



Sainte Gemme - Moronval

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le : 24 mai 2024

Enquête publique : du 23 septembre
2024 au 23 octobre 2024

Approuvé le : 23 mai 2025

Mairie de Ste Gemme-Moronval
2 route du Vallon
28500 Sainte Gemme-Moronval
Tel: 02 37 43 72 15
mairie@sainte-gemme-moronval.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



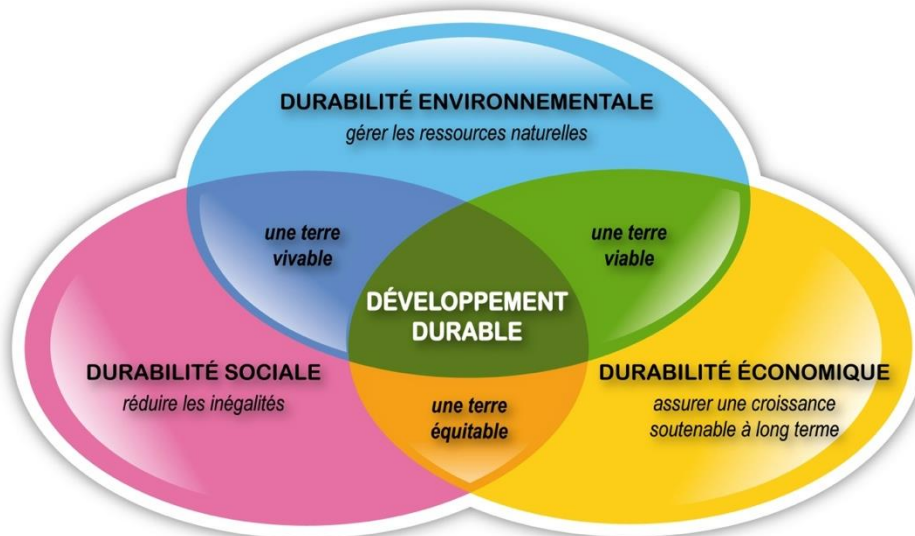
Sommaire

AVANT-PROPOS	3
AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION	7
AXE 2 : S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE DROUAISE	8
AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	10
AXE 4 : CONCOURIR A UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS	12

AVANT-PROPOS

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2030. Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.



1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe

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

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.[...] »

2. RAPPEL DE L'INTERET DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU®) DANS LES PLU

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

- Respecter la réglementation (loi ALUR, Grenelle, 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...

Cette démarche prend 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 territorial 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.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Quelques caractéristiques fortes

Comptant près de 1 100 habitants, Sainte-Gemme-Moronval est une commune à double visage : avec son bourg rural qui a conservé son caractère de village, dominé par les espaces agricoles et naturels, et son hameau, porte d'entrée du pôle urbain drouais.

Du fait de sa proximité avec le cœur de l'agglomération drouaise :

- Ses habitants profitent de nombreux services, commerces, activités diverses et équipements ;
- La commune subit une certaine pression, tant du point de vue foncier qu'en termes de circulation.

Sainte-Gemme-Moronval bénéficie par ailleurs d'un environnement de grande qualité, au regard :

- des paysages, tant pour ce qui concerne le cadre naturel de la vallée de l'Eure que d'autres milieux d'intérêt (boisements, pelouses calcicoles, étangs...) ;
- de son cadre bâti, notamment dans le bourg avec un patrimoine marqué par la ruralité et la présence de l'eau (moulins, église, prieuré...).

Forte de ces atouts, Sainte-Gemme-Moronval bénéficie à la fois des avantages de la ville et de ceux de la campagne, ce qui apporte à ses habitants et usagers un cadre de vie assez exceptionnel.

Les objectifs de développement

Maintenir et améliorer cette qualité de vie à Sainte-Gemme-Moronval, tels sont les objectifs qui ont fondé l'ensemble des orientations générales poursuivies et développées dans le PADD. Il s'agit à la fois de :

- Préserver l'ensemble de ces atouts et d'en tirer profit ;
- Apporter des réponses aux besoins des habitants et des usagers, compte tenu des évolutions des modes de vie ;
- Prendre en compte les inconvénients qui sont liés à la proximité du pôle urbain drouais avec la fréquentation de plus en plus importante et la pression foncière qui s'exerce sur l'ensemble de ses territoires périphériques.

