

**Commune de MEZIERES-EN-DROUAIS
(Département de l'Eure-et-Loir)**

**Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme**

Enquête publique du 23 juin 2020 au 22 juillet 2020

Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU



1 - GENERALITES

1.1 Préambule

Par arrêté en date du 2 juin 2020, Monsieur le Maire de Mézières-en-Drouais a prescrit une enquête publique afin de recueillir les avis de la population sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

A ce jour, la commune, qui compte 1 104 habitants, à proximité immédiate de Dreux, est dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé le 22 octobre 2004, et modifié le 28 août 2009. Par délibération en date du 30 octobre 2015, annulée et remplacée par une nouvelle délibération en date du 24 août 2018, la commune a prescrit la révision de son document d'urbanisme et a défini les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Cette révision doit permettre d'intégrer les évolutions législatives, les PLU devant suivre désormais les nouvelles dispositions introduites par la loi dite « Grenelle II » adoptée le 12 juillet 2010 et la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014, qui visent à intégrer plus fortement les objectifs de développement durable et les politiques environnementales d'urbanisme, d'habitat, de transports dans les documents d'urbanisme. Cette révision doit en outre permettre d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales : Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE)...entrés en vigueur depuis le PLU initial.

Afin de mieux prendre en compte les multiples facettes de la loi Grenelle au sein de son PLU, la commune a **décidé de mettre en œuvre l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)**. Le but étant, d'une part, de permettre à la commune d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de ses projets urbanistiques ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser et, d'autre part, de pouvoir co-construire avec les habitants le projet communal. La concertation a été présente à chaque étape de la révision du projet. Cette démarche a permis la mise en œuvre de temps d'information et de sensibilisation des habitants et des acteurs du territoire ainsi que des phases de co-construction du projet, permettant ainsi de le faire évoluer dans une optique d'intérêt général.

Les Services de la Communauté d'Agglo du Pays de Dreux (Aménagement, Equilibre du Territoire et Transport) ont accompagné la commune de Mézières-en-Drouais dans la démarche de révision et l'élaboration du dossier du présent PLU.

1.2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête a porté sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

1.3 Cadre juridique

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-19 et R153-8;

Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19, ainsi que les articles R 123-1 à R 123-4,

Code Général des Collectivités Territoriales

1.4 Composition du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête comprenait :

- l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, du 2 juin 2020,
- le dossier du projet de révision du PLU, composé des pièces suivantes :

- un recueil des délibérations et arrêtés municipaux (extraits du registre des délibérations du conseil municipal) :
 - extrait du 24 août 2018, prescrivant la révision du Plu sur l'intégralité du territoire communal et fixant les modalités de la concertation
 - extrait du 5 avril 2019 relatif au débat et adoptant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
 - extrait du 2 octobre 2019 arrêtant le projet de révision du PLU et établissant le bilan de la concertation,
- un résumé non technique
- un rapport de présentation, comportant les chapitres suivants :
 - 1.1 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL
 - 1.2 LES DISPOSITIONS DU PLU
 - 1.3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE, complétée de l'inventaire de la biodiversité communale réalisé avec le concours d'Eure-et-Loir Nature en 2018
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- un projet de règlement écrit
- un règlement graphique : 2 plans de zonage,
 - ensemble du territoire (5000^{ème})
 - ensemble du territoire (2000^{ème})
 - des annexes :
 - le plan des contraintes et ses annexes, notamment le PPRI
 - un plan des servitudes d'utilité publique et ses annexes **notamment les cartes d'alea de l'Eure et de localisation des enjeux**, le rapport et conclusions d'enquête publique de PPRI, conduite de décembre 2014 à janvier 2015.
 - le règlement d'assainissement non collectif (SPANC)
 - le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés
- les avis des Services
- les extraits des avis publiés dans la presse
- le registre d'enquête destiné à recueillir les avis du public,

Il a été noté par mes soins que le dossier ne comportait pas le plan de réseau d'assainissement collectif, qui couvre pourtant une grande partie du village.

1.5 Teneur du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Les principaux points évoqués dans le dossier sont les suivants :

1-5-1 Le diagnostic territorial

Il fait ressortir les caractéristiques suivantes :

LE CONTEXTE

LE CONTEXTE GENERAL

Située à l'interface des Régions Centre Val de Loire et Ile de France, la commune, qui s'étend sur 840 hectares et compte au 1^{er} janvier 2019, 1 104 habitants, doit son attractivité à son cadre de vie rural, mais aussi à sa proximité avec les villes de Dreux, Chartres, ou encore la Région Parisienne, notamment les Yvelines.

Située en partie dans la vallée de l'Eure, Mézières- en-Drouais bénéficie d'un cadre de vie rural recherché, marqué par des paysages diversifiés : d'une part, ceux, relativement ouverts des plateaux agricoles céréaliers ; d'autre part, ceux du riche patrimoine naturel local : deux sites compris dans le réseau européen Natura 2000, deux zones d'inventaire d'intérêt faunistique et floristique, la vallée de l'Eure, le plan d'eau de Mézières-Ecluzelles, de nombreux boisements, le tout accueillant une diversité d'habitats et d'espèces.

La commune est soumise au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Eure de Maintenon à Montreuil. La partie ouest de la commune est soumise à ce risque allant de faible à très fort.

Deux routes départementales (D116 et D308) structurent le territoire et permettent un accès rapide aux pôles urbains.

Mézières -en-Drouais possède une urbanisation bipolaire. Celle-ci s'est développée sur deux secteurs :

- Le bourg de Mézières, encaissé dans la vallée alluviale soumis au PPRI, qui présente une urbanisation concentrée autour des axes de circulation ;
- Le hameau de Marsauceux, seul hameau du territoire, implanté sur la plaine agricole, qui connaît **une urbanisation plus importante que dans le bourg**. En effet, celle-ci est plus diffuse et étalée autour des axes de circulation structurants.

LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Depuis le 1^{er} janvier 2014, Mézières-en-Drouais est membre de l'Agglo du Pays de Dreux.

Au 1^{er} janvier 2019, l'Agglo du Pays de Dreux rassemble 81 communes et compte 117 445 habitants.

L'armature territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux détermine les principes de structuration du territoire afin de guider la localisation du développement futur en termes d'habitats, d'équipements, d'organisation des transports, afin de limiter au maximum les déplacements tout en garantissant un territoire pluriel et solidaire. **De la sorte, les communes sont réparties en plusieurs pôles :**

- Le pôle urbain : principal pôle d'attractivité et de rayonnement urbain ;
- Les cinq pôles d'équilibre : caractérisés par une concentration de services et commerces de proximité ainsi que d'une offre d'emplois non négligeable, ils constituent des espaces de centralité qui structurent les bassins de vie du territoire ;
- Les quatre pôles de proximité, communes rurales mais qui ont la particularité de disposer de commerces et services de proximité et de se situer le long d'axes structurants et/ou en position de carrefour ;
- Les communes rurales, pôle dans lequel se situe Mézières.

Les principales compétences de l'Agglo du Pays de Dreux concernent le développement économique, l'environnement (protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat, la gestion des eaux et des rivières et la valorisation des espaces naturels, la production d'eau), les transports, les services à l'enfance et la famille et les grands équipements culturels et de tourisme.

LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE – PREVISIONS ET BESOINS

LA DEMOGRAPHIE : une croissance soutenue et de long terme

La commune est passée de 676 habitants en 1968 à 1 018 habitants en 1990 ; la croissance a été ensuite moins conséquente, la commune comptant 1 104 habitants au 1^{er} janvier 2019. Malgré une « stagnation » de la population, la commune reste attractive en raison de son cadre de vie et sa proximité avec la région parisienne. Le coût du foncier y est plus élevé qu'à Dreux ou dans les communes péri urbaines du Département (entre 1 600 et 1 900 €/m²). Le mécanisme de renouvellement de la population fonctionne bien. Les données relevées traduisent un vieillissement de la population mais aussi un dynamisme de la tranche 0-14 ans. La taille des ménages a, comme sur les autres territoires, tendance à diminuer, passant de 3,02 personnes en moyenne en 1968 à 2,39 en 2014.

