

Commune de Ménilles

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/10/2015 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Ménilles,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/02/2015
APPROUVÉ LE : 02/10/2015

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com

SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME.....	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE	3
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	4
1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES.....	4
2. LES FAIBLESSES ET MENACES	4
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT	5
Orientation n°1 : Accueillir 300 habitants supplémentaires d'ici 10 ans	5
Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques	5
Orientation n°3 : Permettre la cohabitation d'une population diversifiée.....	6
AXE 2 : DEFINIR UNE POLITIQUE D'URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE.....	7
Orientation n°1 : Donner la priorité au renouvellement urbain	7
Orientation n°2 : Mettre en places des garde-fous pour éviter une urbanisation anarchique	7
Orientation n°3 : Favoriser des formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement.....	8
Orientation n°4 : Définir des limites à l'urbanisation	8
Orientation n°5 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels	9
AXE 3 : FAVORISER LE ROLE DE POLE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE COMMUNALE.....	11
Orientation n°1 : Maintenir le dynamisme commercial et les services-équipements	11
Orientation n°2 : Valoriser les équipements publics et répondre aux besoins des habitants	11
Orientation n°3 : Ancrer et développer le tissu économique	12
Orientation n°4 : Maintenir et développer l'activité agricole et les filières locales	13
Orientation n°5 : Développer l'offre touristique et de loisirs.....	13
Orientation n°6 : Prévoir l'évolution numérique du territoire	14
AXE 4 : CONSERVER DES CARACTERISTIQUES VILLAGEOISES, FACTEUR D'ATTRAIT ET DE QUALITE DE CADRE DE VIE	15
Orientation n°1 : Conserver des espaces de partage et de respiration dans le tissu bâti.....	15
Orientation n°2 : Prévoir des aménagements paysagers et la valorisation de certains sites.....	15
Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager	15
Orientation n°4 : Développer les projets de liaisons douces	16
AXE 5 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	17
Orientation n°1 : Valoriser les qualités écologiques de la Vallée d'Eure.....	17
Orientation n°2 : Conforter la place du patrimoine naturel	18
Orientation n°3 : Favoriser de manière générale l'apport de biodiversité dans les projets urbains.....	18
Orientation n°4 : Protéger la qualité paysagère du territoire	18
Orientation n°5 : Valoriser des aménagements ponctuels en lien avec la mémoire des lieux	19
Orientation n°6 : Prendre en compte les risques	19

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.

En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.



La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 projet d'aménagement et de développement durables arrête 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire communal. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- La prise en compte de la mobilité,
- La vocation économique, commerciale et touristique du territoire,
- La qualité du cadre de vie,
- La préservation de l'environnement et des paysages.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 8 novembre 2013.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de Ménilles recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique. Est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

1. Les atouts et opportunités

- Ménilles fait partie d'un pôle urbain à l'échelle de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE). La présence d'équipements et services de proximité lui permettent de structurer les communes rurales avoisinantes,
- De nombreuses activités pourvoyeuses d'emplois et facteurs du dynamisme local,
- L'activité agricole est présente sur le territoire et demande à être préservée,
- La commune dispose d'espaces de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg,
- De possibles secteurs d'extension sont envisageables en continuité du centre-bourg peu éloignés des équipements existants. Le renouvellement de la population ou l'apport d'une population nouvelle peuvent être assurés en évitant le mitage,
- La commune a quelques projets susceptibles de drainer une nouvelle population et de conforter son positionnement dans le territoire intercommunautaire (aménagement en cours du quartier de la Gare et projet de regroupement scolaire),
- Le cadre de vie est de qualité (petit patrimoine, bâti ancien en pierres de grouette, présence d'espaces publics de qualité), l'urbanisation est particulière et d'ambiance très minérale.
- Une diversité des typologies bâties (petit collectif, maisons de ville...) et diversité sociale des logements (logement en accession, logement social privatif et locatif),
- La mobilité est assurée par un bon maillage routier et par la présence d'une ligne urbaine de transport en commun, chemins de randonnée (sur les coteaux et en bord d'Eure),
- Le patrimoine naturel est présent : vallée d'Eure, coteaux, zones boisées, espaces verts publics, résidus de vergers... mais demande à être préservé pour être maintenu,
- La conservation des coupures vertes.

2. Les faiblesses et menaces

- Il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées, or le vieillissement de la population est en cours,
- Les continuités écologiques existantes à l'échelle communale et à l'échelle des communes limitrophes ne doivent pas être déstructurées par l'urbanisation,
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines, mais demandent à être connectées et poursuivies entre les différents quartiers et les équipements notamment,
- La présence sur le territoire d'une future friche industrielle,
- Des nouvelles constructions qui impactent le paysage urbain et celui des coteaux,
- Des contraintes inondations importantes à prendre en compte,
- Des zones humides à préserver de toute urbanisation,
- Une activité d'élevage en difficulté et une absence d'activité agricole de proximité.

LES ORIENTATIONS DU PADD



Axe 1 : Définir une politique de l'habitat

Objectifs

Maîtriser la croissance démographique pour renouveler la population sans pour autant mettre en danger les structures et le cadre local

Orientation n°1 : Accueillir 300 habitants supplémentaires d'ici 10 ans

La commune de Ménilles est identifiée avec les communes de Pacy-sur-Eure et Saint-Aquilin-de-Pacy comme un pôle urbain structurant. La commune a donc un rôle à jouer dans le bassin de vie en matière d'accueil de population.

