

Commune de
Mévoisins

Eure-et-Loir

7, rue de la République - 28130 Mévoisins - Tél : 02 37 32 34 10 / Fax : 02 37 32 46 22 - commune-mevoisins@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme 1ère révision



PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 1er juillet 2016
- ▶ Arrêt du projet le 20 décembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 4 juin au 4 juillet 2018
- ▶ 1ère révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France
du 18 octobre 2018
approuvant
la 1ère révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Mévoisins

La Présidente,

Commune de

MEVOISINS

Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Sommaire

1. Préalable	4
2. Maitriser le développement	5
2.1. Contexte	5
2.2. Orientations	5
2.3. Actions mises en œuvre	5
2.3.1. Contenir le développement des secteurs agglomérés.....	5
2.3.2. Optimiser l'occupation des espaces en creux dans l'espace aggloméré pour éviter toute forme d'étalement vers l'espace agricole et naturel	5
2.3.3. Ouvrir à court et long termes des secteurs destinés à la construction de logements ..	5
2.3.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	6
3. Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social	7
3.1. Contexte	7
3.2. Orientations	7
3.3. Actions mises en œuvre	7
4. Affirmer la politique de développement des équipements publics et des communications numériques	8
4.1. Contexte	8
4.2. Orientations	8
4.3. Actions mises en œuvre	8
4.3.1. Mobilité	8
4.3.2. Plateau sportif (terrains de tennis)	8
4.3.3. Cimetière.....	8
4.3.4. Communications numériques.....	8
5. Conforter le tissu économique à l'échelle locale	9
5.1. Contexte	9
5.2. Orientations	9
5.3. Actions mises en œuvre	9
5.3.1. Favoriser le développement local	9
5.3.2. Préserver l'activité agricole	9
6. Garantir la qualité environnementale pour un développement durable de la commune	10
6.1. Contexte	10
6.2. Orientations	10
6.3. Actions mises en œuvre	10
6.3.1. Valoriser les espaces naturels.....	10
6.3.2. Inciter au maintien et au renforcement des espaces plantés dans les parcelles privées	10
6.3.3. Protéger la ressource en eau	10
6.3.4. Identifier le patrimoine bâti pour le protéger	10

7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	11
7.1. Contexte.....	11
7.2. Orientations	11
7.3. Actions mises en œuvre	11
7.3.1. Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain	11
7.3.2. Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine :	11
7.3.3. Limiter les extensions d'urbanisation	11
7.3.4. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis	12
7.3.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	12
8. Carte des orientations générales du PADD : le territoire communal.	13
9. Carte des orientations générales du PADD : le bourg	14

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) sont :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
- La sécurité et la salubrité publiques
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Mévoisins consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

2. Maitriser le développement

2.1. Contexte

En 2017, la commune de Mévoisins comptait 649 habitants (population totale au 1^e janvier 2017 selon l'INSEE), contre 634 habitants en 1999. Ainsi, au regard du contexte démographique, la municipalité de Mévoisins souhaite poursuivre une croissance démographique positive mais modérée pour ces dix prochaines années dans le respect des orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial).

Cette croissance doit être portée par un développement qui prendra plusieurs formes : l'aménagement de secteurs destinés à l'habitat (à court et long termes), la requalification de l'habitat existant et le renouvellement de l'espace déjà bâti.

Tout nouvel aménagement se fera en cohérence avec les espaces bâtis existants, par le biais d'opérations de taille raisonnable, permettant une bonne intégration de la nouvelle population.

L'ensemble des dispositions prises doit préserver le cadre de vie des résidents et des futurs habitants, mais aussi l'identité de la commune.

2.2. Orientations

- Maîtriser le développement urbain par le biais de secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Optimiser l'occupation des secteurs bâtis (bourg et Chimay) par le comblement des espaces « en creux » dans le respect du contexte naturel de la commune.

2.3. Actions mises en œuvre

2.3.1. Contenir le développement des secteurs agglomérés

L'urbanisation en fond de vallée a amené la commune à se développer ces dernières années suivant une configuration linéaire. Dorénavant, sur les marges de l'espace agglomérément constitué, seules seront autorisées les extensions des constructions existantes à la condition que ces dernières soient mesurées.

