

# COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

**OBJET DE LA REUNION : REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD**

**16 MAI 2019**

## **REUNION ANIMEE PAR :**

- Séverine DESMOUILLIERES, Responsable de la Cellule Urbanisme à l'Agglo du Pays de Dreux
- Alexis HAIE, Chargé de mission PLU à l'Agglo du Pays de Dreux

La municipalité de Mézières-en-Drouais a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 30 octobre 2015. Faisant suite à la réunion de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), Une trentaine de personnes a pris part à la réunion publique de restitution des résultats du diagnostic territorial communal et du PADD.

## **PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

### **Population**

Depuis 1960, la population de Mézières-en-Drouais a crû de manière continue, avant de connaître une stabilisation au cours de ces dernières années, dû au renouvellement naturel de la population (taux de natalité) mais aussi du fait de l'arrivée de nouveaux ménages (taux migratoire).

L'analyse démographique révèle un équilibre de la population au regard de la pyramide des âges, même s'il conviendra d'anticiper un vieillissement de la population. De même, on constate un léger desserrement des ménages. Ces phénomènes doivent être pris pour le développement futur de la commune considérant leur impact dans les années à venir sur la dynamique démographique si les tendances se poursuivent.

### **Enjeux dégagés :**

- Permettre le maintien de la population communale tout en tenant compte du vieillissement, de la décohabitation... ;
- Tenir compte de la composition de la population (personne seule, famille...) et d'un resserrement des ménages en adaptant l'offre de logement.

### **Habitat**

La production de logements à Mézières-en-Drouais a augmenté de manière régulière, en corrélation avec l'arrivée de nouvelles populations. Le parc immobilier se révèle très homogène, avec une écrasante majorité de maisons individuelles dont les propriétaires occupent leur bien. La part du locatif est donc faible et la part des logements sociaux est principalement due au Foyer du Mesniel. Les ménages viennent s'installer à Mézières-en-Drouais de manière durable, attirés par le cadre de vie et la localisation géographique intéressante vis-à-vis des pôles de vie et d'emploi comme Dreux et la

région parisienne. En revanche, les logements vacants ont tendance à augmenter ces dernières années.

#### Enjeux dégagés :

- Maitriser la production de logement au regard des objectifs démographiques de la commune ;
- Surveiller l'évolution du nombre de logements vacants ;
- Tenir compte du potentiel de logements mobilisables existant au sein du parc de logements afin de réduire les besoins en consommation d'espaces nouveaux.

#### **Activités**

L'activité économique se maintient sur la commune avec des entreprises dans les domaines du commerce, des services, du transport, de l'industrie et de la construction. L'activité agricole reste importante sur la commune, avec huit exploitations recensées sur le territoire, principalement orientées vers les cultures céréalières. Il existe d'autres types de productions multiples telles que les volailles, les légumes et les fleurs en circuits courts.

Mézières-en-Drouais est forte d'un potentiel tourisme avec notamment le plan d'eau de Mézières-Ecluzelles, permettant de pratiquer randonnées et activités nautiques.

#### Enjeux dégagés :

- Permettre l'implantation des commerces et services de proximité (épicerie, boulangerie...) au cœur du village par une adaptation du règlement ;
- Pérenniser l'activité agricole présente sur la commune en limitant le développement de l'habitat autour ;
- Préserver les petites et moyennes entreprises présentes sur le territoire ;
- Concourir au développement du potentiel touristique du territoire ;
- Permettre l'adaptation et le développement des exploitations liées aux circuits courts.

#### **Transports**

La plupart des actifs travaillent en dehors de la commune. Pour rejoindre les bassins d'emplois voisins, ils peuvent prendre le train en rejoignant les gares de Dreux, Marchezais-Broué ou Houdan pour les plus proches. Compte tenu de la faible offre en transports en commun (quelques lignes de bus, transport scolaire), une dépendance à la voiture est ainsi observée sur la commune. Le réseau viaire départemental permet de rejoindre rapidement les bassins d'emploi voisins, notamment grâce à la RN12 à proximité.

Outre les chemins ruraux, les cheminements aux abords du plan d'eau et un itinéraire de randonné complètent le réseau de liaisons douces sur la commune.