- **Les enjeux** seront donc de permettre le maintien de la population communale tout en tenant compte du vieillissement, de la décohabitation ; de tenir compte de la composition et du resserrement des ménages en adaptant l'offre de logements.

L'HABITAT : un parc de logements dont la croissance se stabilise à l'image de la démographie

Mézières a vu son parc de logements augmenter de manière importante et continue de la fin des années 1960 à la fin des années 1990. Près de 22% du parc a été construit au cours de cette période. Désormais, la commune compte 482 logements (chiffre 2014).

Mézières possède un centre-bourg composé de bâti ancien, principalement des maisons mitoyennes ou de grands corps de ferme, caractérisés par une architecture traditionnelle, des bâtisses en pierre et en brique ainsi que des toits en tuiles plates. L'implantation est effectuée en alignement des voies.

Dans le hameau de Marsauceux, on retrouve le même style que dans le bourg, mais également une rupture avec l'architecture traditionnelle, puisque les nouvelles constructions de maisons individuelles s'implantent en milieu de parcelle et présentent une architecture différente.

Le parc est presque exclusivement constitué de **logements individuels** (à 99%) comprenant majoritairement 5 pièces et plus et habités par une majorité de propriétaires occupants (86%). L'offre est marquée par les **résidences principales**, la part des résidences secondaires a progressé de + 6% entre 2008 et 2014. Par ailleurs, le nombre de **logements vacants** a augmenté, passant de 30 unités à 36 unités sur la même période. (7,5% du parc).

En ce qui concerne la dynamique de production de logements sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2023 de l'Agglo propose une production de 650 logements par an, dont 100 logements sociaux.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 24 juin 2019 et rendu exécutoire le 2 octobre 2019 a identifié plus spécifiquement pour les communes rurales les enjeux suivants :
 - Assurer la redynamisation des centres-bourgs
 - Préserver et redynamiser le maillage de proximité des centres-bourgs
 - Préserver le foncier agricole et ses activités
 - Maintenir les populations en place et accompagner l'accueil de nouveaux habitants.

En ce qui concerne la commune de Mézières, **le besoin en logements**, lié à la fois au renouvellement du parc, au desserrement des ménages, à la variation des résidences secondaires et des logements vacants et enfin à la croissance démographique, le tout sur la période 2008-2018, **conduit à retenir un scénario de 4 logements par an soit 40 logements pour la durée du plan local d'urbanisme (10 ans).**

➤ **Les enjeux seront :**

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

LES ACTIVITES ET EMPLOIS

La population active

La part d'actifs ayant un emploi (69,9%) est supérieure à celle que l'on trouve sur le canton, sur l'Agglo et sur le Département. Le taux de chômage (7,6% en 2014) y est, en concomitance, plus faible.

Pour la commune de Mézières, le chiffre de 70 emplois proposés pour 100 actifs témoigne d'existence de structures en capacité d'employer un certain nombre de personnes implantées sur le territoire communal. Ce chiffre est assez élevé pour une commune dite rurale. Une partie des actifs travaille néanmoins à l'extérieur, essentiellement en région Ile de France, puis au sein des pôles urbains du Département tels que Dreux.

Les catégories des employés, professions intermédiaires, cadres, artisans, commerçants et chefs d'entreprises y sont beaucoup plus représentées que sur le reste du territoire. Le revenu annuel par foyer y est également supérieur à celui des territoires de comparaison.

L'activité économique et commerciale

Les actifs de Mézières travaillent à 75% hors de la commune, aussi bien dans le département (38%) qu'en dehors (37%), notamment en Ile de France.

On compte 33 entreprises (chiffre 2018) sur le territoire communal. Celles-ci sont variées : construction,

transport, restauration, industrie, services marchands...

En ce qui concerne les commerces et services de proximité, on recense un bar/épicerie, une boulangerie, un bar, des ventes à la ferme (légumes, volailles, fromages) ainsi qu'un camion de pizzas ambulants.

Mézières possède un potentiel touristique intéressant en raison de la présence du plan d'eau de Mézières/Ecluzelles. Ce plan d'eau, avec plus de 110 ha, qui s'étend majoritairement sur la commune voisine d'Ecluzelles, est le plus grand d'Eure-et-Loir. Il constitue aujourd'hui un espace naturel sensible incontournable du territoire grâce aux aménagements de renaturation et d'accueil du public réalisés par la structure gestionnaire du site.

En effet, ce dernier propose une randonnée de 16 Km « les balcons du lac », ainsi qu'une balade pour en faire le tour (4,7 Km). Sur cet étang se trouve le centre nautique du Pays Drouais qui est une école de voile et qui propose aussi des circuits pédestres et VTT, des descentes de la rivière l'Eure, ainsi qu'un club house et un « espace club ».

L'activité touristique s'appuie également sur le patrimoine comme la visite de l'église Saint-Martin, du Temple, du moulin.

Par contre, la commune ne possède pas d'infrastructures d'hébergement : hôtel ou gîtes ruraux.

L'activité agricole

Les terres agricoles représentent 53% de la surface communale. Le reste du territoire non urbanisé est recouvert de bois et du plan d'eau. L'agriculture est principalement localisée à l'est du territoire, sur le plateau. Bien que composée de parcelles de taille hétérogène, l'agriculture pratiquée donne l'impression de grands espaces cultivés lorsqu'on se déplace sur la commune. Il s'agit principalement d'exploitations céréalières.

Deux exploitations, assurant des productions multiples, effectuent la vente directe : fruits, légumes, volailles, produits transformés et fleurs par la ferme Benoist, produits fromagers et laitiers par le Bois des Louvières.

Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune est passé de 10 en 1998 à 8 en 2018. En plus des exploitants, on recense, en 2018, 30 salariés à temps plein et 50 à temps partiel.

Une étude agricole a été menée sur la commune dans le cadre de la préparation du PLU. Seul un agriculteur n'a pas répondu au questionnaire.

Certains ont fait part des problématiques de circulation et d'accès à leurs parcelles, souvent en raison du stationnement de véhicules. Aucun conflit particulier entre les espaces bâtis et agricoles n'a été évoqué. Pour autant, plusieurs exploitations se situent dans le tissu bâti ancien ; une vigilance devra être portée à ces exploitations lors des choix de développement, afin d'assurer la pérennité de celles-ci.

➤ **Les enjeux seront :**

- Permettre l'implantation des commerces et services de proximité au cœur du village par une adaptation du règlement
- Pérenniser l'activité agricole présente sur la commune
- Pérenniser les petites et moyennes entreprises présentes sur la commune
- Concourir au développement du potentiel touristique du territoire
- Permettre l'adaptation et le développement des exploitations liées aux circuits courts

LES TRANSPORTS

Les transports et déplacements

Le territoire communal est traversé par de nombreuses routes départementales permettant d'assurer les liaisons communales, intercommunales et l'accès aux axes routiers plus importants, en particulier la nationale N12 afin de rejoindre la région parisienne.

Les habitants peuvent bénéficier d'une offre ferroviaire orientée vers la région parisienne au travers de la gare de Dreux (moins de 7 kms), de Marchezais/Broué (moins de 12 kms) et de Houdan (moins de 18 kms). En ce qui concerne les transports en commun, la commune est desservie uniquement sur le temps scolaire.

