



www.ectm.fr

**Mézières-en-Drouais**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Arrêté le :**  
2 octobre 2019

**Enquête publique :**  
Du 20 juin au 23 juillet 2020

**Approuvé le :**  
30 octobre 2020

Mairie de Mézières-en-Drouais  
17 rue de la Mairie  
28500 Mézières-en-Drouais  
Tel: 02 37 43 71 22

mairie.mezieres-marsauceux@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)





## **SOMMAIRE**

Avant-propos.....	4
Axe 1 : Maîtriser le développement urbain de Mézières-en-Drouais.....	7
Axe 2 : Préserver le cadre paysager et environnemental .....	8
Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale .....	9
Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.....	10

## **Avant-propos**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, il définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.* ».

Le PADD arrête « *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* ».

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° *L'équilibre entre :*

- *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. ».*

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

### **Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® dans les PLU**

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi « Grenelle 2 », le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative ;
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune ;
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune ;
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques, sociaux... ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, Mézières-en-Drouais met en place la concertation tout au long de la procédure de révision de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion avec les Personnes Publiques Associées et une réunion publique.

### **Les choix retenus pour établir le PADD**

Lors de la réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement du territoire de Mézières-en-Drouais, il a été défini 4 grands axes qui fondent le PADD :

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

Ces 4 grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)...). La mise en

place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Le PADD développe, thématique par thématique, les caractéristiques territoriales de la commune. Chacun des axes se présente de la manière suivante :

1. Définition de l'axe,
2. Déclinaison de l'axe en orientations de développement durable pour Mézières-en-Drouais,
3. Matérialisation des orientations sur le territoire par une carte de synthèse.

## AXE 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE MEZIERES-EN-DROUAIS

La croissance démographique met en évidence l'attractivité de Mézières-en-Drouais, notamment pour les jeunes ménages et les familles, du fait de son cadre de vie, de sa proximité avec la région parisienne ainsi qu'une bonne accessibilité via les infrastructures de transports.

La particularité du développement de l'urbanisation de la commune est d'avoir son hameau (Marsauceux) plus développé que son bourg (Mézières). Ce tissu bâti comporte quelques contraintes environnementales comme le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ainsi que la présence de cavités pouvant limiter la constructibilité.

Le parti d'aménagement du PLU recherche une croissance démographique raisonnée, au profit d'une urbanisation compacte c'est-à-dire moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

ORIENTATIONS	
<p><b>1.1 Maintenir la stabilité démographique en harmonie avec le cadre rural</b></p>	<p>La commune souhaite maîtriser sa croissance démographique de manière raisonnée.</p> <p>De ce fait, le parti d'aménagement de la commune passe par le développement au sein de l'enveloppe bâtie existante. Il s'agit de prioriser le renouvellement urbain, la densification ainsi que le comblement des espaces en creux dans le tissu bâti de Marsauceux et de Mézières.</p>
<p><b>1.2 Limiter la consommation d'espaces en maintenant l'enveloppe urbaine existante du bourg et du hameau</b></p>	<p>La politique d'aménagement sur le territoire communal se traduit par la délimitation stricte de l'espace aggloméré, priorisant l'évolution du bâti et le comblement des « dents creuses ».</p> <p>Il s'agit de conserver une échelle raisonnée de village en cohérence avec l'identité rurale de la commune tout en évitant le mitage et l'étalement urbain. Il est ainsi prévu une modération de 0,44 ha par rapport à la décennie précédente.</p>
<p><b>1.3 Maintenir l'offre d'équipements publics</b></p>	<p>Les équipements participent au bon équilibre de la commune. C'est en ce sens que la municipalité entend maîtriser sa capacité d'accueil, en adéquation avec l'offre et la demande de services et d'équipements communaux (écoles...).</p>
<p><b>1.4 Préserver le patrimoine architectural et historique local</b></p>	<p>Certains éléments architecturaux, remarquables ou non sont porteurs d'identité de la commune. En ce sens, la municipalité souhaite identifier et inventorier le patrimoine d'intérêt local dans ses diverses composantes et mettre en œuvre des modalités de protections adaptées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p>

## AXE 2 : PRESERVER LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Située au Sud-Est de Dreux, Mézières-en-Drouais s'inscrit dans l'entité paysagère du Thymerais-Drouais. La commune a su poursuivre son développement tout en préservant son cadre de vie.

La municipalité cherche à poursuivre le maintien de cet équilibre. Ainsi, une partie du site *Natura 2000* « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », les deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « Marais d'Ecluzelles et de Mézières-en-Drouais » et « Pelouses des Côtes de la Noë Robert et Marsauceux », la vallée de l'Eure ainsi que la Trame Verte et Bleue sont autant de composantes que le projet cherche à protéger.

