

PLAN LOCAL D'URBANISME



VILLEMIEUX-SUR-EURE

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Arrêté le :

24 février 2012

Enquête publique :

Du 16 octobre au 16
novembre 2012

Approuvé le :

18 janvier 2013

SOMMAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)	3
Le contenu du PADD	3
La portée du PADD.....	4
1 - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans sa politique d'aménagement et de développement du territoire	5
1.1 - Les orientations en matière de développement commercial	6
1.2 - Les orientations en matière de développement économique	6
1.3 - Les orientations en matière de développement résidentiel	7
Les orientations du PLH.....	7
Les orientations du SCOT	8
1.4 - Les orientations en matière de communications numériques	8
1.5 - Les orientations en matière de déplacements.....	8
1.6 - Les orientations en matière d'environnement.....	9
2 - Assurer un développement démographique raisonné	11
2.1 - Favoriser une légère augmentation de la croissance de la population	11
2.2 - Maîtriser la croissance de la population.....	11
3 - Organiser l'extension de l'urbanisation résidentielle.....	13
3.1 - Adapter la dimension des espaces à urbaniser aux perspectives de croissance démographique	13
3.2 - Prendre en compte les particularités des différents pôles urbains de la commune	13
3.2.1 - Le développement du bourg.....	13
3.2.2 - Le développement des hameaux	14
3.3 - Diversifier les formes urbaines	14
3.4 - Favoriser la mixité de l'habitat dans les opérations d'aménagement	15
4 - Adapter les équipements publics aux besoins et aux possibilités de la commune.....	16
5 - Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole	17
5.1 - Préserver les espaces agricoles sur le territoire communal.....	17
5.2 - Concilier la vocation résidentielle des pôles urbains avec la présence d'activités agricoles	17
6 - Mener une politique à long terme de préservation de l'Environnement communal et de ses paysages.....	18
6.1 - Préserver le patrimoine naturel	18
6.2 - Préserver le patrimoine bâti	18

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D)

Aux termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) « comportent un *Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ».

Le PADD est une pièce constitutive et obligatoire du PLU au même titre que le règlement par exemple. Cependant, l'aspect formel du PADD n'est pas fixé par le Code de l'Urbanisme et la commune choisit le mode d'expression écrit et graphique qui exprime le mieux et le plus clairement son projet global.

Le contenu du PADD

Le PADD exprime le projet, ou parti d'aménagement, de la commune pour les années futures, par exemple en termes de développement démographique, d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de gestion des risques et nuisances, de protection des sites et des paysages... Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD doit être établi dans les principes du développement durable, c'est-à-dire que le développement envisagé doit répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs : « *la terre ne nous appartient pas, nous l'empruntons à nos enfants* » (Antoine de Saint-Exupéry).

La définition de l'I.C.L.E.I.1 (1994) adapte la notion aux projets communaux : « Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services ».

Le PADD doit, plus précisément, respecter les objectifs fondamentaux fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi S.R.U du 31 décembre 2000 :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement de l'espace rural et la protection des espaces naturels,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques,
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, les espaces naturels, la sauvegarde du patrimoine et la prévention des risques.

Par ailleurs, la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement modifie la portée du PADD, en :

- définissant les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrêtant les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

¹ International Council for Local Environmental Initiatives

Les orientations du PADD de la commune s'inscrivent en cohérence avec les orientations de la Communauté d'Agglomération Dreux Agglomération (CADA), telles qu'elles sont notamment traduites dans ses documents de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et de Programme Local de l'Habitat (PLH)

La portée du PADD

Si le PADD n'est pas l'unique vecteur d'expression du parti d'aménagement, il dispose cependant d'un rôle très important dans le PLU :

- c'est le document pivot pour la cohérence globale du projet exprimé et traduit dans les différentes pièces du dossier du PLU, par exemple, « *le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales* » (extrait de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- c'est le document garant de la continuité de la mise en œuvre du projet dans le temps. Ainsi, l'évolution future du PLU s'effectuera par une simple procédure de modification à condition que celle-ci « *ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD* » (extrait de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas contraire, le PLU devra être entièrement remis à plat et une procédure de révision devra être engagée.

1 – ACCOMPAGNER LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DANS SA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Villemeux-sur-Eure fait partie de Dreux Agglomération qui regroupait près de 56.000 habitants en 2007 dans ses 19 communes : Dreux, Vernouillet et les communes rurales des alentours.

