

COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

OBJET DE LA REUNION : ATELIER DE CONCERTATION N°2 – APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME –PREVISIONS
DEMOGRAPHIQUES- BIODIVERSITE ET FORMES D'HABITAT
09 JUIN 2016

ETAIENT PRÉSENT(S) / PRÉSENTE(S)

- Jean-Claude GOYER, 1^{er} Adjoint ;
- Philippe POMMERAU, Adjoint ;
- Dominique HEBERT, Conseillère Municipale ;
- Eric PAPIN, Conseiller Municipal ;
- Sarra VITTECOQ, Chargée de mission PLU à l'Agglo du Pays de Dreux ;
- Julie DESMARES, Chargée de mission PLU à l'Agglo du Pays de Dreux ;
- Lucie LEBOURGEOIS, Chargée de mission PLU stagiaire à l'Agglo du Pays de Dreux.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mézières-en-Drouais deux ateliers de concertation avec les habitants doivent être organisés pour amorcer la phase de diagnostic.

Ces ateliers ont pour but d'associer la population pour identifier les besoins des habitants et mettre en exergue les forces et les faiblesses du territoire.

Le jeudi 09 Juin, dix-huit Macériens ont pris part au deuxième atelier de concertation.

Cette rencontre avec les habitants a été l'occasion d'aborder trois thèmes importants: la démographie, la biodiversité et les formes d'habitat.

L'atelier s'est déroulé en deux temps :

- Le temps de présentation du diaporama : cette première partie a permis, d'une part, d'expliquer ce qu'est un PLU en rappelant l'importance de ce document d'urbanisme ; et, d'autre part, de mettre en exergue les enjeux environnementaux sur la commune et ceux liés à l'évolution de la population.
- Le temps de l'atelier : cette deuxième partie était consacrée aux moments d'échanges et de questionnement entre les habitants participants. Ces derniers ont été répartis en groupes de travail (au nombre de 3) pour discuter des points positifs et des points à améliorer au sein de leur commune concernant les formes architecturales et les typologies d'habitat.

Première partie : la présentation du diaporama

La présentation du diaporama sur le thème de la démographie, de la biodiversité et des formes d'habitat a duré environ vingt minutes.

Il a d'abord été expliqué les différentes pièces qui composent le Plan Local d'Urbanisme et a été précisé la vocation du PLU, son objectif, et l'intérêt de réaliser le PLU selon une Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) pour les habitants et plus généralement pour la commune et son devenir.

Le contexte démographique a ensuite été présenté. Mézières-en-Drouais comptait 1059 habitants en 2012 selon l'INSEE. La courbe de croissance de la population macérienne a connu une forte augmentation à la fin des années 80 avec une variation annuelle moyenne de +4,2%. Cette augmentation est due à l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune puisque le solde migratoire est très important, +2,4% sur cette période.

Sur les 20 dernières années, on observe que la population de Mézières-en-Drouais tend à se stabiliser. Entre 1990 et 2012, la variation annuelle moyenne de la population a été de +0,2% avec un solde naturel et un solde migratoire faible (+0.1%).

Il a ensuite été présenté les enjeux de paysage et de biodiversité.

Le territoire de Mézières-en-Drouais se présente tel un plateau agricole avec la vallée de l'Eure à l'Ouest, au croisement du paysage beauceron et du Thymerais-Drouais, régions naturelles au sein desquelles s'inscrit la commune.

La plaine agricole domine largement le Pays de Beauce. Le remembrement a laissé des vestiges de bosquets et boisements épars. C'est ainsi que se présente le paysage de la commune au quel c'est ajouté la vallée de l'Eure.

Dans la plaine, y compris dans le Thymerais-drouais, les implantations humaines ne peuvent s'appuyer sur le relief, c'est le réseau des voies (réseau viaire) qui organise les villes et villages, entourés de terres agricoles.

Il est à noter que la commune abrite une zone Natura 2000 (« vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ») et deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (« Pelouses des côtes de la Noé Robert et de Marsauceux » et « Marais d'Ecluzelles et Mézières-en-Drouais »).