L'objectif est de tendre vers une augmentation de la population afin de redynamiser la vitalité du territoire et assurer le fonctionnement des services existants. La commune souhaite affirmer son rôle dans le fonctionnement du bassin de vie et favoriser l'apport de population à proximité des commerces, des équipements et services de transport.

La commune dispose de secteurs de projet. Ainsi une opération de 55 logements est à prendre en compte dans la définition des objectifs. Cette opération n'est pas neutre et contribue à l'augmentation de la population nécessaire au fonctionnement du bassin de vie.

- La commune opte donc pour l'accueil d'environ **300 habitants supplémentaires d'ici 10 ans** pour atteindre d'ici 2023 une population avoisinant les 1900 habitants.
- Les élus envisagent toutefois de décliner au travers de leur PLU les objectifs suivants :
 - Tenir compte de la taille de la commune et de son rythme démographique constaté en optant pour une croissance démographique annuelle moyenne de 2%,
 - Mettre en place un phasage des opérations afin d'absorber les hausses de population de manière progressive et mieux gérer les équipements.

Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération des Portes de l'Eure (SCOT) et le Plan Local d'Habitat (PLH) dans lesquels s'inscrit la commune, prévoient un nombre de logements nécessaires à l'accueil de la croissance attendue pour la région, déclinée pour chaque population des communes de l'agglomération. Pour le groupe de communes de taille comparable, il a été fixé un objectif global que chacune des communes doit intégrer lors de la redéfinition de ses propres documents d'urbanisme. Ces objectifs ont été pris en compte et associés aux souhaits de la commune au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- La vacance présente sur le territoire,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,4 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale).

Ainsi pour la commune, la déclinaison de ces objectifs se traduit de la façon suivante :

- Le nombre de logements à atteindre pour la période des 10 années à venir est estimé à 129,
- La réalisation de logements sociaux à hauteur de 28,
- Le respect de la densité fixée à 20 logements par hectare (moyenne entre secteurs denses et moins denses, ramenée à la surface nette bâtie).

Orientation n°3 : Permettre la cohabitation d'une population diversifiée

La commune de Ménilles oscille entre une identité urbaine (présence de commerces, d'équipements, offre de logement dense et variée) et une identité plus rurale (paysages naturels et agricoles fortement présents, typologie de logements plus individuels...).

La commune ne souhaite pas connaître un développement trop important ou trop brutal et souhaite maîtriser via une offre de logement diversifiée le fonctionnement de ses équipements.

La commune, au travers de l'aménagement du quartier de la gare, remplit ses objectifs en matière de diversification de l'offre de logement et d'accueil de logement locatif et locatif social. Les parcours résidentiels et la mixité sociale sont ainsi assurés sur le territoire.

La commune souhaite mettre en œuvre les moyens permettant de **diversifier et de rééquilibrer l'offre de logement sur le bourg**. Elle ne souhaite pas que l'offre de logement soit uniquement consacrée au locatif mais permette également de maintenir une offre en accession privative. L'offre de logement privative est en effet essentielle à une collectivité pour pouvoir gérer de manière plus fine les effectifs scolaires et les problématiques fiscales et éviter ainsi un déséquilibre des finances locales.

Axe 2 : Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Objectifs :

Limitier l'étalement urbain

Orienter les choix de développement

Orientation n°1 : Donner la priorité au renouvellement urbain

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements sont à **réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite et si besoin, dans le cadre d'extensions urbaines.**

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante et ainsi éviter l'éloignement des nouveaux logements des zones bâties. Il s'agit d'éviter :

- Le mitage de l'espace,
- La consommation de terres agricoles,
- L'extension des réseaux existants,
- L'éloignement avec les espaces d'équipements, de services et de transport.

La commune a d'ores et déjà suivi ce principe en créant sur le site du quartier de la gare une opération de 55 logements destinés entre autre à accueillir une nouvelle population.

La commune souhaite donc poursuivre ce principe d'urbanisation. Afin de limiter tout projet consommateur et d'éviter d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation sur des terres agricoles, les élus envisagent d'**utiliser prioritairement l'ensemble des espaces de dents creuses** situés dans le bourg. La plupart du parc de logement est ainsi édifié au sein du tissu bâti existant. Un repérage de ces espaces de renouvellement urbain (dent creuses, divisions parcellaires, friche urbaine...) a été effectué et permet à la commune de renouveler son parc de logement.

Plus particulièrement, la commune dispose au sein des parties urbanisées du bourg d'un espace de friche urbaine. **Le site de l'ancienne menuiserie, constitue de par son emprise et sa localisation, un site stratégique de renouvellement urbain.** Ce secteur de projet est ainsi privilégié pour le développement urbain.

Orientation n°2 : Mettre en places des garde-fous pour éviter une urbanisation anarchique

Afin d'encadrer l'urbanisation de ces espaces de renouvellement urbain, certains principes d'aménagements et prescriptions réglementaires sont mis en place. Ceci a pour but d'éviter la banalisation du paysage de la commune et d'engendrer des dysfonctionnements urbains. Il s'agit ainsi **de maîtriser le devenir de ces espaces** en définissant :

- Des mesures réglementaires visant à assurer une bonne prise en compte des questions d'accessibilité et de desserte,
- Des mesures réglementaires concernant la hauteur, le volume, l'implantation des constructions,
- Une réflexion globale sur certains secteurs particuliers au travers de principes d'aménagement et paysagers pour éviter la mise en place d'opérations au coup par coup sans cohérence globale.

Orientation n°3 : Favoriser des formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement.