2.3.2. Optimiser l'occupation des espaces en creux dans l'espace aggloméré pour éviter toute forme d'étalement vers l'espace agricole et naturel

Le bourg de Mévoisins et le hameau de Chimay sont fortement contraints par la situation topographique et hydrologique (pente et inondabilité du fond de la vallée). Néanmoins, il existe au sein de la trame bâtie encore certaines opportunités foncières. Soucieuse de sa consommation d'espace, la municipalité de Mévoisins cherchera à optimiser l'occupation de ces quelques espaces libres dans l'espace aggloméré dans le respect du contexte environnemental ambiant. Dans cet état d'esprit, la municipalité veillera également à dégager une capacité d'accueil résidentiel dans les quelques constructions aujourd'hui vacantes (la vacance représente 5.9% du parc de logements).

2.3.3. Ouvrir à court et long termes des secteurs destinés à la construction de logements

L'un des objectifs de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme est de réorienter la temporalité des zones à urbaniser prévues dans le document initial. Il est ainsi prévu d'urbaniser à court terme les terrains sis à l'arrière de la rue de Chimay. Dans le PLU

approuvé en 2013, cette zone était divisée en deux zones à urbaniser distinctes (à court et long terme). Pour éviter, une urbanisation trop conséquente et un afflux démographique trop important, la zone à urbaniser de la rue des marais est désormais inscrite comme secteur d'urbanisation à long terme (engageant révision du présent document).

En limite sud du territoire, il est attendu la réalisation d'aménagements collectifs et éventuellement de logements aidés.

2.3.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à asseoir l'ensemble des secteurs à urbaniser dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3. Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social

3.1. Contexte

La logique d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autant sur la structure bâtie existante que sur les quartiers futurs. La municipalité cherche à faire évoluer le tissu urbain déjà bâti. Cette logique ne tend pas à faire table rase de l'existant, mais plutôt à faire évoluer en douceur certains quartiers anciens.

La volonté exprimée porte donc sur un développement articulé entre la croissance des nouvelles zones à bâtir et le renouvellement des secteurs déjà lotis. Pour atteindre cet objectif, la mixité des utilisations du sol sera favorisée aux fins de permettre l'installation à la fois de nouvelles formes d'habitat et de services de proximité.

En vue d'assurer une cohérence avec le bâti existant, les zones destinées à recevoir de nouveaux logements seront principalement sous forme de logement individuel.

3.2. Orientations

- Faire des choix pertinents quant aux secteurs à urbaniser.
- Développer les zones bâties de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités...).
- Diversifier l'offre immobilière sur le marché.

3.3. Actions mises en œuvre

Tout aménagement de l'espace donnant lieu à la création de logements en zone urbaine existante ou à venir devra répondre à une offre :

- variée : logement individuel indépendant, individuel semi-groupé,
- équilibrée : accession à la propriété ou offre locative
- plurielle : sans distinction de l'origine sociale ou de l'âge.

4. Affirmer la politique de développement des équipements publics et des communications numériques

4.1. Contexte

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Mévoisins dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel ou sportif. Néanmoins, pour accompagner l'évolution des modes de vie et la revitalisation de la commune, mais aussi pour répondre aux besoins de la population, il convient de compléter cette offre. Ainsi, les élus souhaitent mener une politique volontariste pour la création et le renforcement des équipements collectifs et numériques suivant une approche communale et intercommunale.

4.2. Orientations

- Renforcer les équipements existants.
- Offrir de nouvelles prestations de services.

4.3. Actions mises en œuvre

4.3.1. Mobilité

Il est attendu le développement et le renforcement des liaisons douces entre les différents quartiers de la commune (bourg et hameau de Chimay) et entre Mévoisins et Saint-Piat.

4.3.2. Plateau sportif (terrains de tennis)

L'objectif est de consolider les structures pour garantir la qualité des prestations de services face à la croissance programmée de la population.

4.3.3. Cimetière

Il est prévu l'extension de l'équipement

4.3.4. Communications numériques

Pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

5. Conforter le tissu économique à l'échelle locale

5.1. Contexte

Sur le plan économique, la commune de Mévoisins se caractérise par son orientation agricole. Il existe également un tissu économique composé de commerces et d'entreprises artisanales. Cependant, l'essentiel de la population active exerce sur les pôles d'emplois chartrain, sparnonien et francilien. Ce contexte économique confère à la commune un statut résidentiel. Ainsi, la municipalité cherche à mettre en place une politique de développement local pour limiter les flux migratoires quotidiens entre le domicile et le lieu de travail.