En termes de développement urbain, le bourg et le hameau de Marsauceux, typique des villages beaucerons et du Thymerais-Drouais, sont à la croisée des chemins. Ils ont une forme compacte et ramassée, qui, historiquement s'est organisée autour d'une place ou placette centrale, puis s'est développée le long des rues.

La commune se compose d'un cœur bâti historique clairement identifié et marqué par une architecture de bâtiments agricoles anciens et typiques :

- “ *Volumes simples et longs, le volume le plus important étant celui de la grange;*
- “ *Des pignons plus hauts que larges, des ouvertures typiques;*
- “ *La toiture traditionnelle à deux pans (pente de 45° à 50°) permet de faire évoluer les constructions en les juxtaposant pignon contre pignon (avec des pans de bois apparents). Permet également la réhabilitation.*

En comparant la carte de l'Etat-major (1820-1866) et la photo aérienne d'aujourd'hui, il est aisé de constater que ce cœur de bourg et ce hameau se sont vus densifier au fil des ans et ont connu des petites extensions le long des axes routiers.

Au sein de la commune, les constructions nouvelles implantées en milieu de parcelle créent une discontinuité avec les bâtiments anciens, ce qui constitue un paysage architectural hétérogène.

Les questions :

Après la présentation du diaporama, quelques remarques et questions ont été soulevées :

- Un habitant s'inquiète de la suffisance du réseau d'assainissement actuel dans le cadre de prochaines extensions urbaines et demande à prioriser la bonne desserte des constructions existantes (tout à l'égout).

Il a été rappelé qu'en effet, dans le cadre de constructions nouvelles, la question de l'assainissement est importante. Le PLU est un document qui fait état des lieux de l'assainissement communal dans son rapport de présentation et doit être vigilant quant au développement de l'urbanisation dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Un habitant s'inquiète de l'impact de la concertation durant la procédure de révision du PLU et demande des précisions quant à la place réelle de l'habitant dans le processus de décision?

Il a été rappelé les différentes étapes de concertation (2 ateliers au cours de la phase diagnostic, 1 atelier durant la phase PADD avec un compte-rendu à chaque fois) et de la restitution aux habitants (une réunion publique à la fin de chaque phase, diagnostic, PADD et règlement). Il a également été précisé que durant la procédure de révision du PLU, le bilan de la concertation est présenté aux différentes Personnes Publiques Associées (la DDT, la chambre d'agriculture, le département, la région...) . Par ailleurs, lors de l'enquête publique en phase d'arrêt du PLU, les institutions publiques vérifient la conformité du document d'urbanisme avec les comptes-rendus des ateliers de concertation.

- Une habitante interroge la durée de la procédure de révision du PLU, et la durée de sa validité ?

Il a été rappelé les différentes étapes de l'élaboration du document en précisant le calendrier. Il a également été rappelé que le PLU n'avait pas de date de fin de validité. Toutefois, même si la durée de réflexion pour le projet à venir s'établit sur 10 ans il est souvent nécessaire de réviser ou modifier le PLU à plus courtes échéances, en fonction de l'évolution des besoins locaux et de l'évolution de la législation.

- Une habitante demande si le PDU et les limitations de vitesse rentrent dans le PLU ?

Il a été expliqué qu'il peut exister un document supra-communal appelé PDU (Plan des Déplacements Urbains) élaboré à l'échelle de l'intercommunalité. Dans le cas de l'existence de ce document, le PLU est obligé de le prendre en compte. A l'agglomération de Dreux, à ce jour, il n'existe pas de PDU, mais un projet est en cours de discussion. Concernant la limitation de vitesse, il a été répondu que non le PLU n'intègre pas ces questions, il faut donc se rapprocher des services de la mairie.

Deuxième partie : le temps de l'atelier

Après avoir présenté l'état des lieux de la commune en matière de démographie, de biodiversité et de formes urbaines, les participants ont été invités à former trois groupes de discussion autour de photos prises sur des communes autres que Mézières-en-Drouais.