Les communes de Dreux Agglomération ont décidé de définir ensemble un projet commun pour l'aménagement et le développement de leur territoire.

Pour ce faire, de nombreuses réflexions ont été initiées et des documents communs ont été produits (ou sont en cours d'élaboration). Ce sont en particulier :

- **le schéma de développement commercial** approuvé le 29 mai 2006 qui définit les enjeux et les stratégies globales en matière d'équipements commerciaux ainsi que leur localisation de principe ;
- **le programme local de l'habitat (PLH)** qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de production de logement. Celui-ci a été approuvé par le Comité Régional de l'Habitat le 19 avril 2007 ;
- **le schéma des zones d'activités** qui a pour objet de préciser les objectifs et les stratégies en matière d'aménagement ou de développement des zones d'activités ;
- **le schéma de cohérence territoriale** qui, tout en fédérant les politiques sectorielles (commerce, activités, habitat...), a pour objet de définir un schéma global d'aménagement et de développement du territoire en un ensemble cohérent. Il a été approuvé le 26 mai 2008.

Ainsi, le PADD, pour Villemeux-sur-Eure, reprend et intègre des orientations générales qui concernent l'ensemble des 19 communes qui se partagent le territoire de la communauté d'agglomération.

Ce choix répond simultanément à 2 objectifs :

- d'une part, au souci de compatibilité de son projet communal avec le SCOT,
- d'autre part, à la perspective de la mise en œuvre du projet global et intercommunal.

Ces orientations sont déclinées selon 5 axes :

Le commerce,

L'activité économique,

L'habitat,

Les déplacements,

L'environnement.

1.1 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

La politique générale de l'agglomération en matière de développement commercial vise principalement :

- à favoriser une meilleure maîtrise et un meilleur contrôle du développement de l'offre commerciale et de services sur le territoire,
- à permettre à terme la mise en place d'un maillage commercial clair, hiérarchisé et équilibré à toutes les échelles du territoire en passant des pôles commerciaux d'agglomération aux pôles de proximité urbains ou ruraux.

Ces objectifs se traduisent plus précisément par la volonté de :

- **limiter les grands pôles périphériques aux deux existants**, à savoir Plein Sud à Vernouillet et la zone commerciale CCRU sur Dreux au nord de la RN 12.
- **conforter et assurer un développement significatif de l'offre commerciale** et du poids concurrentiel du commerce du centre-ville de Dreux ;
- **conforter et rééquilibrer les pôles commerciaux secondaires** et les pôles de quartier tels que ceux des Bâtes ou des Corvées ;
- **maintenir un maillage commercial de proximité**, en particulier pour ce qui concerne les pôles ruraux des bourgs de Tréon et Villemeux-sur-Eure, ainsi que, dans la mesure du possible, dans les villages qui disposent encore de commerces tels que Charpont, Garnay, ou encore Vert-en-Drouais.

Plus précisément, pour Villemeux, il conviendra :

- de faire en sorte de maintenir et même de renforcer le pôle de commerces et de services de proximité. Dans le cadre du projet de requalification du cœur de bourg, l'objectif est d'offrir aux habitants de la commune un bourg compact, offrant à proximité immédiate tous les services et commerces, tous les équipements, ainsi qu'une offre de stationnement répondant à la fois aux besoins des habitants et des personnes transitant par le bourg et désirant s'y arrêter.
- d'empêcher la possibilité d'implanter des commerces de moyenne ou de grande surface sur la commune.

1.2 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La politique générale de l'agglomération en matière de développement économique trouve sa traduction au travers d'un schéma directeur des zones d'activités. Celui-ci traduit la volonté d'organiser de façon précise les espaces d'activités à l'échelle communautaire et d'éviter l'éparpillement de ces espaces. Plus précisément, il s'est agit de :

- conforter les deux zones d'activités stratégiques :
 - l'Espace d'activités RN 12 (Dreux) au nord de l'agglomération ;
 - l'Espace d'activités RN 154 (Vernouillet, Garnay) au sud de l'agglomération.

Outre ces deux espaces, lancer une réflexion sur des sites situés en dehors de l'agglomération mais dont le potentiel économique est stratégique pour le développement économique de l'agglomération :

- l'Espace carrefour RN 12 – RN 154 à l'ouest de l'agglomération ;
- l'Espace RN 12 limitrophe avec les Yvelines à l'est de l'agglomération.

Soit un total d'espaces d'activités d'intérêt stratégique compris entre 700 et 800 hectares.