ORIENTATIONS	
<p><b>2.1 Protéger le patrimoine naturel et paysager</b></p>	<p>La commune est couverte par une partie d'un site <i>Natura 2000</i> ainsi que par des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique. De plus, d'autres espaces écologiques d'intérêts pour la biodiversité locale sont présentes comme les boisements qui permettent d'éviter une trop grande monotonie du paysage et offrent un refuge à la faune sauvage.</p> <p>Le PLU garantit la protection de ce patrimoine naturel de qualité en empêchant toute forme de développement et de mitage sur ces espaces fragiles. Une attention particulière est également portée afin d'éviter les pollutions visuelles. Outre, cette dimension paysagère, leur fonction écologique est préservée.</p>
<p><b>2.2 Maintenir les continuités écologiques</b></p>	<p>Le PADD permet le maintien des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale, à travers des espaces qui, tant pour leurs valeurs paysagères que biologiques, méritent d'être préservées.</p>
<p><b>2.3 Maintenir les espaces verts et les jardins d'intérêts dans les milieux habités</b></p>	<p>Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, divers espaces verts et jardins apportent un agrément paysager et verdoyant en même temps qu'ils constituent des poches de biodiversité au sein des secteurs urbanisés.</p> <p>La préservation et la valorisation de cette trame verte urbaine sont des enjeux pour la commune. La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de ces espaces, afin de mettre en avant leur fonction écologique et paysagère.</p>
<p><b>2.4 Prendre en compte les risques naturels</b></p>	<p>Le PLU prend en considération les risques d'inondations et d'affaissement présents sur la commune. En effet, une partie de la commune est couverte par une zone inondable du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Eure de Maintenon à Montreuil ainsi que de nombreuses cavités souterraines sur le plateau.</p> <p>Le développement urbain doit s'effectuer en connaissance de ces éléments.</p>



### AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ECONOMIE LOCALE

Le tissu économique de Mézières-en-Drouais se définit majoritairement à travers l'activité agricole ainsi que diverses entreprises (construction, commerce, transport, restauration, service marchand...). De plus, l'activité touristique et de loisirs viennent compléter l'économie locale.

Le parti d'aménagement retenu par la commune pose les conditions nécessaires au maintien de l'activité agricole mais également au développement des circuits courts et de l'économie locale au sein de son territoire.

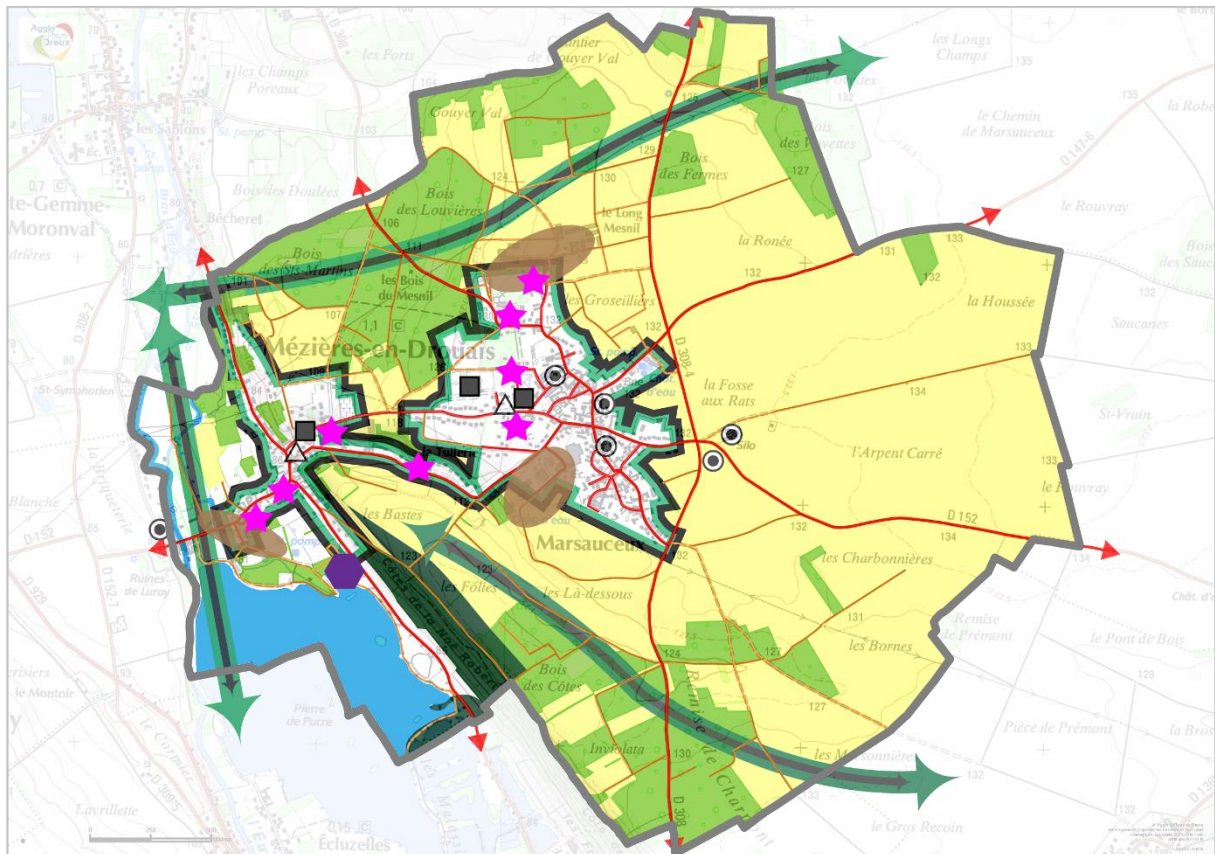
ORIENTATIONS	
<p><b>3.1 Assurer la pérennité de l'activité agricole et permettre son développement</b></p>	<p>En 2019, huit exploitations agricoles sont présentes sur le territoire. Il s'agit donc de ne pas freiner le fonctionnement de leurs activités, en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en veillant au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées puisqu'une partie se situe dans le tissu bâti.</p> <p>De plus, le PLU affiche des possibilités de diversification des exploitations en lien avec l'activité agricole (hébergement, vente à la ferme...).</p>
<p><b>3.2 Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local</b></p>	<p>D'autres activités sont présentes à Mézières-en-Drouais (artisans, petites entreprises, services marchands...). La commune dispose de quelques commerces (épicerie, boulangerie...) malgré sa proximité avec le bassin de vie de Dreux.</p> <p>Le parti d'aménagement permet le maintien ou l'implantation de commerces de proximité et de services, sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel de la commune.</p>
<p><b>3.3 Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles</b></p>	<p>Porteur d'identité locale, le plateau agricole constitue la principale entité paysagère de ce territoire profondément marqué par l'activité céréalière.</p> <p>En ce sens, les terres cultivées doivent être préservées pour le maintien de l'activité agricole afin de modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.</p>
<p><b>3.4 Développer l'activité touristique et de loisirs</b></p>	<p>Les activités touristiques de la commune sont principalement en lien avec le plan d'eau, le centre nautique, les liaisons douces...</p> <p>En ce sens, l'offre existante doit être préservée et développée afin de permettre la découverte du territoire.</p>
<p><b>3.5 Poursuivre l'aménagement numérique</b></p>	<p>Le PADD cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques à très haut débit et de la fibre optique.</p> <p>L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser les zones non couvertes ou insuffisamment desservies par les communications numériques. Sur la commune, la montée en débit a été effectuée sur le bourg et le hameau. La fibre à l'abonné est prévue en 2022.</p>