Les habitants peuvent avoir recours au transport à la demande, qui est géré par l'Agglo du Pays de Dreux, et qui propose deux arrêts sur le territoire.

Il est difficile pour les actifs du territoire de rejoindre quotidiennement les bassins d'emploi via les transports en commun. Les ménages de Mézières ont donc une forte dépendance dans l'utilisation de la voiture : 96% possèdent au moins un véhicule, 53% en possèdent deux ou plus.

En ce qui concerne les capacités de stationnement, peu de secteurs dédiés se présentent directement sur la voie publique (173 places recensées). Les liaisons douces sont principalement localisées à proximité du plan d'eau ; le réseau est peu présent dans le secteur bâti. La commune comprend de nombreux chemins ruraux.

- **Les enjeux** seront donc d'engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage et de préserver les cheminements liés aux espaces naturels et le long du plan d'eau.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre d'équipements publics et associatifs

La commune dispose des équipements suivants : une mairie, une église, un temple protestant, un cimetière, une agence postale municipale, un stade municipal, deux terrains de tennis et un centre nautique.

Pour l'offre de santé, les habitants doivent se rendre sur les pôles de proximité.

La scolarisation des maternelles et des primaires s'effectue par le SIRP de Mézières-en-Drouais, Ouerre, Charpont et Ecluzelles. Pour l'année scolaire 2019/2020, 6 classes accueillent à Mézières un effectif de 134 élèves, de la maternelle au CE2. Les plus grands (CE2, CM1, CM 2 poursuivent leur scolarité à l'école de Ouerre.

L'école privée Saint Martin – Saint Agnès scolarise également 23 enfants de la commune.

Les collégiens et lycéens fréquentent principalement les établissements de Dreux.

Mézières compte environ 15 associations dont la plus importante est l'Association Sportive et Culturelle (ASC), qui propose de multiples activités en direction des enfants, des jeunes et des familles : accueil de loisirs, animations, info et séjours ados, séjours et week-end familles, ateliers d'éveil et nombreuses activités sportives et culturelles pour tous.

- **Les enjeux** seront :
 - 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.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES PAYSAGES ET LEURS COMPOSANTES

Mézières-en-Drouais se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais.

La richesse des paysages rencontrés sur la commune s'explique par son positionnement aux confins de deux entités paysagères, les plaines agricoles de Beauce, la vallée de l'Eure et entre les deux, les coteaux calcaires. Les différences de relief sont importantes. Elles jouent un rôle sur la variété des paysages. La commune est traversée par la vallée de l'Eure, dans sa partie ouest. Entre ces deux grandes unités paysagères, on trouve des coteaux à affleurement calcaire sur les parties les plus pentues et des sols argilo-

siliceux recouverts de bois en partie haute. Des ballastières ouvertes en vallée de l'Eure ont donné lieu à la création d'un grand plan d'eau, présent sur les communes de Mézières et d'Ecluzelles.

Ainsi, cinq unités paysagères se distinguent :

- La vallée de l'Eure, avec ses prairies humides et bocagères, dans laquelle s'est développé le bourg de Mézières
- Le plateau agricole, ponctué par le hameau de Marsauceux
- Des coteaux calcicoles
- Des massifs boisés
- Le plan d'eau

➤ **Les enjeux** seront :

- Préserver les cinq unités paysagères
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles

LE MILIEU PHYSIQUE

La variété des sous sols engendre une diversité de paysages sur le territoire.

LES MILIEUX NATURELS

Un site NATURA 2000 est présent sur la commune, dénommé « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ». C'est une Zone Spéciale de Conservation, (au titre de la directive européenne 92/43 du 21 mai 1992) c'est-à-dire qu'il se distingue d'espèces animales (hors oiseaux) ou végétales et d'habitats naturels dits d'intérêt communautaire. Seule une partie de l'espace communal, en plus de la rivière de l'Eure elle-même, qui compte pour un site à part entière, est couvert par cette zone classée.

Des ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) sont présentes sur le territoire communal, intitulées :

- « Marais d'Ecluzelles et Mézières en Drouais »
- « Pelouses des côtes de la Noë Robert et de Marsauceux » toutes deux de type 1 (intérêt biologique remarquable)

Leur présence indique que la commune est riche en biodiversité du fait de ses milieux très différents qui se succèdent sur de petites distances ; leur inventaire constitue une base essentielle pour localiser les espaces naturels et les enjeux induits.

La commune présente par ailleurs des éléments reconnus comme pouvant être intégrés à l'ensemble de la **Trame Verte et Bleue** Régionale ainsi qu'à celle de l'Agglo du Pays de Dreux, intégrée, en partie, dans le SCoT.

Sur la commune de Mézières, entre mai et août 2018, une étude a été menée par Eure-et-Loir Nature afin d'établir un inventaire de biodiversité communal réduit à Mézières.

Les inventaires se sont concentrés sur les zones « naturelles » de la commune. Deux groupes ont principalement été étudiés : les plantes (la flore) et les oiseaux (l'avifaune).

Deux secteurs ont été identifiés par Eure-et-Loir Nature comme zones à enjeux de biodiversité :

- Le premier se situe au nord du plan d'eau, à côté du centre nautique du Pays Drouais. Ce milieu accueille une faune et une flore spécifiques aux zones humides ; ce sont des zones refuge, d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces (amphibiens...)
- Le second secteur correspond au boisement et aux prairies situés au lieu-dit « le bois des Saints-Martins ». C'est une zone refuge, de repos et d'alimentation pour de nombreuses espèces animales. Les deux zones prairiales accueillent une diversité de plantes qui attirent de nombreux insectes notamment des papillons et des orthoptères (*insectes à élytres mous tels sauterelles, grillons, phasmes etc...*)

➤ **Les enjeux** seront :

- Préserver les entités paysagères en raison de leur rôle écosystémique
- 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'Égalité des Territoires et la Trame Verte et Bleue.

LES RESSOURCES NATURELLES

En ce qui concerne la **ressource en eau**, la commune fait partie du bassin Seine-Normandie. Plus précisément, la commune se situe dans le sous bassin Seine-Aval, dans le bassin de l'Eure, et dans l'unité hydrographique de la Blaise. Aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) n'est défini pour la zone.

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie(SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de l'eau. Suite à l'annulation, en 2018, du SDAGE 2016-2021, l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015 est remis expressément en vigueur.

En ce qui concerne les eaux souterraines, d'après l'indicateur de la qualité chimique, les nappes sont en majorité en état médiocre. Cette situation est principalement due à la présence de pesticides et de nitrates.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la compétence eau potable (production et distribution) est transférée à l'Agglomération. Cependant, la gestion reste inchangée, elle est assurée par le Syndicat Mixte Intercommunal du Canton d'Anet (SMICA) Ce syndicat assure la gestion de la production de l'eau pour 24 communes avec pour objectif une interconnexion globale des réseaux. L'exploitation du service est assurée par Suez.

Il existe un point de captage sur la commune qui alimente cette dernière (captage des Chapeaux) et Mézières possède sur son territoire un château d'eau.
La qualité de l'eau est conforme aux normes en vigueur.

En ce qui concerne l'**assainissement**, la gestion du service de l'assainissement collectif est assurée par l'Agglomération et régie par le règlement du service public d'assainissement collectif. Il en est de même pour les eaux pluviales.

Il reste un certain nombre d'habitations relevant de l'assainissement non collectif, lui aussi de la compétence de l'Agglo, et régi par le règlement du service public d'assainissement non collectif actualisé le 24/06/2019.

En ce qui concerne les **énergies renouvelables**, Mézières ne possède pas aujourd'hui d'éolienne sur son territoire et n'est pas concernée par une zone potentielle de déploiement.