- résorber certains espaces à vocation économique qui, par leur positionnement et par l'évolution de leur environnement, ne s'avèrent plus adaptés pour recevoir des activités économiques : le total des zones à résorber représente 85 hectares environ ;
- maintenir, requalifier, voir créer des espaces d'activités d'intérêt local.

Pour Villemeux-sur-Eure, il s'agit de maintenir les petites et moyennes entreprises et artisans déjà implantés sur la commune et de permettre d'accueillir des petites activités artisanales supplémentaires grâce à une légère extension de la petite zone d'activités existante.

1.3 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Cette politique en matière d'habitat a été affirmée et précisée dans le cadre de deux documents élaborés à l'échelle communautaire : le PLH et le SCOT.

Les orientations du PLH

Etabli pour une durée de 6 ans, le PLH se traduit par des orientations plus précises à l'échelle de chaque commune, ou ensemble de communes. Sur les 2100 logements au total à produire (6x350 logements/an) :

- **Dreux**, ville centre de référence, devra accueillir 1155 logements supplémentaires, dont 447 logements aidés ;
- **Vernouillet**, en continuité urbaine avec la ville centre, devra accueillir 420 logements supplémentaires, dont 149 logements aidés ;
- **Les 3 pôles secondaires** dont Villemeux-sur-Eure, devront accueillir ensemble 210 logements supplémentaires, dont 75 logements locatifs aidés ;
- **Les 14 communes rurales** devront accueillir ensemble 315 logements supplémentaires, dont 75 logements locatifs aidés.

Les objectifs spécifiques de Villemeux-sur-Eure sont de 70 logements sur la période 2007-2013, en favorisant les orientations de programme suivants :

- Environ 25 logements locatifs sociaux ;
- Une douzaine de logements en accession à la propriété ;
- Une vingtaine de logements en accession maîtrisée.

Depuis 2007, 19 maisons individuelles ont été réalisées (sources SITADEL et commune).

Les orientations du SCOT

Etabli dans une perspective de développement d'ici une quinzaine d'années, à l'horizon 2021, le SCOT fixe des orientations générales différentes selon trois types de territoire :

- **le pôle urbain central** qui comprend Dreux, Vernouillet et Luray dont il s'agit de maximaliser les capacités d'accueil pour accueillir l'essentiel de la croissance. Ce pôle devrait accueillir environ 4.000 logements d'ici 2021 et permettre l'accueil de plus de 10.000 habitants supplémentaires ;
- **les pôles d'équilibre** dont il s'agit de renforcer le rôle de centralités de proximité. Les orientations indiquées au SCOT représentent respectivement environ 350 et 320 logements à produire respectivement à Tréon et à Villemeux à l'horizon 2021 ;
- **les espaces ruraux** qui représentent un potentiel de croissance maîtrisé avec environ 1.270 logements supplémentaires d'ici 2021, pour une population estimée à près de 3.200 personnes sur l'ensemble des 14 communes rurales de Dreux Agglomération.

La traduction de ces orientations à l'échelle de la commune est détaillée aux chapitres 2 et 3 suivants.

Ainsi, pour Villemeux, les orientations du SCOT conduiraient, avec la production de 320 logements supplémentaires, à une augmentation de près de 800 habitants à terme. La moyenne de construction observée depuis 2000 est d'une douzaine de constructions par an. Si l'on applique ce rythme de développement, le chiffre d'environ 320 logements est atteint aux alentours de 2030. Il faudrait alors considérer la construction de :

- environ 50 logements jusqu'en 2013 ;
- environ 100 logements jusqu'en 2020 ;
- environ 150 logements de 2020 à 2030.

Ces chiffres doivent être compris comme des maximums, ce d'autant plus que les contraintes du site de Villemeux-sur-Eure limitent ses possibilités de développement. De plus, la conjoncture économique de ces dernières années a fortement ralenti la production de logements ces deux dernières années et limité les possibilités d'investissement des communes.

1.4 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'ensemble du territoire de Villemeux-sur-Eure bénéficie d'une bonne desserte en communications numériques (télévision, Internet, téléphonie).

Cependant, en conformité avec les principes de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le SCOT de Dreux Agglomération devra intégrer, dès que possible, les orientations fixées par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) à un niveau local.

1.5 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

Le secteur du Drouais est confronté à une circulation routière toujours grandissante, dans les déplacements internes à l'agglomération et plus encore dans la circulation de transit sur les grands axes est-ouest, la RN12, et nord-sud, la RN154.