Reprenant un riche panel de formes urbaines, de styles architecturaux et de types d'ouvertures et de toitures, ces photographies visaient à faire réfléchir les Macériens sur ce qu'ils souhaitaient ou non voir se développer au sein de leur commune. Enfin, les photographies devaient être triées selon trois catégories :

- Les éléments à développer ou à pérenniser
- Les éléments à limiter ou à bannir
- Les éléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions.

Un référent porte-parole a été désigné pour chacun des groupes. Il était chargé d'afficher au mur les photos sélectionnées pour chaque catégorie.

Par la suite, après avoir discuté autour des photos, deux gommettes par participant ont été distribuées pour offrir la possibilité à chacun de mettre en exergue les choix retenus et de les hiérarchiser.

Synthèse des résultats

Les interventions de l'ensemble des groupes sont synthétisées dans les tableaux ci-dessous. L'interprétation des gommettes est exprimée en chiffres entre parenthèses.

1- Type architectural, type d'urbanisation

Groupe 1

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
<ul style="list-style-type: none"> - Mur végétalisé (2) - Entrée de ville et rues travaillées (2) - Lotissement en campagne - Mitoyenneté type anciennes maisons - Cours d'eau (3) - Point de vue paysager ouvert (5) - Colombage et brique (rappelle style normand) (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture cubique contemporaine (4) - Lotissement maisons mitoyennes en front de rue (6) - Maisonnettes denses type éco-quartier (1) - Maison en bois en RDC non mitoyenne (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la ruralité (photo de poules) 	<ul style="list-style-type: none"> - Oui mais il ne faut pas que ce soit de l'élevage de 50 poules

Groupe 2

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
<ul style="list-style-type: none"> - Architecture cubique contemporaine dans les zones nouvelles (3) - Entrée de ville travaillée (rond-point entretenu) - Préserver la ruralité (photo de poules) (8) - Mitoyenneté type anciennes maisons - Cours d'eau - Maison en pierre type corps de ferme (1) - Point de vue paysager ouvert - Colombage et brique (rappelle style normand) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mur végétalisé (2) - Lotissement maisons mitoyennes en front de rue - Lotissement en campagne (1) - Maison en bois en RDC non mitoyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - Maisonnettes type éco-quartier (1) - Hangars agricoles bardage bois et panneaux photovoltaïque 	<ul style="list-style-type: none"> - Si elles ne sont pas mitoyennes - Oui dans la zone agricole mais pas dans les zones bâti

Groupe 3

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
<ul style="list-style-type: none">- Entrée de ville travaillée (rond-point entretenu)- Préserver la ruralité (photo de poules)- Mitoyenneté type ancienne maisons- Cours d'eau- Maison en pierre type corps de ferme- Point de vue paysager ouvert- Colombage et brique (rappelle style normand)	<ul style="list-style-type: none">- Lotissement maisons mitoyennes en front de rue- Maisonnettes type éco-quartier- Lotissement en campagne	<ul style="list-style-type: none">- Mur végétalisé- Architecture cubique contemporaine- Maison en bois en RDC non mitoyenne- Hangars agricoles bardage bois et panneaux photovoltaïque	<ul style="list-style-type: none">- Oui en zone industrielle- Oui mais dans les nouveaux secteurs où il y a beaucoup d'espace vert- Oui mais pas dans n'importe quel secteur- Oui si c'est sur du bâti agricole

2- Type d'ouvertures (portes et fenêtres)

Groupe 1

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
		<ul style="list-style-type: none">- Fenêtre PVC catalogue avec coffre volet roulant extérieur (1)- Portail rouge grillagé (1)- Portail (arcade pierre) typique du Thymerais	<ul style="list-style-type: none">- Oui si le volet est à l'intérieur- Oui pour le mur autour mais pas le portail- Oui mais seulement dans le bâti ancien

Groupe 2

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
<ul style="list-style-type: none">- Portail (arcade pierre) typique du Thymerais (2)	<ul style="list-style-type: none">- Fenêtre PVC catalogue avec coffre volet roulant extérieur (3)- Portail rouge grillagé		

