 2000 ;
  - Un **sous-secteur NL** correspondant à la parcelle appartenant au comité d'entreprise de la SNCF.

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 ;
- 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.

A ce titre, sont également identifiés au plan de zonage :

- **Un secteur d'OAP** classé en zones UB
- **Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme** localisés en zones U et N.
- **Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme** localisés en zones U, et N.
- **Des cavités** localisées en zone U
- **Le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Eure** qui s'étend de part et d'autre de l'Eure.
- **Un emplacement réservé** délimité par une trame particulière et identifié par un numéro qui renvoie à un tableau figurant sur le plan de zonage

## **B. L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans le règlement du PLU, a permis de confirmer la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables, par rapport à l'ancien règlement du POS. L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat.

### **1. Les zones urbaines**

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au 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 de Ecluzelles est découpé en cinq zones : les zones UA, UB et UC ont une vocation mixte et/ou résidentielle ; la zone UE a une vocation d'équipements. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

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

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

Toutes les constructions, tant nouvelles qu'existantes, doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Ces mesures, précisées à l'**article 7**, visent à garantir une meilleure gestion de la ressource en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des habitations aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. 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. 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. Actuellement, l'ensemble de la commune d'Ecluzelles est géré par des systèmes d'assainissement individuels mais le projet de raccordement à un réseau d'assainissement collectif est en cours d'étude.

Le raccordement des habitations nouvelles aux réseaux 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 à l'**article 3** dans les zones urbaines 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. Le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets urbains dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnant. Ces règles sont détaillées dans les tableaux ci-après.

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

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. L'**article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la commune (bourg, tissu en extension, groupement de constructions à conserver dans son périmètre actuel).

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

Les règles du PLU encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 2**.

Dans le but de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (**article 5**) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Le PLU définit les caractéristiques des places de stationnement en fonction des secteurs urbanisés et des activités pressenties. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). 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.

L'**article 4** précise les règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de construction. Le PLU fixe en annexe du règlement une liste de végétaux d'essence locale à privilégier à Ecluzelles et indique également les espèces considérées comme invasives et donc interdites. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain. De même, le patrimoine paysager remarquable et participant de la qualité des paysages urbains a été identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme avec des règles spécifiques, avec notamment la préservation des plantations existantes et des mares.

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

Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque.

#### La zone UA : le centre-bourg

La **zone UA** consiste en une zone mixte, correspondant essentiellement au cœur historique d'Ecluzelles. On observe donc un tissu bâti dense, avec de l'habitat ancien comprenant des maisons de villes, dont les gabarits maximums atteignent un niveau R+1+Combles.

Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois la valorisation de son patrimoine bâti, sa densification, la morphologie urbaine des lieux. La zone UA a été déclinée en un **sous-secteur UAj**, correspondant aux jardins et espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

Le PLU repère et protège également au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des éléments bâtis ponctuels. Sont notamment identifiés l'Eglise, la mairie ainsi qu'une maison remarquable, une grange et la tourelle attenante qui méritent d'être préservés comme témoins de l'histoire de la commune.

#### La zone UB : l'habitat récent

Les constructions en **zone UB** sont plus récentes, de type pavillonnaire, localisées majoritairement en extension du bâti ancien. Au regard de ses spécificités, la zone UB a été déclinée en un **sous-secteur UBj**, correspondant aux jardins et espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

Le PLU repère et protège également au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des éléments bâtis ponctuels. Est notamment identifiée une maison qui mérite d'être préservée pour son architecture particulière dans la montée de Blainville.

#### La zone UC : les écarts bâtis

La **zone UC** correspond à un tissu bâti diffus regroupant de l'habitat individuel. Cet écart s'est développé à proximité des plans d'eau et des boisements dans la continuité de la commune de Charpont. Etant donné leur environnement naturel remarquable, ces espaces ont vocation à être maintenus dans leurs formes actuelles. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite ; sont seules autorisées, sous certaines conditions, les extensions et les annexes.

#### La zone UE : les équipements

Ecluzelles possède peu d'équipements exceptée la mairie et la salle des fêtes. Le secteur dans la future maison des espaces naturelles a également été zoné en zone UE. Celle-ci doit ouvrir courant 2019.

Le règlement de la **zone UE** laisse la possibilité à la commune d'entretenir le bâti existant mais aussi de le modifier et de créer de nouveaux équipements.

La zone intègre le cimetière communal, faisant l'objet d'un classement spécifique en **sous-secteur UEc**, avec ses propres règles d'aménagement déterminées par le règlement intérieur de la commune.