Par ailleurs, il n'existe pas suffisamment de données à l'échelle locale pour évaluer le potentiel solaire. Toutefois, il est envisageable de voir se développer des systèmes de production d'énergies solaires sur les toitures des bâtiments présents sur la commune. De même, les données semblent insuffisantes pour évaluer le potentiel de la filière bois/énergie.

Par contre, la commune présente un bon potentiel concernant la géothermie.

En ce qui concerne la **fibre optique**, la fibre à l'abonné est attendue pour 2022.

Enfin, l'Agglo du Pays de Dreux est également compétente pour la collecte, hebdomadaire, et le traitement des **déchets ménagers** sur la commune de Mézières, où la collecte s'effectue en porte à porte. De plus, tous les habitants ont accès gratuitement aux 11 déchetteries du territoire.

➤ **Les enjeux** seront :

- Préserver la ressource en eau en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols aux abords de l'Eure
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables tout en assurant leur intégration
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local.



LES RISQUES NATURELS

Le risque inondation

La commune est considérée comme étant soumise à un risque d'inondation, en particulier par débordement de cours d'eau. Ce risque concerne une partie du bourg de Mézières. La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Eure de Maintenon à Montreuil.

La commune est également concernée par un risque d'inondation par ruissellement, coulées de boue et mouvements de terrain sur son territoire. Ce type d'inondations s'est produit lors d'épisodes pluvieux exceptionnellement intenses en 1999, 1995 et 2015. De ce fait, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles.

Il existe également un **risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques**, pour le secteur de la vallée de l'Eure et l'ouest du territoire.

L'ensemble de la zone concernée est clairement identifié sur le règlement graphique.

L'affaissement minier

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) recense une seule cavité, à proximité du bourg de Mézières. Cependant, beaucoup de caves sont présentes sur le territoire, principalement à Marsauceux. D'après le recensement communal et une étude menée en 2015, le rapport technique NORGEO a identifié **25 cavités** avec des profondeurs minimales de 2,50 mètres.

Le retrait/gonflement d'argiles

La majorité du hameau de Marsauceux est situé en aléa moyen, ce qui peut constituer un risque pour la population.

- **Les enjeux** seront :
- Prendre en compte les risques naturels (retrait-gonflement des argiles, érosion, cavités souterraines, inondations) dans le choix de développement de la commune.

LES RISQUES INDUSTRIELS, NUISANCES ET POLLUTIONS

Aucune infrastructure n'est recensée comme créatrice de nuisances sonores. Aucune entreprise n'est soumise au régime Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La qualité de l'air est plutôt bonne au regard de ses émissions de gaz à effet de serre.

- **Les enjeux** seront :
- Veiller à limiter les impacts des activités industrielles sur l'environnement et l'habitat résidentiel proche.

L'ENVIRONNEMENT GENERAL ET L'EVOLUTION DU BÂTI

Les espaces bâtis de la commune se répartissent à l'ouest du territoire, se décomposant en deux seuls secteurs : le bourg de Mézières et le hameau de Marsauceux. Il n'existe aucun petit hameau ou écart ou ferme isolée ailleurs sur la commune.

C'est au cours du 19^{ème} siècle que ces deux secteurs ont connu un fort développement, organisé principalement autour des axes de communication. Puis, sur la 2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle, l'urbanisation connaît un pic avec la construction de nombreux lotissements, qui étendent les zones bâties le long des axes routiers.

Au XXI^{ème} siècle, l'urbanisation est plus modérée, avec une trentaine de maisons construites depuis les

années 2000.

Mézières possède un centre-bourg composé de bâti ancien, principalement des maisons mitoyennes ou de grands corps de ferme, caractérisés par une architecture traditionnelle, des bâtisses en pierre et en brique ainsi que des toits en tuiles plates. L'implantation est effectuée en alignement des voies.

Dans le hameau de Marsauceux, on retrouve le même style que dans le bourg, mais également une rupture avec l'architecture traditionnelle, puisque les nouvelles constructions de maisons individuelles s'implantent en milieu de parcelle et présentent une architecture différente.

Le patrimoine bâti

Mézières dispose d'un monument classé au titre des monuments historiques : l'église Saint Martin, construite en plusieurs phases, de 1117 à 1520.

Par ailleurs, la commune présente de nombreux bâtis remarquables : les tuileries, la propriété Belfond, construite sur l'emplacement de l'ancien château, le Temple, la Tourelle, l'ancien presbytère protestant, les bâtiments de l'Association Sportive et Culturelle, l'ancienne école ménagère, l'école publique, la propriété rue de la mairie avec un grand parc boisé, la tour de l'ancien château, le lavoir, le moulin de Mézières, la chapelle du foyer du Mesnil.

➤ **Les enjeux** seront :

- Préserver le cadre de vie rural de la commune
- 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.

1-5-2 Les dispositions du PLU

Cette section du rapport de présentation expose et **justifie les choix retenus** pour chaque point essentiel du projet.

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

Deux ateliers et une réunion publique 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 territorial 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 sa séance du 5 avril 2019.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Mézières-en-Drouais sont déclinées autour de quatre axes majeurs :

- Maîtriser le développement urbain
- Préserver le cadre paysager et environnemental
- Soutenir l'activité agricole et l'économie locale
- Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

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

- **Maîtriser le développement urbain** : le projet 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 0,44 hectares** par rapport à la décennie passée, permettant de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

- Préserver le cadre paysager et environnemental : le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie à Mézières. En ce sens, le développement s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels, (zone Natura 2000, ZNIEFF, éléments boisés, plan d'eau, vallée de l'Eure...) la majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrivant au sein de la trame bâtie. Le projet intègre aussi pleinement dans ses orientations 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 : avec 8 sièges d'exploitation agricole 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'entrepreneuriat, il s'agit de conforter les activités existantes tout en laissant la possibilité à de petites activités artisanales ou services de proximité de s'implanter, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel de la commune. Afin de permettre une valorisation des potentiels du territoire, 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 forte 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.
- Par ailleurs, le projet tendra à conserver le maillage que constituent les liaisons douces localisées autour du plan d'eau et des chemins ruraux, à la faveur d'une utilisation moindre des transports motorisés.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation ont valeur obligatoire et sont, à ce titre, opposables aux tiers.

Cinq secteurs sont concernés par des OAP ; trois secteurs majeurs en densification, deux secteurs de petite taille en densification.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à permettre :

- Le comblement des dents creuses par densification des sites en lien avec leur environnement, conformément au PADD.
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

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

Le plan de zonage :

Le précédent Plan Local d'Urbanisme identifiait des zones « à urbaniser » (1AU/1Aux/2AU) à la fois dans le bourg et dans le hameau. La plupart de ces zones se situent en extension du tissu urbain existant notamment sur des terres agricoles. De manière à faciliter la lisibilité et la compréhension des dispositions réglementaires, leurs logiques générales de découpage ont été remaniées.

Un tableau de correspondance entre ancien Plu et projet synthétise les évolutions du zonage et montre que :

- Les zones urbaines passent de 105,08 ha à 72,56 ha dans le nouveau projet ;
- Les zones agricoles de 436,48 ha à 508,57 ha ;

- Les zones naturelles de 298,44 ha à 271,28 ha, avec création de sous sections Nh et Ne ;
- Les espaces boisés classés de 0 à 22 ha.

La constructibilité au sein des zones urbaines :

Pour les communes de plus de 1000 habitants telles que Mézières, le Programme Local de l'Habitat de l'Agglo du Pays de Dreux définit un indice de construction de 3,4 logements/an/1000 habitants. En l'espèce, l'objectif de production s'élève à 4 logements annuels sur la commune, soit 40 sur la durée du plan local d'urbanisme.