Groupe 3

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
<ul style="list-style-type: none">- Portail (arcade pierre) typique du Thymerais	<ul style="list-style-type: none">- Portail rouge grillagé	<ul style="list-style-type: none">- Fenêtre PVC catalogue avec coffre volet roulant extérieur	<ul style="list-style-type: none">- Oui mais ça dépend de la couleur et il faut l'intégrer intelligemment

3- Type de clôtures et des limites séparatives

Groupe 1

Éléments à développer ou à pérenniser	Éléments à limiter ou à bannir	Éléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
- Grand grillage séparatif (1)	- Haie taillée avec porte taillée dans la haie (1) - Mur plein enduit - Mur envahi de végétation non entretenue	- Bardage en béton et soubassement en pierre doublé par une haie végétale	- Oui mais à condition que ce soit entretenu

Groupe 2

Éléments à développer ou à pérenniser	Éléments à limiter ou à bannir	Éléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
- Haie taillée avec porte taillée dans la haie - Bardage en béton et soubassement en pierre doublé par une haie végétale - Mur plein enduit - Mur envahi de végétation non entretenue	- Grand grillage séparatif (1)		

Groupe 3

Éléments à développer ou à pérenniser	Éléments à limiter ou à bannir	Éléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
- Bardage en béton et soubassement en pierre doublé par une haie végétale		- Haie taillée avec porte taillée dans la haie - Grand grillage séparatif - Mur plein enduit - Mur envahi de végétation non entretenue	- Oui pour les pavillons - Oui mais pas trop dense et bois qui vieillit (maisons en arrière-plan) - Oui mais trop haut, ça dépend du lieu - Oui mais doit être entretenu

4- Type de toitures

Groupe 1

Éléments à développer ou à pérenniser	Éléments à limiter ou à bannir	Éléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions	
- Toiture végétalisée - Toiture en chaume (1) - Chien assis à deux ouvertures	- Bardage et toiture en taule sur hangar (1)	- Toiture mitoyenne avec velux carré intégré (1)	- Oui mais à petite dose

Groupe 2

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions
- Toiture végétalisée	- Toiture en chaume (2) - Bardage et toiture métallique sur hangar - Chien assis à deux ouvertures (2) - Toiture mitoyenne avec velux carré intégré (2)	

Groupe 3

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions
- Toiture végétalisée	- Toiture en chaume - Bardage et toiture métallique sur hangar - Chien assis à deux ouvertures	- Toiture mitoyenne avec velux carré intégré - Oui mais il faut que ce soit bien intégré

5- Les énergies renouvelables

Groupe 1

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions
	- Eolienne individuelle sur toiture (3) - Toiture avec panneaux photovoltaïque intégrés (1)	- Panneaux solaires en toiture d'une véranda (2) - Oui mais ça dépend de l'emplacement, il ne faut pas que ce soit sur rue ou visible par les voisins

Groupe 2

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions
	- Eolienne individuelle sur toiture - Toiture avec panneaux photovoltaïque intégrés - Panneaux solaires en toiture d'une véranda (1)	

Groupe 3

Eléments à développer ou à pérenniser	Eléments à limiter ou à bannir	Eléments à tolérer ou à accepter sous certaines conditions
	- Toiture avec panneaux photovoltaïque intégrés	- Eolienne individuelle sur toiture (3) - Panneaux solaires en toiture d'une véranda - Oui mais pas trop grosse et pas trop bruyante - Oui mais pas côté rue

Conclusion

De manière générale, les participants à ce deuxième atelier de concertation ont mis en avant leur attachement au caractère traditionnel de l'architecture communale et à la ruralité qui fait l'identité de leur territoire. Les habitants sont sensibles à l'architecture locale, notamment au niveau du cœur bâti ancien et souhaitent ainsi que celui-ci reste préservé de toute forme de construction trop moderne ou dont les formes et l'aspect ne s'intégreraient pas au paysage bâti traditionnel et pourraient lui porter atteinte.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, tous les groupes souhaitent les limiter et s'ils les tolèrent, il faut que ce soit bien intégré et pas visible côté rue ou par les voisins.

Suite à l'atelier, la séance a été clôturée, ayant duré un peu moins de deux heures.

Jean-Luc HUDEBINE

Maire de Mézières-en-Drouais