Dans la poursuite de ces objectifs et dans un souci de cohérence du projet global, le PADD pour l'avenir de Sainte-Gemme-Moronval est développé selon 4 axes qui correspondent aux caractéristiques fortes de la commune et qui apportent des réponses à leurs enjeux :

- Axe 1 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation ;
- Axe 2 : S'inscrire dans la dynamique intercommunale drouaise ;
- Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre paysager et environnemental ;
- Axe 4 : Concourir à un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION

Sainte-Gemme-Moronval connaît une croissance démographique positive de long terme. Cette dynamique met en évidence l'attractivité de la commune du fait de sa localisation à proximité immédiate du pôle urbain de Dreux/Vernouillet, de son cadre de vie rural préservé et de la qualité de l'offre en services et en équipements.

Le parti d'aménagement du PLU recherche de fait une croissance démographique maîtrisée, dans le respect des orientations définies par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, sachant que depuis le 1^{er} janvier 2023, Sainte-Gemme-Moronval figure parmi les communes à conforter au sein du pôle urbain.

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable, respectueuse d'une part du patrimoine historique et des formes générales bâties, poursuivant d'autre part une gestion maîtrisée de l'espace en vue de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles. Le développement sera ainsi priorisé au sein du bourg et du hameau de Moronval, à travers une politique de renouvellement/densification, hors contraintes environnementales ou risques naturels majeurs.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes	Identifier le patrimoine historique et architectural d'intérêt local et mettre en œuvre des modalités de protection et de gestion adaptées Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager
Consolider l'espace bâti aggloméré	Prioriser l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels pour la décennie à venir à environ 0,7ha pour l'habitat et 5,2ha pour l'activité économique, répartis comme suit : 1,3ha à court terme (1AUX) et 3,9ha à moyen/long terme (2AUX) Favoriser la mutation, la modernisation et le réaménagement des bâtiments existants
Assurer une diversification des formes d'habitat	Développer une offre en logements diversifiée pour chaque moment de vie : accession sociale, locatif privé ou social, logements adaptés à une population vieillissante... Promouvoir la performance énergétique des bâtiments, dans le respect du paysage environnant, en favorisant la production domestique d'énergies renouvelables
Intégrer les risques naturels dans les choix de développement	Prendre en compte la zone inondable du PPRI de l'Eure de Montreuil à Maintenon Prendre en compte le risque d'affaissement lié à la présence de cavités Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales, notamment sur le secteur de Moronval

AXE 2 : S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE DROUAISE

Commune historiquement rurale, Sainte-Gemme-Moronval ne compte plus qu'une exploitation agricole. L'agriculture est toutefois bien présente. A ce titre, les espaces de cultures doivent être réservés au maintien de l'activité agricole.

La situation géographique de la commune et sa bonne desserte routière ont largement contribué au développement de l'activité économique sur le territoire. Cette position stratégique a permis d'attirer nombre d'entreprises au sein de deux zones d'activités (zone d'activités des Forts et zone d'activités des Mares), dans les domaines des services, de l'industrie et du BTP. Elle est aussi à l'origine d'initiatives liées au caractère rural de la commune, dans les domaines de l'artisanat, du commerce et du tourisme, principalement localisées dans le bourg.

Si le pôle urbain de Dreux-Vernouillet concentre les principaux services, commerces et activités, le projet communal tend à s'inscrire dans cette dynamique en confortant l'offre existante à Sainte-Gemme-Moronval et à asseoir les conditions nécessaires à leur développement.

La présence d'équipements, de même que l'entretien des réseaux, participent également au bon équilibre du territoire.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Maîtriser la croissance urbaine	Tendre vers l'objectif de croissance démographique et de construction de logements défini dans le SCoT et le PLU, tout en préservant le caractère rural et l'identité agricole et paysagère de la commune
Assurer la pérennité de l'activité agricole	Permettre le développement et la diversification de l'activité agricole en lien avec le maintien des milieux ouverts telles que les prairies Limiter la consommation de terres aux espaces non cultivés ou non stratégiques pour l'activité agricole
Soutenir l'activité économique et favoriser la création d'emplois	Permettre l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel de la commune Préserver le commerce en centre-bourg Encourager la création d'un local commercial dédié à la vente de produits locaux Optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités existantes Encadrer le développement des zones d'activités et réserver le foncier pour les destinations incompatibles avec l'habitat

	Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal dans le respect des enjeux environnementaux en privilégiant les sites dégradés et non agricoles
Développer le potentiel touristique du territoire	Maintenir et valoriser les liaisons douces en lien avec la vallée de l'Eure Permettre le développement d'hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) et valoriser les structures existantes
Veiller au bon fonctionnement communal	Maintenir l'offre d'équipements publics Renforcer le pôle d'équipements existant autour de la Maison de la Culture Protéger la ressource en eau Poursuivre l'aménagement numérique et autoriser les équipements nécessaires au déploiement du Très Haut Débit sur le territoire Veiller à la cohérence entre le développement communal et les ressources disponibles notamment l'eau potable

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Sainte-Gemme-Moronval présente un patrimoine écologique et paysager d'intérêt.