Le potentiel relatif aux opérations déjà en cours (ou « coups partis ») s'élève à 8 logements, localisés au sein du bourg de Mézières et du hameau de Marsauceux. Les objectifs de développement accordés par le PLH ne sont de fait pas encore atteints. Une identification du potentiel foncier mobilisable (repérage de dent creuse, foncier mutable, foncier divisible) s'avère nécessaire. Sachant que le bourg et le hameau doivent absorber un potentiel de production de logements, il a été défini un zonage adapté à chacun.

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

La consommation d'espace et l'analyse des potentiels de densification : pour mémoire, la consommation totale, tous types d'espaces confondus, a été, sur la période 2008-2018, de **2,67 ha**.

- Le principal poste de consommation demeure l'habitat avec 1,57 ha consommés en extension et 1,10 ha en densification ;
- Les opérations dont les autorisations ont été délivrées avant le présent Plu ou « coups partis » représentent **8 logements** pour 0,22 ha.
- Le potentiel en renouvellement sur la commune (divisions internes, changements de destination ...) s'élève à **5 logements** pour la décennie à venir.
- Le potentiel relatif aux « dents creuses » s'élève à **29 logements**, dont 25 en densification, consommant 1,87 ha et 4 en extension, consommant 0,37 ha, le total représentant une consommation de foncier de **2,23 hectares**.

Le parti d'aménagement retenu pour Mézières présente donc **une modération de consommation de 0,44 hectares** par rapport à la décennie précédente.

L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Sont traitées dans l'évaluation environnementale

1-5-3 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de tenir compte des enjeux environnementaux à chaque étape de la conception du PLU.

Elle implique notamment une analyse des moyens d'action dont dispose le PLU pour agir en faveur de son environnement, et une identification en amont des conséquences négatives que pourraient avoir ses dispositions.

Elle doit également décrire l'articulation du PLU avec les autres documents supra-communaux.

Elle analyse plus particulièrement les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement d'une part, et décrit les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables d'autre part.

Ce travail d'évaluation a également été réalisé par les Services de l'Agglo du Pays de Dreux, dans une démarche de concertation transversale : l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

L'Articulation du PLU avec les autres documents

L'article R 151-3 du code de l'urbanisme définit les autres documents soumis à évaluation environnementale que le PLU doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible.

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** : le PLU prend en compte de schéma.
- **Le schéma Régional de Cohérence Ecologique**
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de bassin versant Seine Normandie** : le PLU est compatible avec ce document.
- **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Eure de Maintenon à Montreuil.** Approuvé le 28 sept 2015, il évalue les zones susceptibles de subir des inondations et propose des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face. Une part importante du bourg de Mézières est soumise aux aléas liés aux risques d'inondations. En fonction de cet aléa, un zonage vert, bleu ou rouge est établi. Des secteurs bâtis sont concernés et font l'objet d'une attention particulière en respectant les règles de constructibilité établies. Celles-ci sont prises en compte dans l'élaboration du PLU.
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux**, arrêté le 25 juin 2018. Le PLU de la commune doit être compatible avec ce document stratégique.
- **La Trame Verte et Bleue**, intégrée dans le SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux.
- **Le Programme Local de l'Habitat**, adopté le 25 sept 2017, et intégré au SCOT. L'élaboration du PLU est compatible avec ce document.

D'une façon générale, la commune de Mézières-en-Drouais respecte au maximum les prescriptions et les orientations des différents documents énumérés ci-dessus.

L'état initial de l'environnement

Dans cette partie, des compléments d'information sont apportés à propos de la zone NATURA 2000 ainsi que les ZNIEFF présentes sur le territoire communal.

L'analyse des effets du PLU sur l'environnement

Les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement au regard des quatre thématiques suivantes :

- biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis ;
- paysage, patrimoine naturel et culturel ;
- ressources naturelles ;
- nuisances, risques, pollution.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu.

En ce qui concerne l'analyse des effets notables sur la zone Natura 2000, il est conclu que : « considérant la délimitation précise des zones concernées en zone Naturelle, les prescriptions réglementaires assorties, l'absence d'urbanisation et de projets d'aménagements, ainsi que son report sur le plan des contraintes, l'incidence est donc positive ».

En résumé, les questions environnementales sont prises en compte dans leur globalité, ce qui permet de renforcer la préservation et la conservation de cet environnement

- **1-5-4 Les orientations générales de la commune, exposées dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables, s'articulent en 4 axes :**

1. Maîtriser le développement urbain de Mézières-en-Drouais

- I. Maintenir la stabilité démographique en harmonie avec le cadre rural
 - Le parti d'aménagement passe par le développement au sein de l'enveloppe bâtie existante.
 - Prioriser le renouvellement urbain, la densification ainsi que le comblement des espaces en creux.
- II. Limiter la consommation d'espaces en maintenant l'enveloppe urbaine existante du bourg et du hameau
 - Délimiter strictement l'espace aggloméré, prioriser l'évolution du bâti et le comblement des « dents creuses »
 - Conserver une échelle raisonnée de village en évitant le mitage et l'étalement urbain
- III. Maintenir l'offre d'équipements publics
 - Afin d'être en adéquation avec l'offre et la demande de services et d'équipements, maîtriser la capacité d'accueil
- IV. Préserver le patrimoine architectural et historique local
 - Identifier et inventorier le patrimoine d'intérêt local dans ses diverses composantes
 - Mettre en œuvre les modalités de protections adaptées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2. Préserver le cadre paysager et environnemental

- I. Protéger le patrimoine naturel et paysager
 - Garantir la protection du site Natura 2000, des ZNIEFF et des boisements en empêchant toute forme de développement et de mitage sur ces espaces fragiles.
 - Outre cette dimension paysagère, préserver leur fonction écologique.
- II. Maintenir les continuités écologiques
 - Permettre le maintien des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale à travers des espaces qui méritent d'être préservés.
- III. Maintenir les espaces verts et les jardins d'intérêt dans les milieux habités
 - Préserver et valoriser cette trame verte urbaine.
 - Limiter la constructibilité et l'aménagement de ces espaces, afin de mettre en avant leur fonction écologique et paysagère.
- IV. Prendre en compte les risques naturels
 - Effectuer le développement urbain en connaissance de ces éléments : risque d'inondations et d'affaissement, cavités souterraines.



3. Soutenir l'activité agricole et l'économie locale

- I. Assurer la pérennité de l'activité agricole et permettre son développement
 - Eviter d'enserrer les exploitations agricoles dans les espaces urbanisés
 - Veiller au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées
 - Afficher des possibilités de diversification des exploitations (hébergement, vente à la ferme...)
- II. Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local
 - Assurer le maintien ou l'implantation de commerces de proximité et de services, sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel.
- III. Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles
 - Préserver les terres cultivées en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain.
- IV. Développer l'activité touristique et de loisirs
 - Préserver l'offre existante en lien avec le plan d'eau, le centre nautique, les liaisons douces...
 - Permettre la découverte du territoire
- V. Poursuivre l'aménagement numérique
 - Autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser les zones non couvertes ou insuffisamment desservies par les communications numériques.

4. Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

- I. Optimiser les réseaux et leurs usages
 - Pour adapter le réseau en termes de trafic, de vitesse, de sécurité et de partage entre les différents usagers, optimiser les dessertes existantes.
- II. Conforter le réseau de chemins doux
 - Favoriser leur utilisation, tant le chemin de randonnée que les chemins ruraux.
- III. Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture
 - Orienter les habitants vers l'offre de transport existante (transport à la demande, transport scolaire...)

Chacun des axes est matérialisé, dans le dossier, par une carte de synthèse.

1-5-5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à densifier. Elles définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages.