Deux grands projets d'aménagement routier ou de création de voie sont prévus respectivement en contournement est et ouest de Dreux.

La déviation est de Dreux relierait l'actuelle RN 154 au niveau de Luray et Moronval, à la RN 12 au niveau de Cherisy. Cette route est indispensable pour réduire la circulation routière en entrée sud de l'agglomération à Vernouillet, aussi Dreux Agglomération considère que cette route doit être créée en priorité.

La voie de contournement ouest de Dreux relierait l'actuelle RN 154 au niveau de Marville à la RN 154 au niveau de Nonancourt.

Ce tronçon devrait s'intégrer dans la continuité de la voie autoroutière qui reliera Rouen à l'autoroute A 10 à Ardenay via Evreux, Dreux, et Chartres.

A ce jour, si la réalisation de cette route est actée en concession autoroutière par la décision ministérielle du 25 juin 2010, plusieurs hypothèses de tracé restent envisagées :

- l'hypothèse de tracé le long de la vallée de l'Avre au niveau de Saint-Rémy et de Vert-en-Drouais semble écartée, ce qui est heureux car la nouvelle route aurait inéluctablement dégradé des sites de grande qualité ;
- plusieurs autres tracés restent envisagés en traversée du « plateau ouest », plus ou moins éloignés du cœur de l'agglomération.

Par ailleurs, la commune est préoccupée par l'aménagement de la D 929 en traversée du bourg.

Cette route supporte un trafic toujours plus important et, outre les nuisances que cela apporte, cette circulation devient incompatible avec les possibilités de stationner.

La circulation ne pouvant être déviée, il est nécessaire de requalifier cet axe. Cette requalification permettra de dynamiser le commerce par l'augmentation de l'animation de la rue principale. Elle devra également passer par une réorganisation de la circulation et du stationnement de la commune, afin de ne pas entraver le bon fonctionnement des commerces. Il s'agit entre autres de capter la clientèle de passage transitant par la RD 929 pour répondre à leurs besoins de proximité.

1.6 – LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Le principe-guide en matière de gestion du patrimoine environnemental et paysager de l'agglomération consiste à concilier les approches de préservation et de valorisation.

En application de cette stratégie, l'accent est mis sur plusieurs orientations générales :

- **préserver l'intégrité du patrimoine environnemental** en assurant une bonne gestion/consommation de l'espace qui ne compromette pas les qualités écologiques des sites,
- **rationaliser les besoins en déplacements et limiter les nuisances** : cela passe, en particulier, par l'incitation à l'usage des modes doux, non seulement pour les loisirs et le tourisme, mais aussi pour les déplacements domicile-travail avec des itinéraires de pistes cyclables et des parcours piétons sécurisés. L'objectif est de développer une logique de proximité dans le fonctionnement urbain, afin de répondre à des enjeux environnementaux (nouveaux comportements à mettre en place), de qualité de vie, mais également de fonctionnement urbain (limiter au maximum l'augmentation des flux automobiles liés à l'installation de nouveaux logements).
- **préserver les ressources en eau** qui nécessite simultanément d'améliorer la qualité de l'eau, peu satisfaisante du fait de la pollution liée à l'occupation agricole et de systèmes d'assainissement parfois insatisfaisants.
- **mieux gérer les déchets** pour en faire une filière d'excellence pour l'agglomération avec, en particulier, le développement de la filière D3E (déchets d'équipements

électriques et électroniques) et la diversification des modes de valorisation des déchets (collecte sélective, réseau de déchèteries, plateforme de compostage, ...),

- **valoriser les atouts du territoire**, dans le cadre du développement touristique. Il s'agit de s'engager sur un modèle de tourisme respectueux des espaces en promouvant en particulier le déploiement d'axes de circulations douces, la gestion raisonnée des plans d'eau et le développement des capacités d'accueil. L'un des objectifs est de profiter des opérations de requalification des berges de l'Eure initiées par le Conseil général pour développer un lieu de détente, de promenade au cœur du territoire communal, et de faire de cet espace un lieu de loisirs, de rencontre et d'échange. Ce projet devrait permettre de créer un lien entre la partie agglomérée et la partie naturelle de Villemeux-sur-Eure, servant de cadre de vie aux habitants. Cette halte pourrait également s'inscrire dans les itinéraires de randonnée départementaux, offrant à la commune un facteur d'attractivité supplémentaire. L'affirmation de ce pôle permettra de se faire le pendant des espaces paysagers et de promenade des coteaux au sud du bourg. Ces coteaux ainsi que les vallées sèches qui les accompagnent doivent être préservés de l'urbanisation au maximum, car ils offrent à la commune un écrin paysager de grande qualité.