Située au cœur de la Vallée de l'Eure, elle abrite des pelouses calcaires, des étangs et de nombreux espaces boisés, qui s'intègrent en partie dans le réseau européen Natura 2000. L'eau constitue une composante majeure du territoire. Implanté en bordure de l'Eure, le bourg est d'ailleurs sujet aux inondations. Cette richesse naturelle se traduit sur le territoire par une diversité de paysages et un relief marqué qui fondent, au niveau des coteaux, les limites de la plaine alluviale et des plateaux agricoles.

Outre la vallée, le territoire a été façonné par la pratique de l'agriculture. Les plateaux ne présentent pas seulement un potentiel agronomique, ils offrent également des vues dégagées. Les terres cultivées doivent, en ce sens, conserver leur destination agricole première, contribuant par ailleurs à limiter la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement de la commune entend ainsi ne pas fragiliser les entités naturelles et agricoles du territoire, dont les paysages fondent l'identité de la commune.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Protéger les continuités écologiques aquatiques et humides	Préserver l'unité écologique de l'Eure et de ses abords, en assurant la cohérence entre les activités humaines et la pérennité de ces espaces Préserver les milieux humides du territoire communal Protéger les étangs et les mares
Protéger les continuités écologiques terrestres	Protéger les milieux calcaires, notamment ceux identifiés au sein de la trame verte et bleue, abritant une biodiversité remarquable en lien avec les coteaux calcaires sur les territoires voisins Protéger les boisements d'intérêt de la commune, tout particulièrement ceux identifiés comme réservoir de biodiversité : côte de Montdrouard, bois des Doulées, le Larry, etc. Préserver les corridors écologiques en maintenant : - les milieux ouverts telles que les prairies, les bords de champs ; - les milieux boisés tels que les bosquets, les haies et les arbres au sein des espaces urbanisés et des milieux agricoles ; Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêt au sein des espaces urbanisés

	Préserver voire restaurer des infrastructures agroécologiques : haies, bosquets, bords de champs et de chemins favorables aux espèces végétales messicoles
Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles	Contenir l'enveloppe urbaine existante en évitant le mitage et l'étalement urbain Encadrer la construction sur les espaces cultivés
Veiller à l'insertion paysagère et environnementale des constructions	Préserver et renforcer le végétal dans les futurs projets d'aménagement, ainsi qu'en entrées de ville Promouvoir le développement de projets photovoltaïques bien intégrés au paysage Renforcer le traitement paysager des franges bâties afin d'assurer une transition avec les espaces naturels et agricoles Assurer la gestion des eaux pluviales et le maintien de la fonction des sols Assurer une gestion des déchets efficiente pour les nouvelles opérations d'aménagement