Les tableaux suivants ont pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique :

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UE
<b>Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières</b>	<u>Sont autorisés sous conditions particulières :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements</li> <li>- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre</li> </ul>			
	<u>Sont autorisés sous conditions particulières :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'activités de service</li> <li>- Les changements de destination à vocation de commerce, d'artisanat et d'activités de service</li> <li>- Les changements de destination à vocation d'hébergement ;</li> <li>- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;</li> <li>- Les extensions, les adjonctions et les annexes</li> </ul>	<u>Sont autorisés sous conditions particulières :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les changements de destination à vocation d'hébergement ;</li> <li>- Les changements de destination à vocation de commerces, d'artisanat et d'activités de service,</li> <li>- L'extension, l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;</li> <li>- Les annexes (dont les piscines non couvertes), les extensions et les adjonctions,</li> </ul>	<u>Sont autorisés sous conditions particulières :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et constructions d'équipements publics et d'une façon générale les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public ;</li> <li>- Les constructions, ouvrages ou aménagements directement liés à l'équipement (stationnement, voirie de desserte...)</li> <li>- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;</li> <li>- Les annexes, les extensions et les adjonctions.</li> </ul>	
	-	Dans le secteur soumis à OAP identifié au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées sous conditions	-	-

Article		Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UE	
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions	<i>Emprise au sol</i>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m <sup>2</sup> .		L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m <sup>2</sup> .	L'emprise au sol des constructions nouvelles n'est pas réglementée, à condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage	
	<i>Hauteur</i>	La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, soit un gabarit de type (R+1+Combles).	La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage, soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+Combles)	-	La hauteur des constructions n'est pas réglementée.	
	Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale existante ou future. Pour les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.					
	<i>Implantation/voies et emprises publiques</i>	Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement ou observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie Les annexes devront observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à toute emprise publique.				
	<i>Implantation/limites séparatives</i>	Les constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul devra être de 4 mètres minimum		-	Les constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul devra être de 4 mètres minimum	
	<i>Implantation/constructions sur une même unité foncière</i>	Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.		-	Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.	

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UE
<b>Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>Toitures</b>	<p>Sauf pour les annexes, les toitures à deux pans devront respecter une pente minimum de 40°.</p> <p>Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les extensions et les annexes accolées à un bâtiment existant ou un mur de clôtures. De manière générale, les toitures seront constituées de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et la couleur des couvertures traditionnelles du secteur. Les teintes mates sont privilégiées (brun rouge, rouge vieilli à brun vieilli, gris foncé...) afin d'atténuer leur impact dans le paysage. Les matériaux utilisés doivent être non réfléchissant. Les toitures des constructions principales devront être d'aspect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuiles plates de pays (60 à 80 au m<sup>2</sup>) de teinte rouge nuancé brun rouge ;</li> <li>- Ardoise naturelle (40 x 24).</li> </ul> <p>Les matériaux de type verrier et zinc sont autorisés.</p>		
		<p>Les toitures terrasses, non végétalisées, en matériaux ondulés et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdites</p>		
	<b>Façades</b>	<p>Les enduits doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Par ailleurs, dans le cas où deux teintes seraient utilisées, il sera respecté un principe de proportion d'un tiers dédié au soubassement et de deux tiers dédiés à l'enduit ou au bardage.</p> <p>Le blanc et les teintes vives sont interdits.</p>		
	<b>Ouvertures</b>	<p>La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades. Les percements des pièces d'habitation doivent être prioritairement de proportion plus haute que large.</p> <p>Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves.</p>		
<p>Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés</p> <p>Les menuiseries traditionnelles doivent être</p>		<p>Exceptés pour les murs de façade ou murs pignon implantés sur une limite séparative, les ouvertures en façade ne sont pas réglementées. Les volets roulants sont admis à la condition que le coffre soit intégré au linteau</p>	<p>-</p>	