Cinq secteurs sont concernés :

- 1 **Le secteur de « la Mairie 1 »** : Parcelles ZE 0413, 0439, 0443, rue de la mairie, 1277 m² pour 2 logements, à moyen terme, **il permettra de densifier le bourg, en investissant des terres**

dénuées de construction. Compte tenu de la topographie importante sur la partie haute de la parcelle ZE 0443, seulement la partie basse de la parcelle est retenue, en bordure de la RD 152 B.

- 2 **Le secteur de « la Mairie 2 »** : Parcelle ZE 0436, rue de la mairie, 1 500 m² pour 2 logements, à moyen terme. Compte tenu de la topographie importante sur la partie haute de la parcelle et afin de préserver une continuité avec la zone naturelle boisée, seule la partie basse de la parcelle est retenue, en bordure de la RD 152 B.
- 3 **Le secteur « Neaufle »** : parcelles AC 0118,0019, 0122, rue de Neaufle à Marsauceux, 2 576 m² pour 3 logements, à moyen terme, Seule une partie des parcelles AC 0118 et 0122 est concernée ; en effet une partie de la 0118 est déjà bâtie et une partie de la 0122 est cultivée. Compte tenu de sa localisation au sein du bâti traditionnel et à proximité du bâti contemporain, il s'agira de soigner la transition, dans une recherche notamment de traitement des limites séparatives. C'est pourquoi un maximum d'arbres devra être conservé.
- 4 **Le secteur des « Pendants »** : Parcelles ZE 0197 et AC 0010, rue des Pendants, 6 079 m² pour 8 logements, à moyen terme, l'opération permettra de densifier le hameau en investissant des terres agricoles enclavées en plein secteur bâti. Seule une partie de la parcelle AC 0010 est retenue, l'autre faisant l'objet d'un emplacement réservé, destiné à l'extension de l'école.
- 5 **Le secteur des « Mairies »** Parcelles ZE 0360 et 0395, rue des Mairies, route de Mézières à Marsauceux, 4 139 m² pour 6 logements, à moyen terme, permettra de réinvestir des terrains en friche à proximité de la zone d'activités. La transition, dans une recherche notamment de traitement des limites séparatives, devra être soignée.

1.6 L'avis des Services

Par courriers adressés du 21 novembre 2019 au 8 février 2020, la commune de Mézières-en-Drouais a notifié son projet d'élaboration de PLU aux personnes publiques associées : Préfecture d'Eure-et-Loir (Direction Départementale des Territoires), Président du Conseil Départemental (Direction aménagement et environnement), Président de l'Agglo du Pays de Dreux (Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et Transports), Préfet de la Région Centre : Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre-Val de Loire, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir, Président de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir, Président de la Région Centre-Val de Loire, Centre Régional de la Propriété Foncière d'Ile de France et du Centre.

A répondu, sans formuler d'observations :

- Le Conseil Régional

Ont répondu, en émettant un avis favorable au projet :

- La CCI d'Eure-et-Loir
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir
- la Direction Départementale des Territoires :

Ont répondu, avec avis favorable, en formulant des observations :

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles, avec quelques recommandations visant une meilleure qualité architecturale des constructions nouvelles ou modifiées.

- le Conseil Départemental : avis favorable sans observations notables remettant en cause le projet malgré quelques remarques complémentaires, notamment sur l'eau potable, le patrimoine naturel, les itinéraires doux, certains secteurs classés en Espace Boisé Classé ; **le service attire également l'attention sur la cartographie des cavités souterraines qui mériterait d'être complétée, et sur le risque que constitue le projet d'OAP rue de Neaufle, situé au-dessus d'une cavité identifiée.**

- la Chambre d'Agriculture : avis favorable au dossier en attirant toutefois l'attention sur le projet de

règlement de la hauteur des bâtiments agricoles.

- L'Agglo du Pays de Dreux : avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques mineures, notamment liées à la mise en œuvre de ses compétences sur le territoire, concernant les domaines de l'eau et de l'assainissement.
- Le Centre Régional de la Propriété Foncière : joint une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et rappelle que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (c'est le code de l'environnement).
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :
N'ayant pu émettre un avis dans le délai imparti, ce dernier est réputé favorable à compter du 8 mai 2020.

L'ensemble de ces réponses et avis a été mis à la disposition du public.

Dans le cadre des réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur en complément du PV de synthèse, la collectivité a, dans son document « rapport d'analyse - réponse aux avis des personnes publiques associées » en date du 10 août 2020, répondu à ces différentes observations ou avis.

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 - 1 : Organisation de l'enquête

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Mme Yvette CHAILLOU comme commissaire enquêteur par décision n° E20000038/45 du 12 mai 2020.

L'enquête s'est déroulée sur 30 jours, du 23 juin 2020 au 22 juillet 2020 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Mézières-en-Drouais.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public y ont été déposés. Les pièces du dossier étaient également disponibles sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux à l'adresse : www.dreux-agglomeration.fr. Les observations pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique au siège de la mairie.

2 - 2 : Publicité de l'enquête

L'information de la population a été effectuée par :

- L'insertion d'un avis d'enquête publique, sur demande de la Commune, dans la presse aux dates suivantes :
" L'Echo Républicain " : les 5 juin et 1^{er} juillet 2020,
"Horizons" : les 5 juin et 3 juillet 2020.
- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau officiel de la mairie, siège de l'enquête, visible par le public, ainsi que sur le panneau d'affichage du « centre bourg » au niveau de Marsauceux.
- L'insertion de l'avis d'enquête dans le bulletin d'information n°17 « Mézières Marsauceux Infos » juillet/Août/septembre distribué dans tous les foyers tout début juillet 2020.
- La diffusion de l'information, avant et pendant toute la durée de la procédure, sur le site internet de la Communauté d'Agglo du Pays de Dreux.

2 - 3 : Déroulement de l'enquête

Mme Yvette CHAILLOU, commissaire enquêteur :

- a rencontré Mr Philippe POMMEREAU, Maire, le 2 juin 2020, afin de prendre connaissance du projet, finaliser la constitution du dossier et l'organisation matérielle de l'enquête publique.
- a rencontré Mme BRANDT Muriel, 1^{ère} Adjointe, en charge de l'urbanisme, le 23 juin 2020 de 14h à 15h30 avant l'ouverture de la 1^{ère} permanence afin d'échanger et d'obtenir quelques renseignements complémentaires sur la commune suite à l'étude du dossier par mes soins, puis d'effectuer une visite complète du territoire.
- a coté et paraphé le registre d'enquête et les pièces du dossier le 23 juin 2020, avant le début de la première permanence,
- a assuré les permanences à la mairie de Mézières-en-Drouais aux dates et heures suivantes :
 - le mardi 23 juin 2020 de 15h30 à 18h30,
 - le samedi 4 juillet 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le mercredi 22 juillet 2020 de 15h30 à 18h30,
- a vérifié la réalité de l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie, dans la presse et sur le site internet de la Communauté d'Agglo.
- a clôturé le registre d'enquête le mercredi 22 juillet 2020, à la fin de l'enquête publique,
- a établi et adressé à Monsieur le Maire un procès-verbal de synthèse des observations recueillies le 28 juillet 2020, auquel le responsable du projet a répondu le 10 août 2020,
- a rédigé le présent rapport et ses conclusions motivées, qu'elle a remis à Monsieur le Maire le 19 août 2020.

A noter que la Commune, autorité organisatrice de l'enquête, a scrupuleusement mis en place les mesures barrières liées à la crise sanitaire en cours et que celles-ci ont été, tout au long de l'enquête, strictement respectées.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, avec un public assez peu nombreux, sans manifestation d'hostilité au projet, et toujours correct. Malgré la qualité de la concertation préalable, la démarche de co-construction avec les habitants dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et la mise en ligne, sur le site internet de la communauté d'Agglo, de tous les éléments du dossier, la plupart du public rencontré n'avait pas une réelle connaissance préalable du dossier.