AXE 4 : CONCOURIR A UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

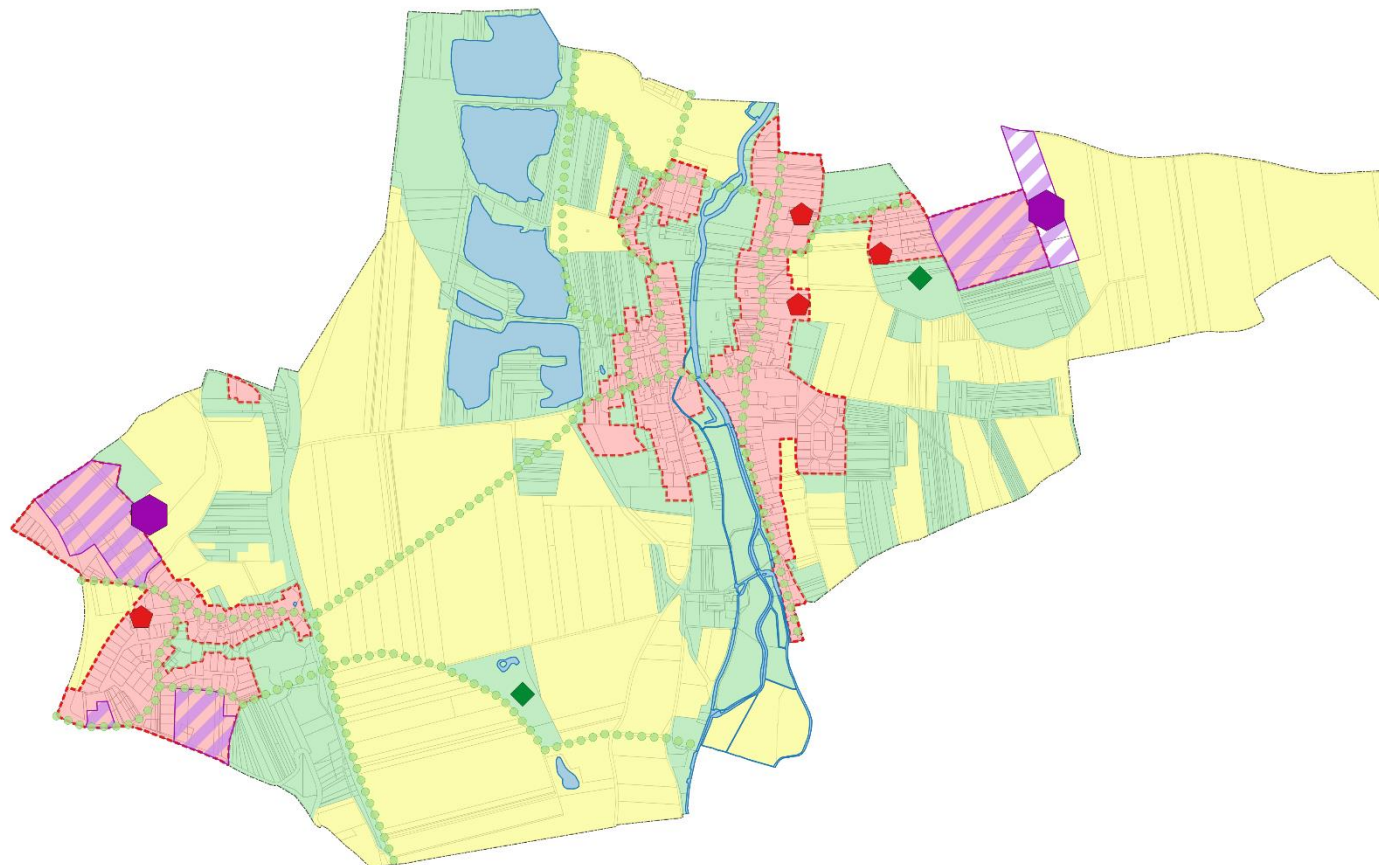
Grâce à la proximité des bassins d'emplois francilien, normand et eurélien, les actifs et habitants de Sainte-Gemme-Moronval bénéficient de nombreux services, activités et équipements. Considérant l'offre de transports en commun relativement limitée, on observe une dépendance des ménages à la voiture, d'autant que la commune bénéficie d'une bonne desserte viaire et peut rallier rapidement des axes de circulation importants que sont la RN12 et la RN154, par ailleurs génératrices de nuisances sonores sur le territoire.

Le maintien de cette qualité de vie péri-urbaine, qui allie les bénéfices de la ville et ceux de la campagne, passe par l'amélioration des déplacements et une offre renforcée des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle, au profit d'un développement durable du territoire.

Il existe par ailleurs un réseau conséquent de liaisons douces localisées au niveau de la vallée, qui sont autant d'itinéraires de promenade pédestres, équestres et cyclables. Ce maillage est intéressant tant pour les déplacements entre les entités bâties du territoire (bourg, hameau, écarts bâtis) qu'en interconnexion avec les communes voisines, notamment la commune de Chérisy et ses commerces.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Faciliter les déplacements et l'accès au cœur de l'agglomération drouaise	Orienter les habitants de la commune vers les modes de transport alternatifs à la voiture (transports en commun, Transport à la Demande, covoiturage...)
Favoriser les modes de déplacement doux	Valoriser les liaisons douces en lien avec la vallée de l'Eure et les étangs Aménager une sente allant de la route du Vallon à Chérisy, en passant devant l'île d'Amourette Maintenir et valoriser les liaisons douces existantes pour soutenir la pratique des mobilités actives
Limiter les risques et les nuisances liés à la circulation automobile	Améliorer la sécurité routière dans le bourg et à Moronval en renforçant les aménagements Prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transport routier bruyantes Organiser la desserte et le stationnement dans les futurs projets d'aménagement

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - Carte de synthèse



1. Assurer un développement harmonieux et cohérent

-  Prioriser l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante
-  Projets en densification au sein ou aux franges de l'enveloppe urbaine

2. S'inscrire dans la dynamique intercommunale drouaise

-  Assurer la pérennité de l'activité agricole
-  Soutenir l'activité économique / Optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités existantes
-  Permettre le développement des activités existantes

3. Préserver et valoriser le cadre paysager et environnemental

-  Protéger les continuités écologiques aquatiques (mares, étangs, vallée de l'Eure)
-  Protéger les continuités écologiques terrestres
-  Promouvoir le développement de projets photovoltaïques bien intégrés au paysage

4. Concourir à un fonctionnement équilibré des transports et déplacements

-  Favoriser les modes de déplacements doux (principes de cheminement)