A Villemeux-sur-Eure, ces orientations trouvent leur traduction en particulier dans le domaine de l'eau :

- **la préservation des ressources en eau** avec la nécessité d'améliorer :
 - la qualité de l'eau de la nappe souterraine actuellement à forte teneur en nitrates ;
 - la qualité de l'eau de l'Eure, actuellement classée de qualité « moyenne ».
- **La protection contre les risques d'inondation**

Selon les éléments connus de l'étude du PPRI en cours, une partie du village de la commune de Villemeux-sur-Eure, notamment le hameau de Mesnil-Ponceaux, est en zone de risques d'inondations avec des aléas variés allant du faible au plus fort. En fonction de ces niveaux de risques, la constructibilité devient difficile, improbable voire impossible.

Sans remettre en cause la nécessaire prise en compte de ces risques, la commune souhaite que les études du PPRI soient complétées et prennent notamment en compte la connaissance réelle des crues qui ont, par le passé, pu affecter la commune.

2 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE

Le développement de la commune en termes d'accueil de population supplémentaire et d'extension de son urbanisation doit s'effectuer selon un rythme raisonnable et contrôlé et en compatibilité avec les orientations générales définies dans le SCOT.

2.1 – FAVORISER UNE LEGERE AUGMENTATION DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION

La commune de Villemeux-sur-Eure a connu ces dernières années une légère croissance de sa population, assez similaire à celle des bourgs et des villages du Drouais. Sa population est passée de 1 262 habitants en 1990 à 1 603 habitants en 2007 soit une augmentation de 1,58% en moyenne chaque année. Depuis 1999, la croissance démographique de la commune est supérieure à celle des villes-centres (Dreux et Vernouillet), grâce à un solde naturel et à solde migratoire en augmentation.

Les objectifs du PLH sont de 70 logements pour la période 2007-2013, sachant que ces objectifs n'ont pour l'heure pas été respectés. Par ailleurs, le SCOT prévoit la création de 320 logements (à considérer à horizon 20 ans compte-tenu des dernières évolutions de la commune et du contexte de l'agglomération), soit 150 logements environ à horizon 2020.

Il est donc important que la commune s'engage dans une démarche de construction de logements ambitieuse, afin d'offrir la possibilité à de nouveaux habitants de s'installer dans la commune, et ainsi atteindre plus de 2 000 habitants d'ici une dizaine d'années, pour conserver et renforcer sa place de pôle secondaire dans le Drouais.

2.2 – MAITRISER LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Villemeux-sur-Eure, de même que la plupart des communes périphériques du Drouais, subit une pression foncière très importante qui va en s'accroissant ces toutes dernières années. Cette pression se traduit dans les objectifs ambitieux du SCOT, qui prévoit la construction de 320 logements d'ici à 2021 (ce chiffre apparaît aujourd'hui comme un maximum et plus vraisemblablement atteignable à horizon 2030).

Ainsi, si l'on n'y prend garde et que trop d'espaces sont ouverts à l'urbanisation d'un seul coup, la commune subira une croissance trop rapide et se trouvera déstabilisée.

C'est pourquoi l'orientation générale en matière de croissance de la commune est :

- de prévoir l'ouverture à l'urbanisation des espaces de façon progressive et programmée dans le temps ;
- de prévoir les espaces et les modalités de développement du bourg à moyen et à long termes, d'ici une quinzaine d'années ;
- de faire en sorte que la commune conserve son caractère de bourg centre en gardant un équilibre entre ses capacités d'accueil et son niveau d'équipement ou de services.

D'une façon pratique, la réponse aux besoins en résidences principales de la commune peut prendre différentes formes. Peuvent ainsi être envisagées :

- la transformation et la réhabilitation de bâtiments existants : soit par la transformation et la réhabilitation de logements vacants, logements vétustes ou résidences secondaires en résidences principales, soit par la transformation de bâtiments agricoles/granges en logements.
- L'édification de nouvelles constructions soit dans le tissu existant (dents creuses) ou dans la continuité du bourg (nouvelles zones à urbaniser). Le bourg de Villemeux-sur-Eure est dense et ne comporte que quelques dents creuses. Dans un scénario de densification maximum et de division foncière, le tissu actuel peut accueillir 50 à 70 logements supplémentaires.