		<p>conservées et les volets seront de type battant.</p> <p>Les menuiseries seront peintes dans des tons doux</p>		
	<b>Clôtures et portail</b>	<p>Les clôtures doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètres et maximale de 2 mètres.</p> <p>Les murs traditionnels, surmontés ou non d'un chaperon en matériaux d'aspect tuile plate, devront être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en matériaux d'aspect brique ou pierre.</p> <p>Les portails existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée pourront être réhabilités à l'identique.</p> <p>Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas, lauriers ou cupressus sont interdites.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures en matériaux d'aspect plaque béton ;</li> <li>- Les clôtures à base de panneaux pleins en matériaux d'aspect bac acier ;</li> <li>- Les clôtures non pérennes (en matériaux d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;</li> <li>- Les clôtures constituées de matériaux employés à nu destinés à être recouverts ;</li> <li>- Tous les matériaux d'usage temporaire et non destiné à la construction.</li> </ul>		
		<p><b><u>CLOTURES SUR RUES</u></b>/Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs pleins maçonnés et enduits, surmontés ou non d'un chaperon ;</li> <li>- Les clôtures composées d'une grille ou d'une lisse sur mur bahut ;</li> <li>- Les haies vives d'essences locales.</li> </ul> <p><b><u>CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES</u></b> /Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs pleins maçonnés et enduits, surmontés ou non d'un chaperon ;</li> <li>- Les clôtures composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.</li> </ul>	<p>Les nouvelles clôtures ne sont pas règlementées, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à l'environnement.</p>	

	<b>Energies renouvelables</b>	<p>Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.</p> <p>Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Être intégrées à la construction principale,</li><li>- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.</li></ul> <p>Ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 5 mètres minimum.</p>
--	-----------------------------------	---

## 2. La zone agricole

### Caractéristiques générales de la zone

La **zone A** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A couvre une large partie ouest du territoire de la commune.

La ripisylve de la rivière de l'Eure est identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme.

### Justification des règles applicables

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

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont les seules autorisées en zone A. Actuellement il existe une exploitation agricole, le centre équestre enclavé dans la zone U. Afin de préserver l'activité agricole sur ce site, un périmètre de réciprocité (RSD) est appliqué sur le bâtiment. Les sièges des exploitants agricoles de la commune sont implantés à l'extérieur du territoire communal.

Les autres destinations y sont interdites, à l'exception de celles en lien avec l'activité agricole.

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

Dans le but d'éloigner les bâtiments agricoles au volume très imposant aux abords des voies, lesdites constructions devront désormais s'implanter avec un recul d'au moins 10 m.

La hauteur maximale est fixée à 12 m au faîtage pour les constructions à usage agricole, sauf exceptions en cas de besoins techniques.

## 3. Les zones naturelles et forestières

### Caractéristiques générales de la zone

La **zone N** est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité paysagère et/ou écologique des éléments naturels qui la composent. Ces éléments s'inscrivent dans les continuités paysagères et naturelles, identifiées au PADD, qu'il convient de préserver, voire de renforcer.

La zone comprend un **sous-secteur Ne** correspondant aux espaces d'intérêt écologiques protégés par des inventaires (en l'espèce la Natura 2000 « vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ») ; un **sous-secteur NL** correspondant à la parcelle appartenant au comité d'entreprise de la SNCF et servant de lieu temporaire de camping.

La pierre de Pucre (Dolmen) est un élément identifié et protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

La ripisylve de la rivière de l'Eure, l'île aux cormorans, les haies le long de la route de Lavrillette, des mares ainsi que le plan d'eau et le marais sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme.

#### Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées ci-après vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements de service public. 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 et respecter les éléments naturels et faunistiques de la zone.

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).

En zone N, l'implantation des constructions peut se faire avec un retrait de 10 m minimum ; la règle est la même par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée mais le projet doit garantir une consommation économe de l'espace.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de la superficie de l'unité foncière. En outre, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 m au faîtage.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'**article 3**. 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 du classement en zone naturelle et forestière, une partie de la ripisylve ainsi que les fonds de jardins qui longent la rive droite de l'Eure, constituant un écran végétal de protection, est couverte par identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour garantir la préservation de ces espaces, de même que des haies le long de la route de Lavrillette. Les fonds de jardins cités précédemment correspondent également à l'ancien chemin de halage qui à terme est voué à être restauré.

#### **4. L'évolution du zonage et du règlement**

La commune ayant comme précédent document d'urbanisme un POS, il existait déjà un règlement et un plan de zonage. Le nouveau PLU poursuit les principes de planification engagés par l'ancien POS par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané. Le Projet d'Aménagement et de

Développement durables, dans le règlement du PLU, a permis de conforter la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues qui sont nombreuses sur le territoire d'Ecluzelles.

### **L'évolution des zones agricoles et naturelles**

La délimitation des zones agricoles et naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire. Le PLU présente une évolution avec le déclassement d'espaces naturels tels qu'identifiés sous l'ancien POS en zone agricole, car il s'agissait en l'espèce d'espaces cultivés ou de prairies (derrière le centre équestre).