La commune de Ménilles souhaite également ancrer son développement urbain de façon à répondre aux besoins en matière de diversification du parc de logement et à optimiser l'espace consacré aux opérations d'urbanisme. Il s'agit de :

- Encourager dans les futures opérations d'urbanisme **une certaine densité et diversification des types de logements** (mise en place par exemple d'habitat diversifié de type maisons jumelées, maisons en bande, construction de taille importante divisée en plusieurs logements...). La densité recherchée dans les nouvelles opérations est une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare afin d'assurer une certaine continuité urbaine.
- Cette densité recherchée permet également de **promouvoir des formes urbaines adaptées aux enjeux actuels et moins consommateur d'espace**. Les élus souhaitent ainsi éviter l'implantation de résidences en centre de parcelle mais au contraire optimiser davantage l'espace. L'intégration des enjeux énergétiques dans les choix de localisation et d'implantation (orientation des constructions par exemple) permet de conforter cet objectif.
- La mise en place d'opérations plus denses autorise également une **réflexion plus globale sur l'aménagement de l'opération**. Ainsi, la réalisation d'espaces verts publics, d'aires de jeux, d'allées qualitatives favorisent une meilleure utilisation de l'espace tout en permettant de contribuer paysagèrement et socialement à l'opération. Concernant la gestion des eaux pluviales, des prescriptions réglementaires permettent par ailleurs de favoriser la récupération et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Orientation n°4 : Définir des limites à l'urbanisation

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité et la continuité urbaine du bourg. Il s'agit ainsi de densifier le bourg à l'intérieur de son enveloppe bâtie actuelle. Ce principe a pour incidence de :

- **Fixer des limites à l'urbanisation**
Eviter un étalement linéaire ou discontinu de l'urbanisation signifie que la commune entérine au sein de son PLU des limites à l'urbanisation. Les élus ont pour objectif de s'appuyer sur la présence de marqueurs physiques constituant objectivement des «limites» fortes à l'urbanisation : voie de déplacement, boisements, structures paysagères... Cela signifie :
 - La non densification excessive de la colline (rue Roederer),
 - La non urbanisation des coteaux. Le bâti existant fait ainsi office de limite à ne pas franchir.
- **Tenir compte des contraintes locales**
Fixer des limites à l'urbanisation revient également à identifier les contraintes locales pour éviter d'urbaniser dans des secteurs à enjeux. Afin de protéger au mieux les personnes et les biens et ne pas rapprocher les futures habitations des nuisances, les élus se fixent pour objectifs de :
 - Ne pas diriger l'urbanisation nouvelle vers la vallée et ses zones inondables. Le plan de prévention des risques inondation de la vallée de l'Eure Moyenne s'applique sur le territoire et fait office de servitude d'utilité publique.
 - Ne pas diriger l'urbanisation en extension sur les espaces agricoles afin de ne pas impacter le fonctionnement de l'activité. L'urbanisation ne doit ainsi pas se rapprocher des exploitations agricoles situées sur le plateau du Haut-Ménilles ou dans la vallée (proche des équipements sportifs).

- Ne pas diriger l'urbanisation de manière linéaire le long de la RD 836. Cette urbanisation engendre en effet un éloignement des équipements et est soumise à des nuisances sonores liées au trafic de cet axe de communication.
- Ne pas poursuivre l'urbanisation dans les secteurs plus isolés proches des boisements. Le secteur de la Fontenelle doit ainsi être circonscrit dans ses limites actuelles et ne pas faire l'objet d'extensions.
- **Ne pas reconduire les zones de développement du précédent document d'urbanisme.**
Le Plan d'Occupation des Sols identifiait plusieurs zones de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activité. Pour ces derniers, afin de limiter tout projet consommateur ne s'inscrivant pas dans les orientations du SCOT, les élus n'ont pas souhaité maintenir les dispositions du précédent document d'urbanisme. Ces zones d'activités sont donc redonnées au monde agricole. Le PLU est davantage vu comme une réponse concrète à des besoins clairement identifiés.
- **Préserver dans leur enveloppe les hameaux**
Certaines zones d'habitat se trouvent sur le territoire éloignées du bourg et de ses équipements. Afin d'éviter la formation d'entités urbaines isolées du bourg et de son fonctionnement, les élus souhaitent limiter les possibilités d'étalement spatial des hameaux. L'objectif poursuivi est de conserver les enveloppes bâties existantes. Dans le cadre de l'application des prescriptions du SCOT, les hameaux de la Haye des Granges, de La Fortelle et de La Fontenelle, peuvent faire l'objet de densification.

Orientation n°5 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

• Bilan de l'existant, analyse du POS

Dans le cadre de son Plan d'Occupation des Sols, la commune bénéficiait de larges possibilités d'urbanisation pour développer ses secteurs d'habitat et ses secteurs économiques. Ainsi près de 32 hectares de terres agricoles faisaient l'objet d'une définition en zone potentiellement urbanisable (zone NA, NAa). Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du POS se localisaient principalement en extension de l'urbanisation mais aussi en cœur de Village.

Depuis l'approbation du POS, seule la zone du Val-Corbin a fait l'objet d'une urbanisation. De près de 8500m², cette zone, initialement d'occupation naturelle, accueille aujourd'hui une vingtaine de logement sous forme d'un habitat de type mitoyen permettant d'observer une densité importante (23logts/ha). La consommation de l'espace par les projets d'urbanisation a été plutôt faible sur le territoire (peu de projets de construction de type individuel).

A noter les projets en cours d'équipements (école) et le projet d'habitat de la gare. Ces deux projets ne sont toutefois pas situés sur des terres agricoles mais font partie de la densification du tissu bâti existant (espaces de friche).

Enfin, la zone à vocation industrielle n'a pas fait l'objet d'urbanisation.