3 – ORGANISER L'EXTENSION DE L'URBANISATION RESIDENTIELLE

3.1 – ADAPTER LA DIMENSION DES ESPACES A URBANISER AUX PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La capacité d'accueil des espaces d'extension de l'urbanisation, qu'il s'agisse de l'extension au sein des espaces déjà urbanisés ou en continuité de ceux-ci, qu'il s'agisse du bourg de Villemeux-sur-Eure ou des hameaux de Mauzaize, de Mesnil-Ponceaux et de Cherville, doit être adaptée aux perspectives de développement démographique de la commune pour les années à venir, à court, moyen et à long termes.

Il s'agit d'éviter :

- d'une part, de prévoir des espaces urbanisables de trop grande dimension, ce qui aurait pour conséquence dommageable soit de surconsommer de l'espace avec une densité insuffisante des constructions, soit de voir une croissance trop forte de la population communale ;
- d'autre part, de prévoir insuffisamment d'espaces urbanisables et d'empêcher la croissance nécessaire de la commune.

3.2 – PRENDRE EN COMPTE LES PARTICULARITES DES DIFFERENTS POLES URBAINS DE LA COMMUNE

La commune comprend plusieurs pôles urbains pour lesquels l'extension urbaine doit être organisée en fonction des particularités de chacun d'eux :

- **le bourg de Villemeux-sur-Eure**, qui concentre une très grande partie de la population communale et qui pourrait être davantage développé dans la perspective d'un pôle secondaire à l'échelle de la communauté d'agglomération ;
- **le hameau de Mauzaize**, qui est en quasi continuité avec le bourg, bien que séparé de celui-ci par la rivière ;
- **le hameau du Mesnil-Ponceaux**, en fond de vallée de l'Eure et dont le développement est contraint par les risques d'inondation ;
- **le hameau rural de Cherville**, au sein des espaces agricoles du plateau.

3.2.1 – Le développement du bourg

Le bourg de Villemeux, compte tenu de sa situation en fond de vallée et de l'étendue des zones inondables, est contraint dans ses possibilités d'extension.

Aussi, les orientations poursuivies pour assurer son développement sont :

- de conforter l'urbanisation des espaces bâtis en permettant la construction des terrains interstitiels ;

- de mener des opérations d'aménagement de type cœur de village comprenant des logements diversifiés ainsi que l'amélioration des services et équipements d'intérêt général (parkings, espaces verts, équipements publics, services tels que médicaux...) en tant que de besoin ;

Le développement urbain du bourg doit préserver les caractéristiques du site de Villemeux-sur-Eure, en fond de vallée et au bord de l'Eure, en prolongeant le sens de développement historique de la commune. Il convient d'envisager un projet permettant le maintien de la logique de « village-rue », en donnant au bourg une épaisseur supplémentaire, déjà existante de fait mais de manière très ponctuelle (pas de front urbain affirmé).

Cette solution a pour avantage de ne pas entamer l'urbanisation sur les coteaux et ainsi de maintenir l'ensemble paysager formé par le coteau et ses vallées sèches (lieu de promenade privilégié de la population). Elle permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain de la commune (les extensions urbaines se faisant en lien avec le tissu existant), et par la même la consommation de l'espace.

3.2.2 – Le développement des hameaux

Les hameaux de la commune de Villemeux-sur-Eure ne représentent que des possibilités extrêmement réduites pour se développer, que ce soit à court ou moyen terme :

- **Mauzaize** est un hameau linéaire longé par des zones inondables et niché au pied du coteau. Il ne doit pas se développer sur les hauteurs, seuls quelques terrains interstitiels pourraient encore être construits ;
- **Le Mesnil Ponceau** est presque totalement contraint par les aléas des risques d'inondation ;
- **Cherville** doit garder son caractère rural et ne peut être développé que très modérément, et sous réserve que ce ne soit pas sur des terrains nécessaires à l'activité agricole.

3.3 – DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES

Villemeux-sur-Eure, comme toutes les communes rurales qui se sont progressivement développées, est à présent schématiquement composée de deux formes urbaines qui s'entremêlent et se juxtaposent :

- le bourg ancien relativement compact avec des constructions de forme et d'aspect « traditionnel » et régionaliste ;
- des constructions, ou ensembles de constructions, de maisons individuelles édifiées en extension périphérique du noyau ancien ou à l'intérieur de celui-ci.