On constate que les zones naturelles regroupent désormais 153.87 ha contre 160.80 ha sous l'ancien POS. Il convient de relativiser ces chiffres, dans la mesure où cette baisse s'est opérée essentiellement au profit des zones agricoles. L'ensemble des espaces à vocation agricole regroupent désormais un total de 154.48 ha au PLU contre 140.50 ha sous l'ancien POS (zone Nc).

Par ailleurs, du fait de l'utilisation des nouveaux outils d'information géographique pour l'élaboration du présent document, les superficies totales diffèrent du document précédent.

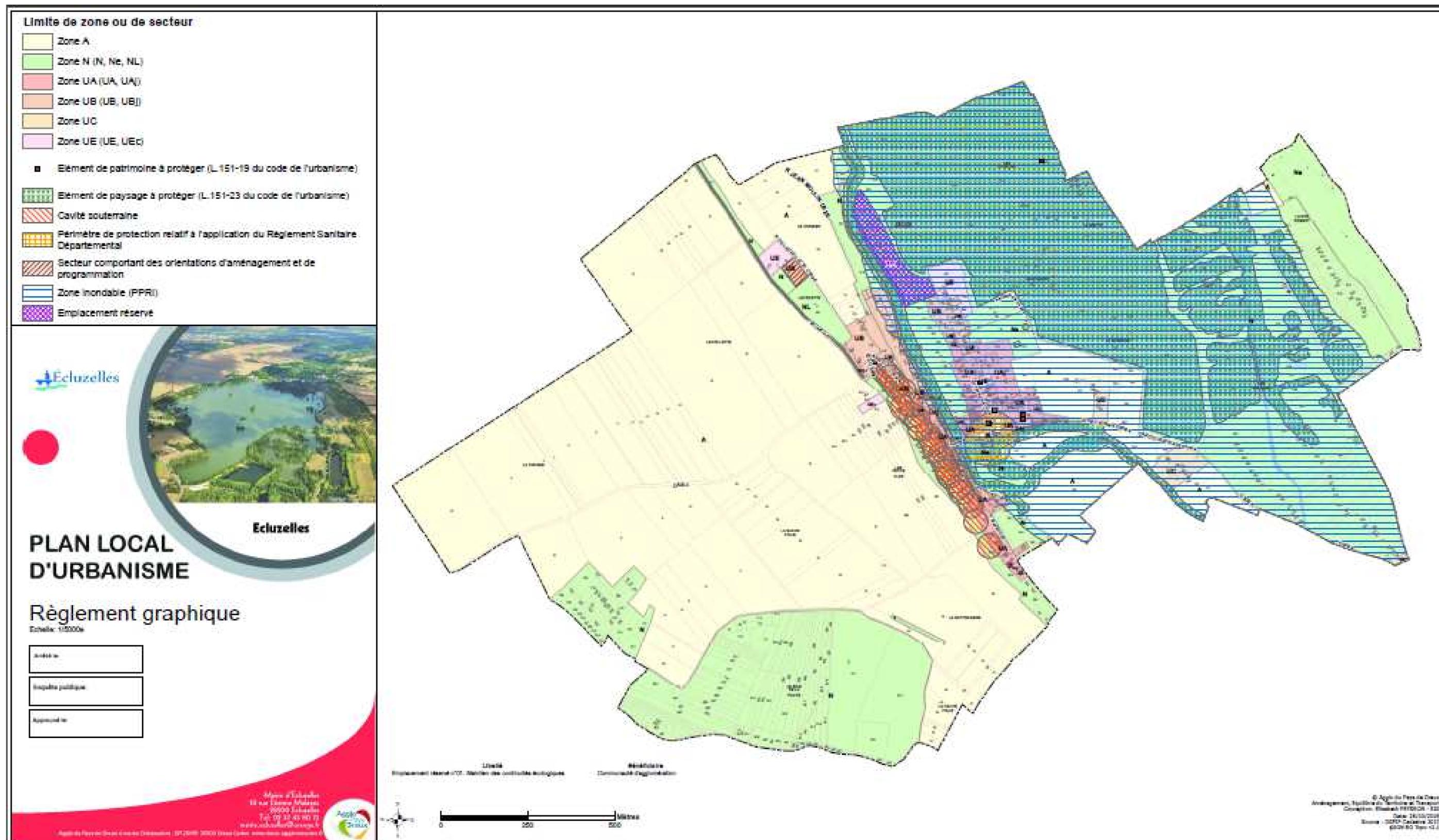
### **Le remaniement des zones urbaines**

Le PLU présente une évolution notamment dans la mesure où les zones urbaines intègrent désormais certains fonds de jardins, initialement classés en naturelle. De même certaines parcelles constructibles dans l'ancien POS sont aujourd'hui classées en zone de jardins afin d'une part de préserver leur caractère naturel existant et prendre également en compte les risques présents sur certaines parcelles (exemple des cavités).