32 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 0,85 hectare a été consommé par les projets à vocation d'habitat.

Sur les 32 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 31,15 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation

- **Objectif pour le PLU**

Objectif qualitatif

Dans l'optique de réduire l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles, la commune se fixe pour objectifs de :

- Urbaniser prioritairement les espaces de renouvellement urbain situés au cœur des espaces bâtis du bourg,
- Appliquer une densité permettant d'optimiser les surfaces foncières dédiées à l'urbanisation et permettant de privilégier des formes urbaines moins consommatrices,
- Réduire les extensions urbaines au strict nécessaire,
- Redonner des espaces initialement identifiés comme potentiellement urbanisables en zone agricole. Certaines dispositions du POS ne sont ainsi pas reconduites.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone de développement économique n'est ouverte dans la cadre du PLU. Seules les emprises des activités existantes sont reconduites.
- La majorité des zones NA du POS n'ont pas été reconduites. C'est ainsi environ 25 hectares qui ont été rebasculés en zone agricole ou naturelle.
- Le PLU n'ouvre aucune zone d'extension de l'urbanisation. Seules les emprises dites de dent creuse ou de renouvellement urbain font l'objet d'un classement en zone urbaine et offre ainsi un potentiel constructible.
- En globalité, moins de 4 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal à court et moyen terme, pour un projet d'ensemble sur une friche urbaine et pour des constructions individuelles dans le cadre des dents creuses. La totalité de ces emprises se situe donc en milieu déjà urbanisé et correspond à des emprises de jardins. Cette surface correspond strictement aux objectifs définis et permet de renouveler le parc de logement.
- Le PLU en définissant une surface d'urbanisation correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

Axe 3 : Favoriser le rôle de pôle de vie et l'attractivité communale

Objectifs

Favoriser le maintien et le développement des activités et services qui participent à la qualité de vie et au dynamisme du territoire

Favoriser le maintien de l'agriculture et contribuer aux nouvelles pratiques

Adapter les services aux besoins actuels

Orientation n°1 : Maintenir le dynamisme commercial et les services-équipements

L'un des facteurs d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et de commerces. Les habitants apprécient de pouvoir bénéficier à proximité de leur lieu d'habitation de commerces et d'équipements de proximité.

La commune de Ménilles se caractérise également par son rôle dans le bassin de vie. De nombreux habitants des communes voisines utilisent régulièrement l'offre de services et de commerce proposée sur le territoire. Le marché dominical, seul présent dans les environs, en est un exemple.

Afin d'éviter les écueils d'un territoire uniquement dortoir et de répondre également aux besoins des habitants du bassin de vie, les élus se sont fixés pour objectif de :

- **Maintenir les commerces et services** sur le territoire et **conserver les espaces de vie et de rencontre de la population**. Plus particulièrement, il s'agit de :
 - Offrir la possibilité à de nouveaux commerces de s'implanter sur la place communale pour accroître les services proposés et favoriser les lieux d'échanges générationnels,
 - Mettre au profit l'aménagement de la liaison douce (allée des soupirs) pour créer un espace public en relation avec les commerces existants. Cet espace public a vocation à dynamiser les activités commerciales et à offrir en cœur de bourg un espace récréatif,
 - Asseoir la présence de l'offre médicale sur la commune afin de renforcer les services déjà existants (pôle infirmier, kinésithérapie, cabinet médical...).

Orientation n°2 : Valoriser les équipements publics et répondre aux besoins des habitants

Le développement de tout projet d'habitat ne doit pas se faire au détriment de la fonction fédératrice principale d'un bourg, à savoir l'animation d'une vie locale par la présence d'équipements et de services de proximité. Un équilibre est ainsi à trouver entre développement résidentiel et fonctions urbaines. La commune de Ménilles dispose d'équipements structurants rendant attractif le territoire (école, bibliothèque, cantine, salles communales, équipements sportifs...). Une vigilance a été apportée sur les capacités de ces équipements en lien avec l'évolution de la population.

La commune souhaite aujourd'hui prolonger cette réflexion en **accompagnant le développement démographique par une politique plus globale d'équipements**. Il s'agit ainsi d'assurer une certaine diversité des fonctions urbaines dans le bourg et de répondre aux besoins des habitants en matière d'animation de la vie locale. Il s'agit de :

- **Reconstituer un plateau sportif et de jeux** pour enfants à proximité immédiate de l'école. La commune souhaite utiliser les emprises existantes le long de la ligne de chemin de fer pour développer cet espace de loisirs.
- Travailler à une **liaison piétonne sécurisée** entre les équipements scolaires et sportifs pour faciliter les cheminements quotidiens,

- Réfléchir à une **utilisation des emprises de l'ancienne école et de la bibliothèque** pour développer un secteur global de projet. Plus particulièrement, il s'agit de **renforcer la dimension culturelle** sur le territoire au travers de :
 - La constitution dans ces emprises de lieux culturels type musées ou salles d'exposition,
 - La mise à disposition de salles pour le fonctionnement des associations communales,
 - La création d'antennes de loisirs type salle de danse ou de musique,
 - La réalisation d'un relais assistante maternelle.
- **Aménager les espaces extérieurs** de ces emprises pour en faire des lieux publics et ludiques type jardins et espace public via des aménagements paysagers et urbains (banc, terrain de boule, plantations....),
- **Améliorer l'information relative à l'utilisation du Transport Collectif** existant et reliant quotidiennement de façon cadencée la commune à Pacy.