## AXE 4 : PROMOUVOIR UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS




Grâce à la proximité des bassins d'emplois du Drouais, normand et francilien, les actifs de Mézières-en-Drouais, et plus largement les habitants, profitent de nombreux services, activités et équipements.

Le maintien de cette qualité de vie périurbaine, à la faveur de l'environnement naturel et agricole de la commune, passe notamment par une offre renforcée des modes alternatifs à l'automobile.





ORIENTATIONS	
<b>4.1 Optimiser les réseaux et leurs usages</b>	<p>Le réseau viaire communal composé de routes secondaires permet d'assurer les liaisons communales, intercommunales et plus largement l'accès aux axes routiers majeurs. En revanche, ce réseau n'est pas toujours adapté en termes de trafic, de vitesse, de sécurité et de partage de la voirie entre les différents usagers.</p> <p>C'est pourquoi, il conviendra de conserver et d'optimiser la desserte existante.</p>
<b>4.2 Conforter le réseau de cheminements doux</b>	<p>Les déplacements en mode doux doivent être favorisés, tant dans les liaisons intercommunales que dans les déplacements internes. La commune comprend un chemin de randonnée les « Balcons du Lac » ainsi que des chemins ruraux.</p> <p>Le parti d'aménagement tend à préserver les déplacements doux existants tout en favorisant leurs utilisations.</p>
<b>4.3 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture</b>	<p>Les transports en commun relèvent de compétences supra-communales. Il s'agit néanmoins d'orienter les habitants vers l'offre de transport existante (Transport à la Demande, transport scolaire...).</p>








**Maitriser le développement urbain de la commune**

-  Développement et préservation de l'enveloppe bâtie dans le bourg et le hameau
-  Maintenir l'offre d'équipements publics
-  Préserver le patrimoine architectural et historique




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

-  Poursuivre le développement du Centre Nautique et du plan d'eau
-  Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles
-  Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local
-  Assurer la pérennité de l'activité agricole

**Préserver le cadre environnemental et paysager**

- Protéger le patrimoine naturel et paysager*
-  Boisements
-  Natura 2000 et ZNIEFF
-  Plan d'eau de Mezières-Ecluzelles et cours d'eau de l'Eure
-  Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts dans les milieux habités
-  Maintenir les continuités écologiques

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

-  Optimiser le réseau viaire existant
-  Conforter le réseau de cheminement doux existant
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs*
-  Arrêt de bus  
Transport à la demande