Excepté en UAj, UBj et en UC, les zones urbaines sont sujettes à densification à travers l'optimisation du foncier disponible, sous réserve d'observer au préalable les prescriptions règlementaires du PPRI, et permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace.

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

Plan de zonage d'Ecluzelles





Il est à noter que du fait de l'utilisation des nouveaux outils d'information géographique pour l'élaboration du présent document, les superficies totales diffèrent du document précédent.

## C. 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.

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.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Parcelles	Zonage	Superficie
ER1	Maintien des continuités écologiques	Communauté d'agglomération	A265,266,267,268,269,270,275,318,322 B904, 905, 906,907, 908,909, 793	N	23 707 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé ER1 est destiné au maintien des continuités écologiques par la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques pour les parcelles situées entre le bras de l'Eure et le plan d'eau, dans le prolongement de la Maison des Espaces Naturels actuellement en cours de construction.

Cet ensemble de parcelles, située en zone verte V2 du plan de zonage du plan de prévention des risques inondation de l'Eure moyenne, doit préserver les zones d'écoulement des eaux et les champs d'expansion. Constitué actuellement de bois et taillis, de prés et de jardins d'agrément, il a vocation à devenir une zone naturelle, permettant aux espèces de nicher et la restauration d'habitats naturels.

### 2. Les protections paysagères

#### 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 Ecluzelles, plusieurs éléments font l'objet de cette protection :

Patrimoine naturel	Localisation	Références cadastrales

Ripisylve	Abords de l'Eure	/
Plan d'eau et marais		/
Iles au cormorans	Plan d'eau	/
Haies	Le long de la route de Lavrillette	
Mares	/	B30 / B917/B143

### 3. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

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. Ainsi, ont été identifiés :

Eléments bâtis	Localisation	Références cadastrales
La Mairie	10 Rue Etienne Malassis	B047
L'Eglise	Bourg	B69
Maison	2 Rue Etienne Malassis	B754
Maison	9 montée de Blainville	B219
Pierre de pucre	Ile sur le plan d'eau	A257
Grange et tourelle	4 rue de l'Etang	B136 (grange) et B135 (tourelle)
Pont de pierre	Entrée dans le vieux bourg	Domaine public

Les bâtiments, monuments ou sites archéologiques faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage 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.

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.

### 4. Les cavités

L'inventaire des risques naturels du BRGM a recensé 30 cavités sur le territoire communal, identifiées au plan de zonage par un figuré spécifique.

### 5. La zone inondable

Une partie du territoire d'Ecluzelles est sujette à des phénomènes d'inondabilité en raison de la présence de l'Eure. Les espaces concernés par la zone inondable sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante : .

La commune étant en outre concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Eure sur le territoire des communes de Maintenon à Montreuil, approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2015, le pétitionnaire se réfèrera au plan des servitudes ainsi qu'au document complet du PPRI joints aux annexes du PLU (document n°5) afin de connaître les

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

## 6. Périmètre Règlement Sanitaire Départemental

Le centre équestre présent dans le centre bourg de la commune est impacté par le périmètre lié au Règlement Sanitaire Départementale (RSD).

### D. 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 réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et 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.

#### 1. La consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Ecluzelles entre 2008 et 2018. Pour rappel :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, est de **1,81 hectares**.
- Sur la période 2007-2017, l'urbanisation liée à la création de logements a induit une consommation d'espaces de **0,52 hectares** (0,52 ha en densification, et aucun ha en extension).
- Le développement de sites économiques a induit une consommation d'espaces de **1,29 hectares**.
- La commune n'a pas connu de développement de ses équipements au cours de la décennie passée.
- Le **potentiel en densification** est inexistant à l'échelle communale en raison des contraintes naturelles fortes (inondation, cavités) existantes en centre bourg
- Le **potentiel de logements en renouvellement** sur la commune (correspondant aux divisions internes du parc existant, changements de destination et rénovation urbaine) s'avère nul pour la décennie à venir.
- Le potentiel de logements mobilisables en **récupération de résidences secondaires et en logements vacants** est également inexistant.
- Aucun projet à vocation économique ou d'équipement n'a été réalisé 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 essentiellement liée aux besoins de l'habitat ;
- Une urbanisation maîtrisée qui a permis de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune ;
- Un potentiel de foncier disponible qui s'amenuise dans le tissu bâti existant, compte tenu notamment du PPRI ;