Orientation n°3 : Ancrer et développer le tissu économique

L'implantation d'activités économiques est un élément déterminant pour le développement d'un territoire. La compétence développement économique est assurée par la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. Le SCOT a souhaité mettre en place une stratégie économique visant à éviter la dispersion des zones économiques afin de limiter les frais de portage et l'impact sur le paysage et les milieux naturels. Les zones de développement nouvelles sont donc définies à échelle intercommunautaire. Le SCOT promeut également une offre foncière adaptée aux territoires en encourageant l'extension ou la création de zone d'activités artisanales visant à conserver l'ancrage des activités existantes localement et à favoriser l'implantation d'activités adaptées aux besoins et fonctionnement des entrepreneurs. Les objectifs communaux en la matière sont de :

- **Maintenir l'activité économique existante.** La commune accueille un tissu artisanal et industriel sur son territoire. L'objectif du PLU est bien sûr de maintenir cette vie économique locale. Le PLU tient donc compte de leur ancrage sur le territoire et vise à définir des règles adaptées à leur fonctionnement via la définition de mesures réglementaires souples prévoyant l'évolution potentielle des bâtiments.
- **Penser l'avenir et orienter les choix d'évolution d'un secteur stratégique.** Les élus souhaitent prévoir à travers leur Plan Local d'Urbanisme la potentielle évolution de certains secteurs. La commune va notamment connaître à court terme le départ d'une activité industrielle (site Plast'eure).
 - Les élus ont pour volonté que le PLU prenne en compte cette mutation et évite la constitution d'une friche industrielle.
 - Les élus souhaitent affirmer l'importance de la mixité fonctionnelle et du maintien d'un tissu économique sur leur territoire. La localisation et configuration de ce site ainsi que le souhait politique de maintenir l'activité économique sur le territoire ne permet pas d'envisager une reconquête de cet espace par l'habitat et priorise ainsi le choix des élus.
 - Les élus se fixent donc pour ambition de réfléchir à la constitution sur cette emprise d'une nouvelle activité économique type village d'artisans ou pépinière d'entreprises permettant d'offrir des superficies d'activités variées et de mutualiser certains services ou encore d'une activité liée à la pratique des loisirs.

Orientation n°4 : Maintenir et développer l'activité agricole et les filières locales

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a mis en exergue la place de l'agriculture et le respect de l'activité agricole au sein des politiques de l'aménagement du territoire, dont l'élaboration des documents d'urbanisme fait pleinement partie.

- Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, les espaces de cultures sont évidemment répertoriés au PLU. La **préservation de parcellaire cultivé et prairial** est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.
- Outre la prise en compte du fonctionnement de l'activité agricole existante, les élus souhaitent **promouvoir et développer de nouvelles pratiques agricoles à dimension locale**. Les élus souhaitent ainsi encourager la mise en place d'une activité agricole de proximité (type activité maraîchère) sur son territoire. Deux sites potentiels ont été identifiés sur le territoire : au niveau du point de captage des Gores ou sur le plateau agricole du Haut-Ménilles via les terrains communaux. Ce type de pratique agricole peut prendre place dans le cadre d'une association et sous réserve d'aménagements paysagers visant à intégrer ces structures dans le paysage.

Orientation n°5 : Développer l'offre touristique et de loisirs

La CAPE a inscrit plusieurs actions visant à développer l'offre touristique dans la vallée d'Eure. Afin de s'inscrire dans cette démarche, la commune a mené certaines démarches en ce sens en créant un cheminement piéton jalonné d'équipements sportif en bordure d'Eure, un cheminement sur les coteaux identifié au comité départementale du tourisme, en favorisant la mise en place d'un marché dominical ou en encourageant la mise en place de structures d'hébergement touristique.