Il convient d'éviter que le développement de cette dernière forme urbaine ne remette en cause la qualité du village. C'est pourquoi deux orientations doivent être simultanément mises en œuvre : préserver le caractère du village et répondre à la demande contemporaine de vivre dans des maisons avec jardin.

Préserver la forme urbaine traditionnelle villageoise

Cette orientation passe par l'organisation des extensions urbaines en continuité avec le village traditionnel tant dans l'aspect ou la volumétrie générale des constructions, dans leur mode d'implantation ou encore dans l'organisation viaire d'un nouveau secteur qui se greffe au mieux avec le village. Il s'agit de proposer une urbanisation nouvelle dense, dans le respect des grands enjeux du SCOT (« *renforcer les centralités, encourager une urbanisation raisonnée* ») et de ses principes de densité affirmée (25 logements par hectare).

Répondre à la demande dans les modes d'habitat

Les formes d'urbanisation nouvelle en opération greffe de type « cœur de village » ne peuvent être exclusives et le village, comme le hameau, doit permettre d'accueillir des constructions nouvelles au coup par coup. Par ailleurs, il doit être tenu compte de la demande d'habitat à la campagne en favorisant la réalisation d'un habitat résidentiel avec jardin.

3.4 – FAVORISER LA MIXITE DE L' HABITAT DANS LES OPERATIONS D' AMENAGEMENT

Ainsi que cela est prévu au PLH intercommunal et rappelé au chapitre précédent « *les orientations de Dreux Agglomération en matière d'habitat* », la commune de Villemeux-sur-Eure devra mettre en œuvre une politique de diversité de l'habitat comprenant une part de logements aidés locatifs et en accession. Le PLH prévoit 70 logements d'ici 2013, et affirme en particulier le besoin d'une diversité dans l'offre de logements construits (type, taille et statut d'occupation des logements), afin de répondre aux besoins de toutes les populations.

A l'échelle d'un bourg comme Villemeux-sur-Eure, et compte tenu de sa structure foncière, il est probable que la réalisation de logements aidés ne pourra généralement pas se faire par des initiatives individuelles de propriétaires.

C'est pourquoi la commune souhaite inciter, et même favoriser, dès lors que le terrain est assez grand et que cela est possible, la réalisation d'opérations d'aménagement qui comprennent une diversité de l'habitat.

Ceci aura également pour avantage de produire une forme urbaine variée (maisons isolées, maisons accolées, ...) et d'éviter une forme urbaine trop monotone dans un secteur du village, ou du hameau.

Afin de développer un projet global, maîtrisé et permettant de répondre à ces objectifs de mixité bâtie, la commune a choisi d'engager une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Celle-ci permettra une évolution ambitieuse du bourg et répondra à la fois aux exigences du SCOT et de la loi SRU en prévoyant le développement cohérent d'une offre de logements conséquente, de préserver les paysages et le cadre de vie qui font la qualité de la commune, de développer une logique de proximité dans le fonctionnement urbain (notamment par la requalification de la RD 929), de maîtriser les coûts de l'urbanisation, enfin de développer une offre touristique sur le territoire communal. Ce projet justifie la présente révision du document d'urbanisme.

4 – ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS AUX BESOINS ET AUX POSSIBILITES DE LA COMMUNE

Villemeux-sur-Eure est un bourg rural qui ne peut disposer de l'ensemble des équipements et services que peuvent offrir les centres urbains. Le niveau d'équipement de la commune doit cependant pouvoir être amélioré en prenant en compte l'augmentation prévisionnelle de sa population.

Ainsi, en matière d'équipements publics, les orientations de la commune sont orientées prioritairement sur deux axes :

- assurer la desserte en réseaux de l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser en relation avec les prestataires, les différentes instances gestionnaires des réseaux. Ces extensions et aménagements de réseaux se feront de façon progressive au gré des besoins et du rythme du développement de l'urbanisation souhaitée ;
- veiller, dans la mesure du possible, à l'adéquation des équipements aux besoins de la population. Il s'agira de créer un véritable pôle équipement centré autour des thématiques de la culture, de la formation et des loisirs. Ce pôle est existant : il s'agit de l'ancienne emprise foncière de la voie de chemin de fer, située en cœur de bourg, et propriété de la commune. L'enjeu sera d'y développer les équipements, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique communale. Regrouper ces équipements en un pôle unique, à proximité immédiate des commerces, permettra d'en faire un lieu de vie et d'animation. En outre, concentrer les équipements dans le centre du bourg contribuera à réduire le nombre de déplacements en voiture en offrant la possibilité aux habitants de subvenir à un maximum de leurs besoins en un point central.