## 2. L'analyse des potentiels de densification

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

- Aucun « coup parti », c'est-à-dire l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU, n'existe à ce jour sur la commune
- Pour autant, au regard des choix retenus dans le PADD, il s'agit de rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification. En l'espèce, le bourg d'Ecluzelles a été identifié dans le PADD comme axe prioritaire de développement.
- Ce potentiel relatif aux « dents creuses », terrains non construits, potentiellement constructibles (après analyse des enjeux et contraintes) et qui sont prises en compte dans le projet communal, est de 4 logements, soit 9 habitants supplémentaires (avec un taux de 2,15 personnes par ménage en prenant en compte un taux de 0,66% de croissance) et **0,32 ha** de consommation d'espace en extension pour la décennie à venir.
- Aucun projet à vocation d'équipement ou de développement économique n'est prévu pour la prochaine décennie.

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces s'est traduite par l'identification d'un potentiel constructif en « dents creuses » conformément au PADD.

Pour définir le projet communal, un inventaire exhaustif des dents creuses potentielles a été réalisé, avec pour chacune d'elles, une analyse des contraintes. En effet, des parcelles ont été localisées dans le bourg de la commune d'Ecluzelles, cependant, compte tenu des contraintes naturelles liées à la présence du PPRI, et des cavités, aucune n'a pu être retenue. Seule une parcelle en extension (parcelle A549) en sortie de village apparaît comme le seul terrain aujourd'hui mobilisable afin de répondre aux enjeux de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre du SCOT et des objectifs du PLH.

Plusieurs critères ont ainsi été retenus pour l'identification des potentiels constructibles en « dent creuse » :

- L'accessibilité du site ou de la parcelle et sa desserte par les réseaux (eau potable, électricité) ;
- Sa localisation dans le tissu bâti existant ;
- La limitation d'impact sur l'environnement.

### Tableaux de synthèse du potentiel de logements en extension et de mutation d'espace

SECTEURS EN EXTENSION							
N° AU PLAN	PARCELLES	ADRESSE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		JUSTIFICATIONS / PRECISIONS	4 LOGEMENTS	DENSITE MOYENNE
			GLOBALE	RETENUE			

1	A549	D309.5	6173	3200	Seul potentiellement urbanisable	secteur 4	800 m <sup>2</sup> par lot (densité à l'ha de 12,5)
---	------	--------	------	------	--	--------------	---

### Potentiel de logements sur la commune d'Ecluzelles



### Tableau de synthèse de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie 2018-2028

VOCATION DES PROJETS	DENSIFICATION	EXTENSION
Habitat (ha)	0	0,32
Economie (ha)	0	0
Equipement (ha)	0	0
<b>Superficie totale (ha)</b>	<b>0</b>	<b>0,32</b>

Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier (densification et extension) s'élève à **0,32 ha** en extension du tissu bâti pour le développement de l'habitat.

### 3. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation, et traduits en orientations dans le PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU d'Ecluzelles :

- Préserver les espaces naturels et aquatiques (notamment les continuités écologiques et les mares).

- Préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation
- Contrôler la constructibilité sur la commune en réduisant la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des secteurs bâtis.
- Protéger le patrimoine architectural et historique qui font l'identité de la commune,
- Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification.

Entre 2008 et 2018, la commune d'Ecluzelles a connu une consommation foncière de l'ordre de 1,81 hectares. Celle-ci a concerné la construction de nouveaux logements et de projets économiques. La majeure partie de cette consommation s'est faite en extension des tissus déjà bâtis (1,29 hectares), la part de constructions en densification a quant à elle consommé pour 0,52 hectares d'espaces nouveaux.

Le projet de PLU actuellement porté par la commune de Ecluzelles prévoit un développement de l'habitat en extension du tissu bâti, ce qui s'explique par les caractéristiques particulières de la commune comme expliqué plus avant.

Ainsi, le projet aujourd'hui proposé par la commune de Ecluzelles équivaut à une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation à hauteur de **1,49 hectares** par rapport à la décennie 2008-2018.

#### Synthèse de la répartition de la consommation d'espace

	2008-2018	2018-2028
<b>Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)</b>	<b>1,81</b>	<b>0,32</b>
<i>En densification (en ha)</i>	0,52	0
<i>En extension (en ha)</i>	1,29	0,32
<b>Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)</b>	<b>1,49</b>	
<b>Densité moyenne de logements (lgt/ha)</b>	<b>7,72</b>	<b>12,50</b>

#### 4. La capacité d'accueil du PLU

Au 1er janvier 2014, Ecluzelles devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (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 et notamment de logements sociaux pour les six prochaines années (2017-2023).