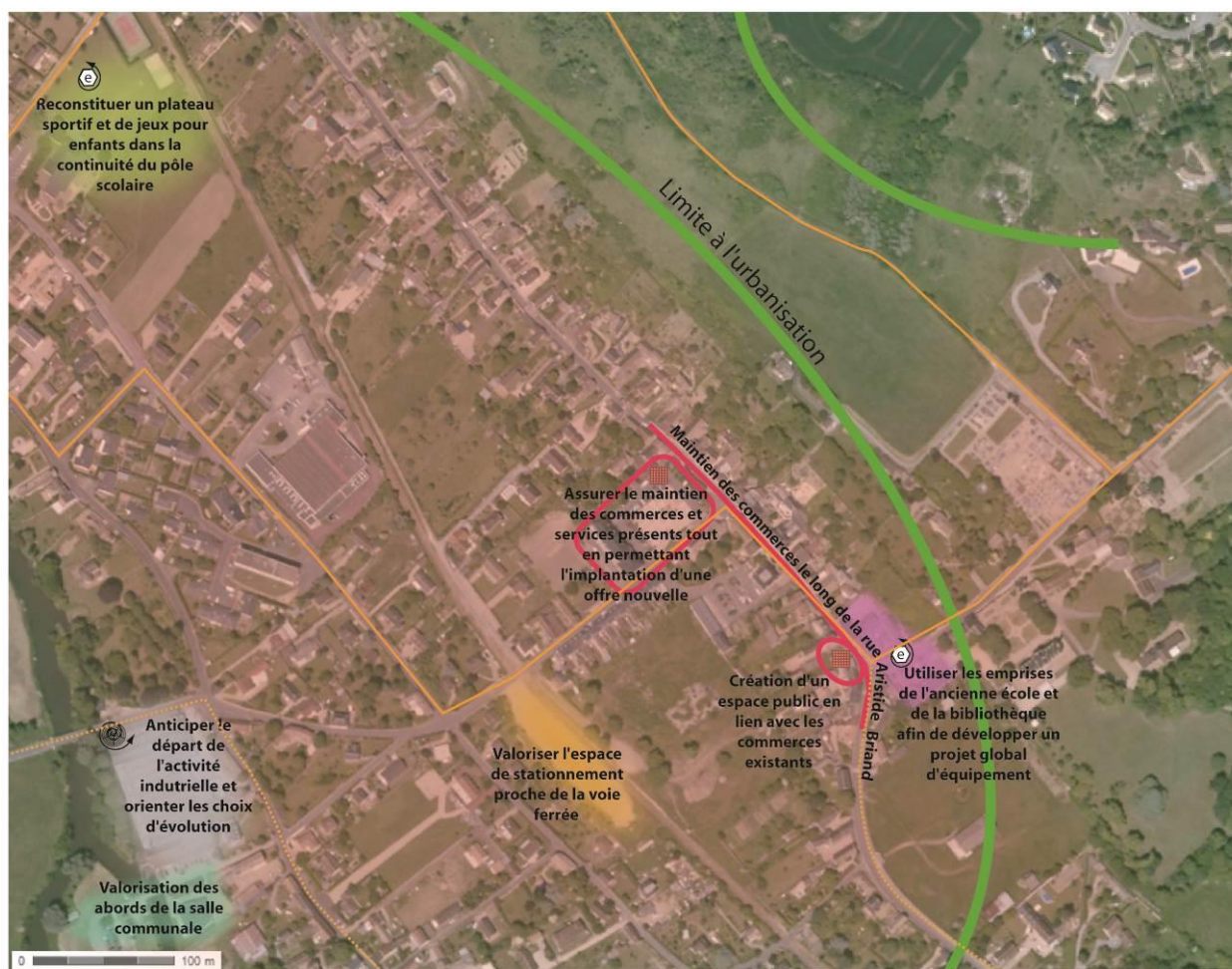
Les élus souhaitent aujourd'hui faciliter l'émergence de lieux de loisirs sur leur territoire, destinés à la fois aux habitants ainsi qu'aux promeneurs. Les élus souhaitent que le Plan Local d'Urbanisme affiche cette ambition dans le respect des caractéristiques locales du territoire. Il s'agit ainsi de :

- **Renforcer les structures d'accueil**. En lien avec les projets de dynamisation de l'offre commerciale, les élus cherchent à valoriser sur le territoire l'émergence de lieux dans lesquels les promeneurs puissent s'arrêter. C'est donc autour de lieux de convivialité et d'accueil du public que s'organisent les ambitions communales.
- **Développer les projets de liaisons douces**. Les orientations relatives à la sécurisation et à la lisibilité des parcours de cheminement participent également au confort des promeneurs et valorisent les perceptions du territoire communal.
- **Favoriser l'accès des étangs au public**. Un étang communal est actuellement utilisé pour la pêche. A terme, la commune souhaiterait favoriser son accès au public et le valoriser. Les élus envisagent que cet étang puisse être utilisé par les habitants et promeneurs. Outre la poursuite de son entretien et accessibilité au public, les élus prévoient au travers de leur PLU certaines dispositions visant à autoriser à terme la mise en place d'équipements légers destinés à favoriser le confort des utilisateurs (sanitaires, table de pique-nique...).

Orientation n°6 : Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique de la frange francilienne. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.



Assurer la vivacité économique et les services à la population

Axe 4 : Conserver des caractéristiques villageoises, facteur d'attrait et de qualité de cadre de vie

Objectifs

Assurer la pérennité de l'identité du village

Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux

Orientation n°1 : Conserver des espaces de partage et de respiration dans le tissu bâti

Les opérations pavillonnaires des trente dernières années ont accordé une place importante aux espaces verts, permettant ainsi d'aérer le tissu bâti et de créer des espaces de rencontre et de convivialité. Certains de ces espaces ont connu avec le départ des populations plus jeunes une perte d'usage. D'autres secteurs, situés au cœur du bâti du bourg constituent également de véritables espaces de respiration au sein du bâti.

La commune souhaite afficher au travers de son projet le maintien de leur vocation d'équipements, de loisirs et de poumons verts au sein des espaces résidentiels.

Orientation n°2 : Prévoir des aménagements paysagers et la valorisation de certains sites

Les élus ont pour volonté que les sites stratégiques, emblématiques, de rencontre ou nécessitant une mise en valeur pour éviter la formation de délaissés, fassent l'objet de traitement afin de favoriser la qualité des lieux de vie. L'ambition communale est de **réaliser des lieux publics** attractifs et fréquentés permettant de dynamiser les quartiers. Les élus ont ainsi pour objectifs de valoriser via des **aménagements paysagers ou urbains** les emprises suivantes :

- Les emprises aux abords du regroupement scolaire,
- L'espace de stationnement proche de la voie ferrée,
- Les abords de l'ancienne école, côte Roederer,
- Le parking de la salle communale.

Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager

La commune possède de nombreuses richesses patrimoniales. Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire (actuellement non protégés par des dispositifs réglementaires).

La commune a ainsi pour objectif de favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.