12 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur, afin de se renseigner et/ou formuler des observations écrites ou orales. Au total, 4 observations ont été portées directement sur le registre, 3 courriers y ont été annexés; il n'a été reçu aucun courriel.

3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire, qui a apporté des réponses écrites à celles-ci, le document correspondant étant joint en annexe au présent rapport.

Nota : pour une meilleure lisibilité, il sera repris ci-après les avis du commissaire enquêteur (CE), inscrits en italique et encadré puis les réponses (de façon résumée) de la collectivité, classés selon des thématiques retenues par le commissaire enquêteur.

3 - 1 : Analyse des observations portées sur le registre d'enquête ou reçues sous forme de courrier

1 - Observations relatives au règlement graphique : plan de zonage

Observation écrite le 4 juillet de M. BARREY Laurent, 10, rue de la mairie, Mézières-en-Drouais, confirmée par M. BARREY, père (n° 1 et n°2 sur registre) :

- contestent le classement en zone agricole des parcelles ZE 413, 419 et 421, rue de l'avenir. Ces parcelles étaient classées en UB dans le précédent PLU et n'ont aucune vocation à devenir agricoles. De surcroît, elles sont déjà desservies par les réseaux d'assainissement.

Avis du CE : si ces parcelles étaient précédemment classées en urbanisable, elles n'ont toutefois fait l'objet d'aucun projet de construction lors de la période précédente ; les terrains ne sont pas en continuité de zone urbaine et le passage des canalisations de réseaux d'assainissement n'est pas en soi une raison suffisante pour permettre la constructibilité.

La collectivité confirme le caractère excentré de la zone, il n'est par ailleurs pas possible de retenir de nouvelles extensions au regard des exigences des services de l'Etat.

Courrier déposé le 22 juillet par Mme BRANDT Muriel, 1^{ère} Adjointe, au nom de la commune (n°3 sur registre), rencontrée :

- Indique que dans le PLU en vigueur, tous les espaces boisés de la commune sont répertoriés en Espaces Boisés Classés, qu'ils soient en zone urbanisée ou naturelle. Elle constate que dans le zonage futur, les espaces boisés classés en « Espaces Boisés Classés » concernent uniquement les zones urbaines. Le conseil municipal souhaite protéger l'ensemble des espaces boisés présents sur le territoire et par conséquent inscrire en espace boisé classé à conserver tous les espaces boisés présents en zone naturelle.

Avis du CE : sur la commune, les boisements de moins de 4 ha, conformément à l'arrêté préfectoral de nov 2005, ne sont pas protégés du défrichement par le code forestier. Il est donc important de les classer en EBC afin de renforcer leur protection. Attention toutefois à utiliser ce classement de façon circonstanciée : il peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement. Il doit donc être justifié. Par contre, il n'est pas indispensable de classer les boisements de plus de 4 ha en EBC, ceux-ci étant déjà protégés du défrichement par le code forestier ; un tel classement serait contraignant et constituerait un frein à la sylviculture. Ils sont à classer en priorité en zone naturelle et forestière : zone N.

C'est l'esprit de la note du Centre Régional de la Propriété Forestière, conforté par la note annexe des services de l'Etat. Il y a donc lieu de reprendre le travail de zonage plus finement, au cas par cas, certains secteurs devant relever du zonage EBC, mais d'autres du zonage « N » sans qu'aucun n'échappe pour autant aux mesures de protection.

La collectivité accepte de retravailler le zonage de ce secteur en tenant compte des remarques de Services Associés ; les règlements graphique et écrit seront donc modifiés en conséquence.

Observations écrites le 22 juillet de M. ALLAIS Didier, 14, rue de Mérangle, Marsauceux, Mézières-en-Drouais (n° 4 sur registre) :

- Souhaite connaître les motifs du classement en UBj du fond de parcelle ZB 152 et souhaite connaître les possibilités de construction d'une véranda et d'un garage, les deux en extension de la construction principale.
- Concernant Mme ALLAIS Renée, sa mère, souhaite connaître les motifs du classement en UBj des fonds de parcelles AB 313 et 315.
- Signale que n'apparaissent pas sur les plans les annexes situées en fond des parcelles ZB 7 et ZB 6.

Avis du CE : le fond de parcelle ZB 152 est bien actuellement un jardin et un tel classement permet de constituer une zone « tampon » par rapport à la zone agricole (protection par rapport aux nuisances liées aux traitements...) Il contribue, par le maintien d'un espace paysager, à maintenir la qualité de vie à laquelle semblent attachés les administrés.

Les mêmes arguments s'appliquent au cas soulevé pour les parcelles de Mme Allais mère.

Le règlement du projet de PLU autorisera bien, comme je lui avais indiqué, M. Allais à mener ses projets d'extension de la construction principale.

C'est aussi la teneur de la réponse de la collectivité.

Observations écrites le 22 juillet de Mmes DAVID Pierrette, 30, grande rue 28500 Boissy et GAILLARD Odile, 13 rue des gâts 28500 Blainville, agissant pour le compte de M. GAILLARD Pierre et Mme GAILLARD Mireille (n° 5 sur registre) :

- Contestent le passage de la parcelle ZE 78 « les pendants » de zone urbaine précédemment à zone Agricole car cette parcelle se situe proche d'autres constructions et fait partie intégrante du village ;

Avis du CE : c'est encore un cas de figure où aucun projet ne s'est concrétisé sur une zone alors urbanisable pendant toute la période précédente. C'est qu'en fait ledit terrain présente bien une vocation agricole et que son « reclassement » garantit cette vocation, conformément aux orientations du PADD, axe 3 : « Assurer la pérennité de l'activité agricole...préserver les terres cultivées en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain ».

C'est également le positionnement de la collectivité.

- Contestent le passage des parcelles AC 267 et AC 270 « le clos aux prêtres » de zone urbaine précédemment en zone Naturelle au motif que ces deux parcelles sont en plein cœur du village, tout comme devraient rester « constructibles » les trois parcelles A268, A269 et A 266 ;

Avis du CE : bien qu'entouré presque entièrement de murs, cet espace m'a semblé constituer un îlot composé de haies et d'arbres remarquables, créant une sorte de poumon vert méritant d'être protégé au cœur d'un secteur déjà fortement urbanisé. De surcroît, les rues d'accès m'ont paru étroites. Au regard de ces critères, le classement en zone naturelle me semble justifié.

La commune affirme ce même positionnement, qu'elle renforce par la prudence sur ce secteur qu'impose le risque « cavités souterraines ».

- Contestent le passage des parcelles ZE 48 et ZE 170 « la Garenne » de 2Au précédemment en Agricole, car situées non loin des habitations et à vocation agricole non justifiée ;
- Souhaitent connaître les motifs du passage de la parcelle B 390 « la Garenne » en zone Agricole.

Avis du CE : ces parcelles, entourées de part et d'autre de zones naturelles, ne sont pas intégrées dans le tissu urbain à vocation d'habitation. C'est leur précédent classement qui me paraît injustifié.

La commune confirme le passage de ces parcelles en Agricole, d'autant qu'elles sont exploitées et inventoriées au registre parcellaire agricole.

Courrier joint remis le 22 juillet par M. et Mme DELEGLISE/GUILLAUME, 13, chemin des noyers, 28500 Mézières-en-Drouais (n°7 sur registre), rencontrés :

- Habitant sur les parcelles A 408 et A 390, classées en zone Nh, secteur d'habitat en zone naturelle, souhaitent savoir si un changement de zonage pourrait être effectué afin de leur permettre de faire construire une autre habitation sur leur parcelle, devant la maison existante.