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

Les besoins en logement à Ecluzelles 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 2018-2028**

Le projet de PLU actuellement porté par la commune de Ecluzelles envisage un développement encadré du parc de logements d'ici à 2028.

Afin de déterminer les besoins de la commune en matière de production nette de logements, une projection à dix ans du calcul du point mort a été réalisée.

Le PLH définit un objectif de croissance de 0,66% annuel pour les communes classées « rurales » telles qu'Ecluzelles. La commune se voit appliquer à ce titre un indice de construction maximum de 3 logements/an/1 000 habitants. Ecluzelles peut construire 5 nouveaux logements sur la durée de vie de 10 ans du PLU.

<b>SCENARIO DU CALCUL DU POINT MORT POUR LA DECENNIE 2018- 2028</b>	<i>Récupération en renouvellement</i>	<i>0</i>
	<i>Récupération en résidences secondaires</i>	<i>0</i>
	<i>Récupération en logements vacants</i>	<i>0</i>
	<b>Potentiel de logements en récupération de l'existant</b>	<b>0</b>
	<i>Coups partis</i>	<i>0</i>
	<i>Dents creuses ou extension</i>	<i>4</i>
	<i>Projets communaux</i>	<i>0</i>
	<b>Potentiel de constructions nouvelles</b>	<b>4</b>
	<b>Total pour la décennie 2018-2028</b>	<b>4</b>

Il a été identifié un potentiel constructif de 4 logements nouveaux à l'échelle communale en extension du bâti existant.

Il est opportun de souligner que le PLH n'inclut dans la production de logements ni la récupération de logements vacants, ni la transformation de résidences secondaires en résidences principales. La production concerne essentiellement la construction neuve et les logements créés résultant d'un renouvellement (transformation d'un bâti qui n'avait pas la vocation d'habitat en logement).

Au vu des projections de la commune présentées ci-avant pour la décennie 2018-2028, le PLU de Ecluzelles sera donc compatible au PLH. Si aucun projet de logements sociaux ne voit le jour sur la durée de vie du PLU, les projets d'autres communes rurales viendront équilibrer ce résultat.

#### **IV. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION 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 de Ecluzelles.

Le PADD expose en cinq 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 l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale;
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation dans une optique de maintien du cadre de vie d'Ecluzelles;
- Axe 3 : Soutenir l'activité agricole, touristique, et l'économie locale d'Ecluzelles;
- Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement.

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.

L'ensemble des incidences est détaillé dans l'évaluation environnementale (partie 1.3 du rapport de présentation).

## V. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION DU PLU

Thèmes	Objectifs	Questions évaluatives	Etat des lieux initial	Indicateurs pour 2028
<b>Population et habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir la stabilité de la population sur le territoire communal (cadre de vie rural) ;</li> <li>Prendre en compte le desserrement des ménages pour la diversification de l'offre de logements et le maintien du cadre de vie garant de l'attractivité du territoire ;</li> <li>Tenir compte du vieillissement de la population en adaptant l'offre de logements, de services et d'équipements.</li> <li>Maitriser la production de logements tout en répondant aux besoins dû au renouvellement de la population ;</li> <li>Maintenir l'attractivité de la commune par une bonne qualité de vie et des logements adaptés à une population vieillissante et jeune.</li> </ul>	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée ?	174 habitants en 2016	Recensement de la population ; objectif de croissance estimé de 0,66% <i>(sources : commune et INSEE)</i>
		De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	Potentiel de 4 constructions neuves	Production effective de logements sur 0.34ha en extension <i>(source : PLU)</i>
		La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	Taille des ménages en 2014 : 2,22	Taille des ménages en 2028 <i>(source : INSEE)</i>
		Le nombre de résidences secondaires a-t-il diminué ?	Potentiel de récupération de 0 résidences secondaires	Récupération effective de logements <i>(source : INSEE)</i>