- **Lavoirs, murs de facture, constructions anciennes... sont par exemples identifiés et protégés dans le cadre du PLU.**

Orientation n°4 : Développer les projets de liaisons douces

Des sentes sont existantes et pratiquées par certains habitants (sentes piétonnes dans le village, chemins ruraux et de ceinture, chemin de randonnée balisé...). Afin de contribuer à relier, depuis les zones d'habitat, certains espaces de rencontre quotidiens (équipements scolaires, sportifs, commerces...) ou d'inciter à la promenade, la commune a pour principe d'assurer la continuité des modes de déplacement doux et ambitionne donc de **développer et sécuriser ces itinéraires notamment** pour :

- Faciliter les déplacements des scolaires entre les équipements scolaires (école, collège) et sportifs (plateau sportif de Pacy-Ménilles) :
 - Le long de la voie de chemin de fer,
 - Le long de la RD 836 (au travers de dispositifs de sécurité routière type marquage sur route ou revêtement différencié).
- Faciliter le déplacement entre communes, pour accéder notamment aux commerces et services proposés et valoriser les perceptions sur l'Eure :
 - Le long de la rue des Saules vers l'Eure et l'église de Pacy,
 - Vers Croisy-sur-Eure le long de la RD 65 (au travers de dispositifs de sécurité routière type marquage sur route ou via un passage vers le lavoir).

Axe 5 : Préserver l'environnement et les paysages

Objectifs

Assurer la préservation des fonctions environnementales du territoire

Préserver les milieux naturels et leur continuité écologique

Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel

Préserver les particularités locales

Protéger les personnes et les biens

Orientation n°1 : Valoriser les qualités écologiques de la Vallée d'Eure

Le territoire de la vallée d'Eure est un territoire reconnu pour sa biodiversité. Plusieurs zones ont été identifiées pour leur richesse remarquable en faune et en flore et leur sensibilité potentielles vis-à-vis des activités humaines. Les espaces naturels qui structurent le territoire sont inventoriés à travers le réseau européen (Natura 2000) et national (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique – ZNIEFF). Les élus se fixent pour objectifs de :

- **Conserver les continuités écologiques**

Dans le cadre du respect de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les élus souhaitent au travers de leur document de planification rétablir les continuités écologiques et participer ainsi à la constitution des trames vertes et bleues. L'objectif recherché est que ces espaces identifiés puissent continuer à jouer un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et dans la qualité des paysages (perceptions).

Des **continuités vertes et bleues au travers de la vallée d'Eure** sont existantes sur le territoire et ont été identifiées à l'échelle du SCOT. Les élus ont pour volonté de protéger ces espaces de circulation et les préservent de toute urbanisation dans le cadre de leur PLU.

- **Préserver les zones humides**

Le territoire est également reconnu pour la présence de la vallée et les caractéristiques hydrauliques et de milieu humide qui la caractérisent. Les élus souhaitent **tenir compte de ce patrimoine humide et le préserver**.

- **Œuvrer au maintien de la qualité biologique des milieux**

Dans le cadre du réseau Natura 2000 et de la présence d'animateurs locaux (Conservatoire des Sites, animateur départemental), les élus souhaitent **développer des séances pédagogiques d'observation des milieux du site Natura 2000** en favorisant les échanges avec les propriétaires. L'objectif recherché est le maintien du bon entretien des pâtures et des coteaux repérés comme possédant une valeur écologique.

- **Créer un site ornithologique**

La vallée d'Eure est un point stratégique pour la circulation de l'avifaune. La collectivité souhaite prendre le pari de **créer au sein de la vallée un espace d'accueil et d'observation des cigognes**. En augmentation régulière, la population euroise de cigognes est essentiellement observée en vallée de Seine et de Risle. Toutefois, la vallée de l'Eure présente des caractéristiques plutôt favorables à l'accueil de cigognes : prairies, bords de cours d'eau et zones humides sont des habitats recherchés par ces espèces. La commune souhaite donc au travers de son PLU afficher son ambition en aménageant dans la vallée un espace dédié à cette espèce.

Orientation n°2 : Conforter la place du patrimoine naturel

- **Affirmer la préservation et la fonctionnalité des espaces boisés.**

Afin de conserver les boisements existants sur le territoire et leur fonctionnalité, des mesures visant à interdire le défrichement sont prises au travers du document d'urbanisme. Ces espaces jouent un rôle dans le maintien de la diversité écologique du territoire. Les élus souhaitent les préserver. Ainsi des mesures particulières (réglementaires et graphiques) sont mises en place afin de protéger les espèces et habitats sensibles de ces milieux.

- **Protéger le petit patrimoine**

Ménilles est dotée d'éléments naturels remarquables, qu'ils soient localisés sur le plateau ou dans la vallée. **Mares, bosquets, haies, arbres remarquables...** participent ainsi pleinement à la constitution d'un paysage et d'une identité bien particulière. Ces éléments ne sont pas protégés réglementairement. Pourtant, ils contribuent à maintenir une richesse écologique sur le territoire et participent au fonctionnement environnemental global.

Ce **patrimoine symbolique**, source de biodiversité locale et éléments de conservation de la mémoire des lieux, fait partie des traits de caractère du territoire et **mérite d'être protégé** dans le cadre du PLU. Pour ce faire, celui-ci les identifie.

Orientation n°3 : Favoriser de manière générale l'apport de biodiversité dans les projets urbains.

La qualité écologique et paysagère du territoire dépend des mesures de conservation mises en place pour protéger les grands milieux naturels et éléments du patrimoine naturel plus ponctuels. Elle réside également dans la qualité des futures opérations et des pratiques des habitants. Pour maintenir ou recréer des maillages verts fonctionnels et qualitatifs en milieu urbain, les élus ont pour objectifs de :

- Imposer dans les futurs aménagements **le traitement des lisières paysagères** afin de favoriser la mise en place de petits couloirs verts en fonds de jardin pour la petite faune et de contribuer à une bonne intégration paysagère des constructions,
- Recréer des conditions de plantations adaptées aux milieux locaux en favorisant dans les projets d'aménagements d'espaces verts **l'utilisation d'une liste d'essences locales** adaptées aux caractéristiques des sols (milieu humide de vallée, zones de plateaux par exemples).