#### Enjeux dégagés :

- Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage ;
- Préserver les cheminements liés aux espaces naturels classés et le long du plan d'eau.

#### **Equipements**

La commune bénéficie d'équipements culturels et sportifs appréciés (bibliothèque, stade...). Concernant les écoles, la scolarisation des maternelles et de primaires est assurée par un Syndicat Pédagogique de Regroupement avec les communes de Ouerre, Charpont et Ecluzelles. Les collégiens et les lycéens se dirigent vers les lycées et collèges de Dreux.

Concernant l'offre de santé, la commune n'est pas équipée. La population doit donc se rendre sur les pôles de proximités comme à Cherisy et Villemeux-sur-Eure pour avoir accès aux offres de santé.

### Enjeux dégagés :

- Maintenir l'équilibre entre l'évolution démographique et l'offre de services et d'équipements ;
- Assurer une croissance maîtrisée afin de garantir un équilibre entre l'évolution démographique et les équipements scolaires, périscolaires et associatifs.

## **PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Entités paysagères**

Le territoire de Mézières-en-Drouais est situé à la frontière entre le Thymerais-Drouais et la Beauce. La commune présente une variété de paysages, marqués par : les plateaux agricoles, typiques de la Beauce ; la vallée de l'Eure, avec ses prairies humides et le plan d'eau de Mézières-Ecluzelles ; des coteaux calcicoles ; des massifs boisés.

### Enjeux dégagés :

- Préserver la vallée de l'Eure, les plateaux agricoles, les coteaux calcicoles, les massifs boisés ainsi que le plan, d'eau de Mézières-Ecluzelles ;
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.

### **Milieux naturels**

La présence de deux ZNIEFF de type I, d'un site Natura 2000 et d'un Espace Naturel Sensible, cumulée à l'inscription de la Vallée de l'Eure à l'inventaire des sites naturels d'Eure-et-Loir, témoignent d'une richesse écologique sur la commune.

### Enjeux dégagés :

- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (les espaces boisés, le plan d'eau, la vallée de l'Eure...) en raison de leurs rôles écosystémiques (Zone Nature d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000 ...)
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;
- Préserver les continuités écologiques identifiées par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires et la Trame Verte et Bleue.

### **Ressources**

La qualité des eaux de surface est plutôt bonne à Mézières-en-Drouais, une qualité que le SDAGE Seine-Normandie évalue comme étant en amélioration depuis 2006 à l'échelle du bassin collecteur de la Seine. L'Eure, qui traverse la commune, est qualifiée en état chimique « moyen », ce qui atteste des efforts à fournir dans les années à venir. L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers. De plus, les habitants peuvent déposer les déchets ne faisant pas partie des déchets ménagers à la déchetterie. Les énergies renouvelables sont susceptibles de constituer un potentiel intéressant pour la commune.

### Enjeux dégagés :

- Préserver la ressource en eau en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols aux abords de l'Eure, en préservant le cycle naturel de l'eau à l'échelle de la commune (gestion intégrée des eaux pluviales, préservation de la perméabilité des sols, ...)
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables dans le Plan Local d'Urbanisme tout en assurant leur intégration afin de préserver le cadre de vie rural ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local.

## **Risques**

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels : risque de retrait et gonflement des argiles ; risque d'érosion hydrique en raison de la topographie avec le fond de vallée et ses coteaux ; risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappes phréatiques dû à la présence de l'Eure, objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;

Il existe autrement des risques anthropiques, avec des sites BASIAS présents sur le territoire. La commune n'est concernée par aucun risque lié au transport de marchandises dangereuses ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucune infrastructure routière n'est classée en tant qu'infrastructure de transport bruyant.

### Enjeux dégagés :

- Prendre en compte les risques naturels (retrait-gonflement des argiles, érosion, cavités souterraines et inondations) dans le choix de développement de la commune ;
- Veiller à limiter les impacts des activités industriels sur l'environnement et l'habitat résidentiel proche.