5 – FAVORISER LES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Située au sein d'un secteur rural à forte tradition agricole, soucieuse de préserver l'équilibre entre la croissance économique nécessaire de l'agglomération et le maintien de cette économie rurale, la commune de Villemeux-sur-Eure souhaite donner aux exploitants agricoles la possibilité de développer leur activité dans les meilleures conditions. Cet objectif général trouve sa traduction selon plusieurs axes qui relèvent tout autant du maintien des terres agricoles que des conditions d'exploitation.

5.1 – PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Même si les espaces agricoles recouvrent une grande partie de la commune, surtout sur le plateau, ils ne doivent pas être gaspillés et sont précieux pour le maintien durable de cette activité

Le maintien de ces espaces est un des axes essentiels du projet de la commune. Cette orientation concerne non seulement les vastes étendues du plateau mais, plus encore, les abords du village et du hameau qui sont, par nature, davantage sujets à être fragilisés et qui, situés à proximité du siège d'exploitation, peuvent être essentiels pour la durabilité de l'activité.

Le projet urbain tel que validé par la commune concentre l'urbanisation nouvelle en cœur de bourg en étoffant le bourg actuel et permet de répondre aux objectifs communaux en limitant considérablement la consommation d'espaces agricoles et naturels, notamment sur le plateau.

5.2 – CONCILIER LA VOCATION RESIDENTIELLE DES POLES URBAINS AVEC LA PRESENCE D'ACTIVITES AGRICOLES

Les villages et les hameaux du Drouais Thymerais sont de tradition agricole et comprennent en leur sein de nombreuses fermes.

Toutefois, à mesure de l'extension de l'urbanisation, ces pôles ont de plus en plus une vocation résidentielle.

Cette vocation qui, de toute évidence, continuera à s'amplifier, ne doit pas avoir pour conséquence de remettre en cause le caractère rural de ces villages et hameaux, ni la présence des fermes.

La commune ne compte pas d'élevage sur son territoire à l'heure actuelle. Cependant, dans l'hypothèse où une exploitation d'élevage s'établirait dans la commune, et conformément aux réglementations en vigueur, des règles de distance réciproque entre les habitations nouvelles et certains types de bâtiments agricoles devront être respectées.

6 – MENER UNE POLITIQUE A LONG TERME DE PRESERVATION DE L' ENVIRONNEMENT COMMUNAL ET DE SES PAYSAGES

La qualité de l'environnement et celle des paysages constituent une richesse déterminante, voir la principale, pour la commune.

C'est ainsi que le développement durable de Villemeux-sur-Eure passe nécessairement par une politique de protection et de mise en valeur de ce qui constitue la qualité de la commune tant pour ce qui concerne le milieu naturel que le milieu bâti.

6.1 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Le paysage naturel de Villemeux est composé de plusieurs entités de site qu'il convient tout autant de préserver :

- **celui de la vallée de l'Eure** avec les pelouses, les ripysylves des bords de rivière, les zones humides, les perspectives dégagées sur la vallée, ... ;
- **celui du plateau agricole** avec ses vastes étendues ouvertes et avec ses fonds de perspective boisés aux confins des vallées sèches.

La limitation des extensions urbaines, réalisées dans la continuité des tissus existants, permet de préserver les qualités paysagères et environnementales du site d'inscription de Villemeux-sur-Eure.

6.2 – PRESERVER LE PATRIMOINE BATI

Il s'agit en premier lieu de préserver les constructions et éléments de qualité sur la commune, depuis des bâtiments remarquables comme le château de Mauzaize jusqu'aux murs de pierre qui structurent et dessinent le bourg.

Il s'agit également de préserver la qualité du patrimoine bâti d'origine. Ceci ne s'oppose pas à la possibilité de le valoriser et de l'adapter pour y exercer des activités liées au tourisme par exemple.

Il convient également, pour chacun des hameaux ainsi que pour le bourg, de préserver et de mettre en valeur la qualité de leur tissu et de leur organisation spatiale traditionnelle.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LA COMMUNE