Orientation n°4 : Protéger la qualité paysagère du territoire

- **Protéger les paysages particuliers**

Le territoire se caractérise par son organisation spécifique découpée en entités bien particulières : le fond de vallée aux ambiances verdoyantes et intimistes, la trame bâtie linéaire et continue, les coteaux boisés ou de pelouses sèches et le plateau agricole et ses larges perceptions.

Les élus souhaitent maintenir cette particularité et ne souhaitent ainsi pas modifier les perceptions paysagères existantes sur leur territoire. Pour ce faire, ils se donnent pour conduite de **conserver les vues paysagères et le caractère rural** du territoire. Les objectifs sont de :

- Conserver les limites bâties actuelles sur le coteau afin de ne pas modifier les perceptions paysagères,
- Préserver la qualité visuelle de la vallée de l'Eure.

Orientation n°5 : Valoriser des aménagements ponctuels en lien avec la mémoire des lieux

• Réaffirmer la place de l'arbre sur le plateau agricole

Comme de nombreuses communes euroises, le territoire de Ménilles est un territoire agricole et rural. Si le nombre d'exploitations agricoles est en diminution constant depuis plusieurs années, il n'en demeure pas moins que la majorité du territoire est composé de terres agricoles. Or ce parcellaire agricole tend à être déstructuré en lien avec les pratiques modernes de l'agriculture. Des vergers ont ainsi peu à peu disparu sur le plateau.

- Les élus souhaitent réaffirmer le rôle de l'arbre dans l'espace agricole. Ils se fixent donc pour objectifs d'inciter à la replantation d'arbres ou d'arbustes au niveau des emprises foncières agricoles communales.

• Réaffirmer la place des vignes sur le territoire

Historiquement, le territoire était planté de vignes. On trouve ainsi des vignobles sur la commune depuis le XII^e siècle et jusqu'au milieu du XIX^e siècle. Fort de cette histoire et de son ancrage sur le territoire (La côte Saint-Vincent, patron des vigneron, la rue du Vin Bas, le chemin des Grandes Vignes, la statue de Saint-Vincent ou encore l'un des vitraux de l'église... attestent de cette culture de la vigne sur le territoire), la commune souhaite renouer avec son passé et **réserver des espaces consacrés à la replantation de ceps de vigne**. En lien avec la valorisation touristique du territoire, ces espaces prennent place :

- Au niveau du jardin de l'ancienne école et bibliothèque dans le bas de la côte Roederer,
- Au niveau des espaces publics et d'accueils prévus en relation avec les commerces existants en cœur de bourg.

Orientation n°6 : Prendre en compte les risques

• De manière générale

Certains risques sont présents sur le territoire (inondation, ruissellement, cavités souterraine, argile, risque de Transport de Matières Dangereuses). Certains documents cadres, notamment le plan de prévention des risques inondation de la vallée d'Eure sont approuvés et font office de Servitude d'Utilité Publique, d'autres comme la directive départementale sur la prise en compte du risque de cavités souterraines font état de prescriptions à respecter. Afin de **protéger au mieux les personnes et les biens**, les élus se fixent pour objectifs de :

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs identifiés comme à risque,
- Définir des secteurs inconstructibles pour l'habitat dans les zones inondables et dans les secteurs comportant des risques de cavités souterraines avérées,
- Améliorer la connaissance et informer la population et les futurs habitants ou opérateurs de la présence des risques et des dispositions constructives à mettre en place.

• De manière plus particulière

- Le **secteur des Sablons** est situé pour partie en zone inondable. Certaines zones, ayant fait l'objet d'aménagement ont été rehaussées et ne se trouvent aujourd'hui pas en zone de danger. Il existe certains secteurs qui dans le cas de fortes crues se trouvent isolés et coupés du reste du tissu bâti. Afin de résorber cette difficulté, les élus prennent le parti de l'urbanisation. Il s'agit ainsi au travers des aménagements engagés pour les quelques constructions envisagées de prévoir un système d'accès pour désenclaver les constructions existantes en cas de risque d'inondation.
- Prendre les mesures nécessaires visant à **améliorer la connaissance sur l'existence du risque de ruissellement**.

Ménilles

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1 - Définir une politique de l'habitat

Accueillir 300 habitants supplémentaires d'ici 10 ans et équilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques

Axe 2 - Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

-  Donner la priorité au renouvellement urbain et faire des choix d'urbanisation cohérents
-  Définir des limites à l'urbanisation

Axe 3 - Favoriser le rôle de pôle de vie et l'attractivité communale

-  Maintenir le dynamisme commercial et les services-équipements
-  Valoriser les équipements publics et répondre aux besoins des habitants
-  Développer l'offre touristique et de loisirs
-  Maintenir l'activité économique et anticiper sa mutation
-  Maintenir et développer l'activité agricole
-  Promouvoir et développer de nouvelles activités agricoles de proximité

Axe 4 - Conserver des caractéristiques villageoises, facteur d'attrait et de qualité de cadre de vie

-  Permettre la cohabitation d'une population diversifiée tout en valorisant le patrimoine architectural et paysager
-  Développer des projets de liaisons douces (existantes et à créer)

Axe 5 - Préserver l'environnement, les paysages et les continuités écologiques

-  Préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités
-  Préserver les zones humides
-  Protéger les espaces de continuité écologique
-  Protéger la qualité paysagère du territoire (protection des coteaux, des coupures paysagères et limites à l'urbanisation, vallée d'Eure)
-  Améliorer la prise en compte du risque ruissellement
-  Prendre en compte le risque inondation