## **Développement urbain**

L'urbanisation de Mézières-en-Drouais se divise entre le bourg, encaissé dans la vallée alluviale, et le hameau de Marsauceux situé sur la plaine agricole, hors zone à risque ou contrainte majeure. Ces entités ont connu une urbanisation constante depuis le XVIIIe siècle. L'urbanisation s'est développée principalement au XIXe siècle et sur la deuxième moitié de XXe siècle, avec notamment la construction de nombreux lotissements. Il y a globalement peu de constructions isolées sur l'ensemble du territoire.

La commune compte un bâtiment classé aux monuments historiques, à savoir l'Eglise Saint-Martin, et possède un patrimoine vernaculaire et varié également remarquable (tour de l'ancien château, chapelle du foyer du Mesnil, moulin de Mézières, etc.)

### Enjeux dégagés :

- Préserver le cadre de vie rural de la commune en limitant le nombre de construction ;
- Renforcer les règles de bonne intégration du bâti récent dans le tissu existant et dans l'environnement paysager ;
- Assurer la protection du patrimoine vernaculaire ancien.

## **PRESENTATION DU PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur les enjeux dégagés du diagnostic territorial. Ce document tient une place centrale dans le PLU, remplissant 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 de Mézières-en-Drouais définit des objectifs schématisés, répartis en quatre axes :

- Axe 1 : Maitriser le développement urbain de Mézières-en-Drouais ;
- Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale ;
- Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

## **Maîtriser le développement urbain de Mézières-en-Drouais**

Le projet de PLU poursuit une politique d'aménagement très encadrée, définie au regard des justes besoins démographiques de la commune, dans le respect des orientations définies par le Programme Local de l'Habitat, et traduite par une délimitation stricte de l'espace aggloméré.

Le développement urbain souhaité prendra corps à la fois par l'aboutissement des projets de construction en cours, une politique de densification, la requalification du bâti existant et la résorption des logements vacants et des résidences secondaires.

Cette gestion maîtrisée de l'espace donne lieu à une modération de 0,40 ha par rapport à la décennie passée, permettant de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

Un habitant a exprimé son inquiétude pour le développement futur de la commune, concernant des terrains actuellement constructibles qui seraient rendus inconstructibles. Il a été répondu qu'il n'y a pas de droit acquis en urbanisme. En outre, les maîtres mots de cette révision sont l'intérêt général et la notion de développement durable.

## **Préserver le cadre paysager et environnemental**

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 de la municipalité.

Le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie de Mézières-en-Drouais. En effet, le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », les Zones Naturelles d'Intérêts Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) « Pelouse des côtes de la Noé Robert et de Marsauceux », « Marais d'Ecluzelles et de Mézières-en-Drouais », les espaces de cultures et autres milieux écologiques (éléments boisés, plan d'eau, Eure...) sont autant d'aspect et de composantes naturelles que le projet cherche à protéger.

En ce sens, le développement de Mézières-en-Drouais s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels, la majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrivant au sein de la trame bâtie. 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...), à la faveur de la biodiversité locale.

## **Soutenir l'activité agricole et l'économie locale**

Mézières-en-Drouais est une commune historiquement rurale. Avec huit sièges d'exploitation encore présents sur le territoire, il apparaît essentiel de limiter la consommation foncière en surfaces agricoles afin de garantir la pérennité de l'agriculture en place et préserver le paysage local.

En matière d'entreprenariat, il s'agit de conforter les activités existantes tout en laissant la possibilité à de petites entreprises de type activités artisanales et services de proximité de s'implanter, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel de Mézières-en-Drouais.

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.

## **Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements**

Au vu du nombre croissant d'actifs rejoignant les bassins d'emploi eurélien, normand et francilien voisins, une dépendance à la voiture est observée sur la commune.

Il s'agit donc d'améliorer le fonctionnement urbain et la gestion des flux en préservant le réseau existant et en permettant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Mézières-en-Drouais bénéficie par ailleurs d'un réseau conséquent de liaisons douces localisé autour du plan d'eau de Mézières-Ecluzelles et des chemins ruraux, lesquels constituent autant d'itinéraires de promenade pédestre, cyclable ou équestre.

Le projet de PLU tend à conserver ce maillage, à la faveur d'une utilisation moindre des moyens de transports motorisés.

Un habitant a formulé une demande concernant le développement des pistes cyclables sur la commune.