5.2. Orientations

- Assurer la pérennité des services et des activités locales.
- Garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles

5.3. Actions mises en œuvre

5.3.1. Favoriser le développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités commerciales et artisanales de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

5.3.2. Préserver l'activité agricole

L'activité agricole constitue une composante essentielle de l'activité communale et révèle son identité. Afin d'assurer sa pérennité, la municipalité veut protéger les secteurs de la commune présentant les valeurs agronomiques, écologiques et économiques avérées. Ainsi, les terres arables resteront réservées exclusivement à l'activité agricole et strictement protégées de toute autre forme d'activité.

6. Garantir la qualité environnementale pour un développement durable de la commune

6.1. Contexte

La commune de Mévoisins a réussi jusqu'à présent à concilier un cadre de vie agréable malgré une pression urbaine sans cesse croissante. Cela constitue toujours pour la municipalité un objectif prioritaire. Ainsi, les éléments du patrimoine naturel sont autant de points que la municipalité cherche à protéger. Dans ce sens, des mesures seront prises pour permettre la gestion durable du territoire.

6.2. Orientations

- Considérer le contexte environnemental.
- Maintenir la qualité de vie à travers la préservation et la valorisation du grand paysage.
- Prendre en compte le patrimoine vernaculaire de la commune.

6.3. Actions mises en œuvre

6.3.1. Valoriser les espaces naturels

Participant à la qualité paysagère, les espaces naturels (boisements, zones humides...) garantissent le cadre de vie de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite donc toute consommation superflue d'espaces naturels et préserve ces derniers. De fait, la vallée, les plateaux et les boisements sont majoritairement protégés.

6.3.2. Inciter au maintien et au renforcement des espaces plantés dans les parcelles privées

L'aménagement paysager des espaces libres privés (espaces communs des ensembles collectifs, jardins des quartiers pavillonnaires) participe également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie. Mévoisins souhaite donc limiter la constructibilité de ces espaces afin de mettre en avant, d'une part, leur fonction de jardin et d'autre part leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

6.3.3. Protéger la ressource en eau

La vallée de l'Eure et son réseau hydrographique seront gérés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource en eau.

6.3.4. Identifier le patrimoine bâti pour le protéger

Le patrimoine bâti confère à Mévoisins son identité rurale. L'identification et la reconnaissance de ce patrimoine œuvre en ce sens. Il est alors attendu que les secteurs susceptibles d'être urbanisés s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

7.1. Contexte

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Depuis l'approbation du dernier Plan Local d'Urbanisme (2013), seule une construction à usage d'habitation (inscrite en zone urbaine) a artificialisé 1 300m² de terres naturelles sur le hameau de Chimay.

7.2. Orientations

- Concentrer le développement urbain sur l'enveloppe bâtie (bourg/Chimay) par l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante, le comblement des espaces « en creux » disponibles et l'ouverture très circonscrite de nouvelles zones à urbaniser.

7.3. Actions mises en œuvre

7.3.1. Empêcher le mitage et circonscire l'étalement urbain

L'enveloppe urbaine de Mévoisins ne présente à ce jour que peu d'opportunités de complément ou de renouvellement. En effet, le caractère inondable de la vallée, le maillage très optimisé et le caractère récent des secteurs résidentiels n'offrent que peu d'opportunités foncières et de potentialités en terme de mutation.

Dès lors, afin de garantir une croissance tout en empêchant le mitage et l'étalement urbain provoqués par la mise en œuvre de projets isolés, le parti d'aménagement prends corps principalement sur deux zones à urbaniser circonscrites d'un point de vue spatial et dont l'ouverture à l'urbanisation est étalée dans le temps.

7.3.2. Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine :

Durant les dernières décennies, la densité moyenne des opérations à vocation d'habitat sur Mévoisins oscille entre 10 et 12 logements à l'hectare. Le parti d'aménagement accentuera ce principe de densification en retenant une densité minimale de 14.5 logements à l'hectare pour les opérations d'ensemble. Néanmoins, cette densification ne s'opérera pas au détriment de la place qu'occupe « la nature » dans les espaces bâtis. De la sorte, certains cœurs d'îlots prenant corps sous la forme de jardins et diverses franges paysagées, seront préservés de tout programme de construction.