<b>Activités et équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la protection du centre équestre présent sur la commune vis-à-vis du développement de l'urbanisation ;</li> <li>• Concourir au développement du potentiel touristique du territoire.</li> <li>•</li> </ul>	La surface agricole a-t-elle diminuée ?	Environ 154.48 ha en zone agricole en 2018	Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole (Sources : commune, Chambre d'Agriculture départementale)
		L'activité touristique est-elle toujours présente sur la commune ?	Voir 1-1 Rapport de présentation - Diagnostic, partie I.C	Maintien des sites de pêches, itinéraires de promenade, gîte...(source : Préfecture, associations, commune, Office de Tourisme de l'Agglo du Pays de Dreux)
		Le nombre d'entreprises a-t-il évolué ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie I. C	Nombre de nouveaux commerces et services ; Cessations d'activité(sources : Chambres consulaires, commune)
		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 :INSEE, commune)

<b>Transports et mobilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les liaisons douces sur la commune et avec les communes limitrophes.</li> </ul>	Les liaisons douces ont-elles été maintenues ? créées sur les nouveaux projets ?	Voir 4. OAP	Fréquentation des parcours et cheminements doux ; Linéaires de voies de circulations douces aménagés (source : associations, commune, Office de Tourisme de l'Agglo du Pays de Dreux)
<b>Environnement et paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le plateau agricole, les massifs boisés ainsi que la vallée de l'Eure;</li> <li>• Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.</li> <li>• Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (le bois de la Place, les marais, le plan d'eau de Mézières-Ecluzelles et la vallée de l'Eure) ;</li> <li>• Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;</li> </ul>	L'unité des espaces de la vallée de l'Eure, du plateau agricole, des coteaux et des massifs boisés a-t-elle été préservée ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie II. A	Implantation des constructions nouvelles ; Artificialisation et fragmentation des milieux ; Respect des préconisations des OAP (Source : PLU)
		Les surfaces agricoles et naturelles ont-elles été préservées ?	Voir 1-2. Rapport de présentation - Dispositions du PLU, partie III. B	
		Les continuités écologiques ont-elles été préservées ?	Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie II.C-D ; 2. PADD, Axe 1	
		Les éléments naturels référencés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont-ils été préservés ?		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les continuités écologiques identifiées sur la commune.</li> </ul>			
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les cavités présentes sur le territoire communal ainsi que les risques d'inondations par débordement du cours d'eau et par remontée de nappes dans le choix de développement de la commune.</li> <li>Prendre en compte les cavités présentes sur le territoire communal ainsi que les risques d'inondations par débordement du cours d'eau et par remontée de nappes dans le choix de développement de la commune.</li> </ul>	Où l'urbanisation s'est-elle développée sur le territoire communal ?	<p><i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic, partie II.E-F ;</i></p> <p><i>3. Règlement écrit et graphique ;</i></p> <p><i>4. OAP</i></p>	<p>Production effective de logements ;</p> <p>Désordres éventuels des constructions liés aux risques ;</p> <p>Quantité de déchets ;</p> <p>Gestion et suivi de l'assainissement et des eaux pluviales (<i>sources : Commune, Agglo du Pays de Dreux</i>)</p>
<b>Ressources et organisation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller à la problématique de protection de la ressource en eau ;</li> <li>Veiller à ce qu'un développement des modes de production d'énergies renouvelables préserve le cadre de vie</li> </ul>	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?	Potentiel constructif de 0 ha en densification et 0,32 ha en extension	<p>Evolution des surfaces bâties ;</p> <p>Production effective de logements (<i>sources : INSEE, commune, PLU</i>)</p>
		Les objectifs de modération d'espaces ont-ils été atteints ?	La modération de l'espace est estimée à 1,49 ha par rapport à la décennie passée	<p>Consommation effective d'espaces naturels et agricoles (<i>sources : Chambre d'Agriculture, commune, PLU</i>)</p>

	<p>rural de la commune ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;</li> <li>• Tenir compte des caractéristiques d'assainissement dans l'identification des secteurs urbanisables.</li> <li>• Concourir à ce que les nouvelles constructions entreprises à l'avenir se fassent dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis ;</li> <li>• Limiter l'étalement urbain, afin de préserver les espaces naturels et agricoles ;</li> <li>• Protéger l'architecture traditionnelle de la commune ;</li> <li>• Veiller à la préservation des bâtiments agricoles anciens (ferme à cour fermée, longères).</li> </ul>	<p>Les nouvelles constructions s'intègrent-elles à l'environnement bâti et paysager ?</p>	<p><i>Voir 1-1. Rapport de présentation – Diagnostic ;</i> 4. OAP</p>	<p>Respect des préconisations des OAP (source : PLU)</p>
		<p>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 ?</p>	<p><i>Voir 1-1. Rapport de présentation - Diagnostic</i> 3. Règlement écrit et graphique</p>	<p>Recensement des bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ; Nombre d'installations pour les énergies renouvelables (source : PLU)</p>