Avis du CE : l'environnement naturel remarquable, au niveau des coteaux, sur lequel se situent les terrains concernés n'autorise aucune nouvelle construction à usage d'habitation, qui irait à l'encontre des orientations du PADD, Axe 2 : « préserver le cadre paysager et environnemental, protéger le patrimoine naturel et paysager ». La collectivité se doit d'être garante de ces engagements vis-à-vis de la population, quels que soient les intérêts particuliers qui peuvent être exprimés.

La commune confirme l'obligation de préserver ce secteur ; en outre de nouvelles extensions ne seraient autorisées par les services de l'Etat.

2 - Observations concernant des éléments de patrimoine

Courrier joint avec deux photos remis le 22 juillet par M. HELIX Joël, 2, rue de la vallée, Mérangle, 28500 Chapelle Forainvilliers (n°6 sur registre) rencontré :

- Demande que le puits, situé au n° 1 impasse du calvaire à Mézières soit répertorié comme « élément du patrimoine à préserver » afin d'éviter sa destruction. Situé dans les bâtiments de l'ancienne maison de ses grands parents et oncle, il considère qu'avec son habillage en briques, ce puits fait partie du patrimoine du territoire.

Avis du CE : N'ayant pu « visiter » ledit puits, situé au sein d'une propriété privée, il m'est difficile de porter une appréciation ; je considère cependant la requête de Mr Helix comme tout à fait légitime et défendable auprès de la collectivité.

La commune apporte une réponse favorable : le puits sera protégé en tant qu'élément du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

3 - Observations relatives à l'information de la population

Observation écrite le 22 juillet de Mmes DAVID Pierrette, 30, grande rue 28500 Boissy et GAILLARD Odile, 13 rue des gâts 28500 Blainville, agissant pour le compte de M. GAILLARD Pierre et Mme GAILLARD Mireille (n° 5 sur registre) :

- Regrettent l'absence d'information préalable, au moment des réunions publiques et ateliers préalables, à destination des propriétaires non résidents sur la commune et ne pouvant se déplacer en raison de leur âge.

Avis du CE : La commune a respecté ses seules obligations réglementaires.

Même réponse de la collectivité.

NE RELEVANT PAS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC :

Questions complémentaires émanant de Mme le Commissaire Enquêteur concernant les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

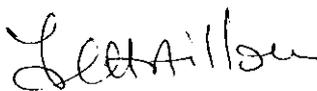
Dans le cadre du mémoire en réponse, je souhaiterais, Monsieur le Maire, recueillir vos observations et réponses quant aux remarques, corrections à apporter et avis des Personnes Publiques Associées.

*Avis du CE : les réponses ont été apportées par la collectivité sur le document reçu le 10 août 2020 ; les modifications, corrections à apporter aux différents rapports de présentation sont prises en compte et vont être effectuées.
En réponse aux observations du Département et du Centre Régional de la Propriété Forestière, le travail de classement des Espaces Boisés va être entièrement repris.*

De même, une réflexion va être menée quant à l'OAP du secteur « Neaufle », localisée sur une cavité.

Fait à Mézières-en-Drouais, le 19 août 2020,

Yvette CHAILLOU



Annexes jointes :

- Réponses du maître d'ouvrage au public et aux Services Associés.

Commune de Mézières-en-Drouais
(Département de l'Eure-et-Loir)

Enquête publique
Révision du Plan local d'Urbanisme

Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU

Conclusions du commissaire enquêteur

Objet de l'enquête

L'enquête a porté sur le projet d'élaboration de révision Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mézières-en-Drouais.

Éléments essentiels de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, avec un public assez peu nombreux, sans manifestation d'hostilité au projet, et toujours correct. Malgré la qualité de la concertation préalable, la démarche de co-construction avec les habitants dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et la mise en ligne, sur le site internet de la communauté d'Agglo, de tous les éléments du dossier, la plupart du public rencontré n'avait pas une réelle connaissance préalable du dossier.

Il faut toutefois reconnaître que l'accès au dossier sur le site internet de l'Agglo n'était pas aisé, voire pas logique; plusieurs personnes rencontrées m'en ont fait la remarque et m'ont demandé le « chemin » d'accès.

12 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur, afin de se renseigner et/ou formuler des observations écrites ou orales. Au total, 4 observations ont été portées directement sur le registre, 3 courriers y ont été annexés; il n'a été reçu aucun courriel.

Les éléments que je retiens suite à l'examen du dossier et à la teneur des discussions avec les diverses personnes rencontrées sont les suivants :

- La procédure d'enquête s'est déroulée en respectant les dispositions des textes en vigueur.
- Je remercie Monsieur Philippe POMMEREAU, Maire et Madame Muriel BRANDT, Adjointe à l'urbanisme, qui venaient tout récemment de prendre ces fonctions, dans un contexte de crise sanitaire, pour leur disponibilité.
- Le dossier présenté au public comportait toutes les pièces règlementaires. Le diagnostic a présenté toutefois des faiblesses en ce qui concerne la ressource en eau, la collectivité s'est d'ailleurs engagée à compléter le dossier sur ce point. Il manquait également à mon avis le ou les plans de zonage de l'assainissement collectif, qui devront, comme le règlement d'assainissement collectif, être annexés au PLU. De même, même si la collectivité s'engage à compléter les informations sur les cavités souterraines, il est dommage, à ce propos, de ne pas disposer de données graphiques précises, bien que de nombreuses cavités aient été identifiées par le BRGM en 2015.
- Le résumé non technique constituait une synthèse facilement accessible pour le public.
- Les modalités d'information de la population ont été respectées. Toutefois, j'ai dû insister pour la mise à disposition d'un second panneau d'avis d'enquête sur l'espace public. C'est la distribution dans tous les foyers, du bulletin d'informations communal, début juillet, qui a surtout déclenché les réactions du public et les visites.
- En comparaison avec le PLU précédent, les limites des espaces urbanisés/agricoles/naturels sont précisées afin d'éviter tout développement spontané. Le PLU révisé traduit une délimitation plus stricte de l'espace aggloméré.
- Les limites urbaines intègrent désormais certains fonds de jardin, ce qui renforce la qualité paysagère du village et la défense du cadre de vie.
- Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne se trouvent pas sur des parties où les enjeux environnementaux sont forts. Les questions environnementales sont prises en compte dans leur globalité et les dispositions du Plu renforcent la préservation et la conservation de l'environnement.
- Le patrimoine architectural local, qui fait partie de la richesse collective que la commune souhaite préserver, est bien et largement répertorié et repéré sur le règlement écrit.
- Dans sa réponse aux questions soulevées, y compris par les Services Associés, la collectivité s'est montrée attentive, réceptive, acceptant de retravailler certains points, avec les Services. Je suis,

moi aussi, d'un avis réservé quant au projet d'OAP « Naufles », localisé sur une cavité, projet qui mérite d'être rediscuté.

- Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les dix prochaines années sont chiffrés et montrent une modération de consommation de l'espace par rapport à la décennie précédente.
- Avec un taux de croissance démographique estimé à 0,66% par an, soit 91 habitants supplémentaires en 10 ans, le projet de révision du PLU, prévoyant la réalisation de 4 logements par an en moyenne, est conforme aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération du Pays de Dreux et aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Pays de Dreux.
- Dans un contexte environnemental et législatif contraint, (risques inondation, cavités souterraines, zones naturelles protégées/ SCoT, PLH...), la collectivité, s'appuyant sur l'expérience de son PLU précédent, a réussi à proposer un projet cohérent, protecteur de l'environnement, traduisant une politique d'aménagement très encadrée, définie au regard des justes besoins démographiques de son territoire.

C'est pourquoi j'émetts un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mézières-en-Drouais.

Fait à Mézières-en-Drouais, le 19 Août 2020

Yvette CHAILLOU