7.3.3. Limiter les extensions d'urbanisation

Exception faite des futures zones à urbaniser, le projet de la commune est de favoriser la constructibilité dans l'enveloppe urbaine. Ainsi, la très grande majorité des secteurs situés en périphérie de l'enveloppe urbaine conservent soit leur statut agricole, soit leur dimension environnementale en relation avec la vallée de l'Eure.

7.3.4. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Le projet d'aménagement, pour partie, par l'aménagement de secteur à urbaniser. A travers cette action, il propose une gestion très maîtrisée de l'espace et une politique de diversification des formes urbaines.

Cette stratégie trouvera une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les espaces disponibles de manière à inscrire des densités de logements.

7.3.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Comparaison chiffrée en le PLU de 2013 et la révision du PLU

PLU 2013		Révision du PLU	
Total surface consommée	3.33 hectares	Total surface consommée	3.2 hectares
Croissance prévue (SCOT)	1%/an	Croissance prévue (SCOT)	1%/an
Nombre de zones à urbaniser à dominante habitat	1AU : 2 2AU : 1	Nombre de zones à urbaniser à dominante habitat	1AU : 1 2AU : 1
Nombre de logements prévus en zone à urbaniser	38	Nombre de logements prévus en zone à urbaniser	1AU : 28 2AU : 10
Densités prévues en logements / ha	Zone 1AU+2AU rue de Chimay : 13 Zone 1AU rue des marais : 15	Densités prévues en logements / ha	Zone 1AU rue de Chimay : 15.5 Zone 2AU rue des marais : 14.5



LEGENDE

- Affirmer la vocation agricole du territoire
- Assurer la protection des continuités écologiques (trame verte)
- Préserver les espaces interstitiels les plus remarquables sur le plan paysager
- Assurer l'intégrité des coteaux (interface avec le milieu agricole)
- ↔ Garantir la préservation et la remise en état du fond de vallée (trame bleue)
- Limiter l'étalement des espaces bâtis
- Occuper par l'habitat les espaces et les bâtiments "disponibles"
- Développer un secteur destiné à l'habitat à court terme
- Développer un secteur destiné à l'habitat à moyen/long terme
- Conforter les écarts dans leur configuration actuelle
- Accompagner la mixité des usages dans le centre-bourg (habitat, commerce, artisanat...)
- Soutenir le commerce de proximité
- Conforter et développer les équipements publics de loisirs
- Renforcer les équipements techniques
- Prévoir des aménagements à vocation collective (équipements ou logements aidés)
- Maintenir la qualité patrimoniale du centre-bourg
- ★ Protéger le patrimoine bâti le plus emblématique
- Veiller au maintien des caractéristiques identitaires du hameau de Chimay
- ↔ Etablir de nouvelles dessertes
- ↔ Conforter les circulations douces
- Interdire la construction sur les terrains de stockage de déchets inertes





LEGENDE

- Affirmer la vocation agricole du territoire
- Assurer la protection des continuités écologiques (trame verte)
- Préserver les espaces interstitiels les plus remarquables sur le plan paysager
- Assurer l'intégrité des coteaux (interface avec le milieu agricole)
- ➡ Garantir la préservation et la remise en état du fond de vallée (trame bleue)
- Limiter l'étalement des espaces bâtis
- Occuper par l'habitat les espaces et les bâtiments "disponibles"
- Développer un secteur destiné à l'habitat à court terme
- Développer un secteur destiné à l'habitat à moyen/long terme
- Conforter les écarts dans leur configuration actuelle
- Accompagner la mixité des usages dans le centre-bourg (habitat, commerce, artisanat...)
- Soutenir le commerce de proximité
- Conforter et développer les équipements publics de loisirs
- Renforcer les équipements techniques
- Prévoir des aménagements à vocation collective (équipements ou logements aidés)
- Maintenir la qualité patrimoniale du centre-bourg
- ★ Protéger le patrimoine bâti le plus emblématique
- Veiller au maintien des caractéristiques indentaires du hameau de Chimay
- ➡ Etablir de nouvelles dessertes
- ➡ Conforter les circulations douces
- Interdire la construction sur les terrains de stockage de déchets inertes