

Saint-Sauveur-Marville

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :
4 juillet 2016

Enquête publique :
5 décembre 2016 au 4 janvier 2017

Approuvé le :
22 mai 2017

Mairie de St-Sauveur-Marville
2 rue de la Mairie
28170 Saint-Sauveur-Marville
Tel: 02 37 51 62 43
mairiesaintsauveurmarville28@wanadoo.fr

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



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 définit 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 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 de l'état initial de l'environnement, tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

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 du patrimoine bâti remarquables ;*
- 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. »

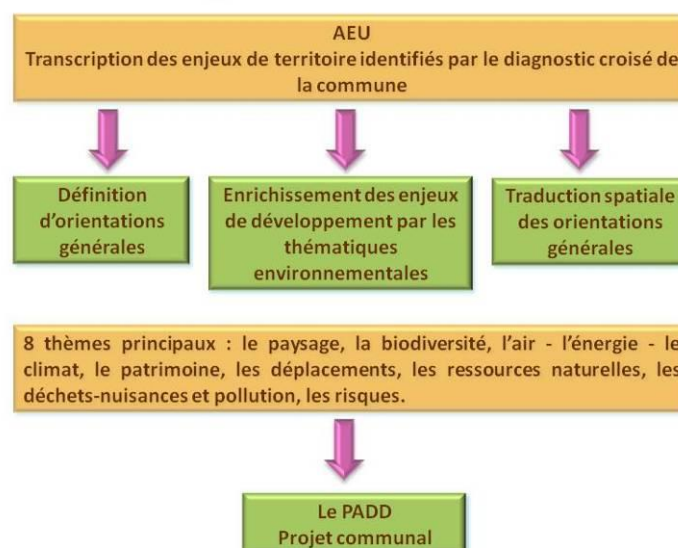
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

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

- Respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, 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...

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision 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 du PLU 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 d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore 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.

Par ailleurs, la commune de Saint-Sauveur-Marville a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Saint-Sauveur-Marville, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- *Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;*
- *Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune à travers la régulation de la croissance démographique ;*
- *Axe 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole ;*
- *Axe 4 : Soutenir le fonctionnement des tissus économique et social locaux ;*
- *Axe 5 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.*

Ces cinq 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 (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE,...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces cinq grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. *Définition de l'axe ;*
2. *Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Saint-Sauveur-Marville ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers

Constats

Saint-Sauveur-Marville se situe en limite de l'entité paysagère du Thymerais, qui est un espace de transition entre les bocages normands au Nord-Ouest et la Beauce à l'Est. La proximité avec la Beauce se fait ici clairement ressentir. Ainsi, à Saint-Sauveur-Marville les paysages se composent d'une majorité d'espaces agricoles ouverts à l'Est et dans son centre. L'appartenance du territoire au Thymerais et la transition vers la Normandie et le Perche est néanmoins démontrée par la présence de boisements importants dans plusieurs secteurs du territoire communal, notamment entre les villages de Levasville et Marville-les-Bois. L'ensemble de ces aires boisées constituent ainsi des continuités écologiques végétales.

Le territoire communal se situe en bordure de la Forêt domaniale de Châteauneuf, qui s'étend sur la frange Ouest de la commune. Ce massif boisé est reconnu pour son rôle éco-systémique, comme le montre son intégration au réseau européen *Natura 2000*.

Plusieurs vallées sèches traversent le territoire du Nord au Sud, depuis les communes de Tremblay-les-Villages et Thimert-Gâtelles jusqu'à la commune de Saulnières et la vallée de la Blaise. Ces vallées sèches sont celles de Bellevue, de Misère, du Houchay et de Goreau. Elles constituent des talwegs récoltant les eaux de ruissellement en cas de précipitations importantes. Se succèdent ainsi des secteurs plus humides que le reste du territoire communal, constituant là aussi des continuités écologiques.

Objectifs	Orientations
Protéger les espaces naturels	Préserver les espaces boisés d'intérêt local et d'intérêt européen avec la Forêt domaniale de Châteauneuf, couverte par une zone du réseau Natura 2000. Protéger les continuités écologiques végétales qui existent entre les différents espaces boisés du territoire. Protéger les continuités écologiques liées à la présence de l'eau au niveau des vallées de Bellevue, de Misère, du Houchay et de Goreau.
Préserver le patrimoine naturel aquatique	Assurer la protection des mares situées au niveau des espaces construits (Marville-les-Bois, Levasville et en sortie de St-Sauveur). Celles-ci apportent une plus-value aux paysages bâtis et constituent des zones de refuge pour une certaine biodiversité.
Préserver les paysages du territoire	Préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation.

Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers

Orientations d'aménagement

- Protéger les espaces naturels

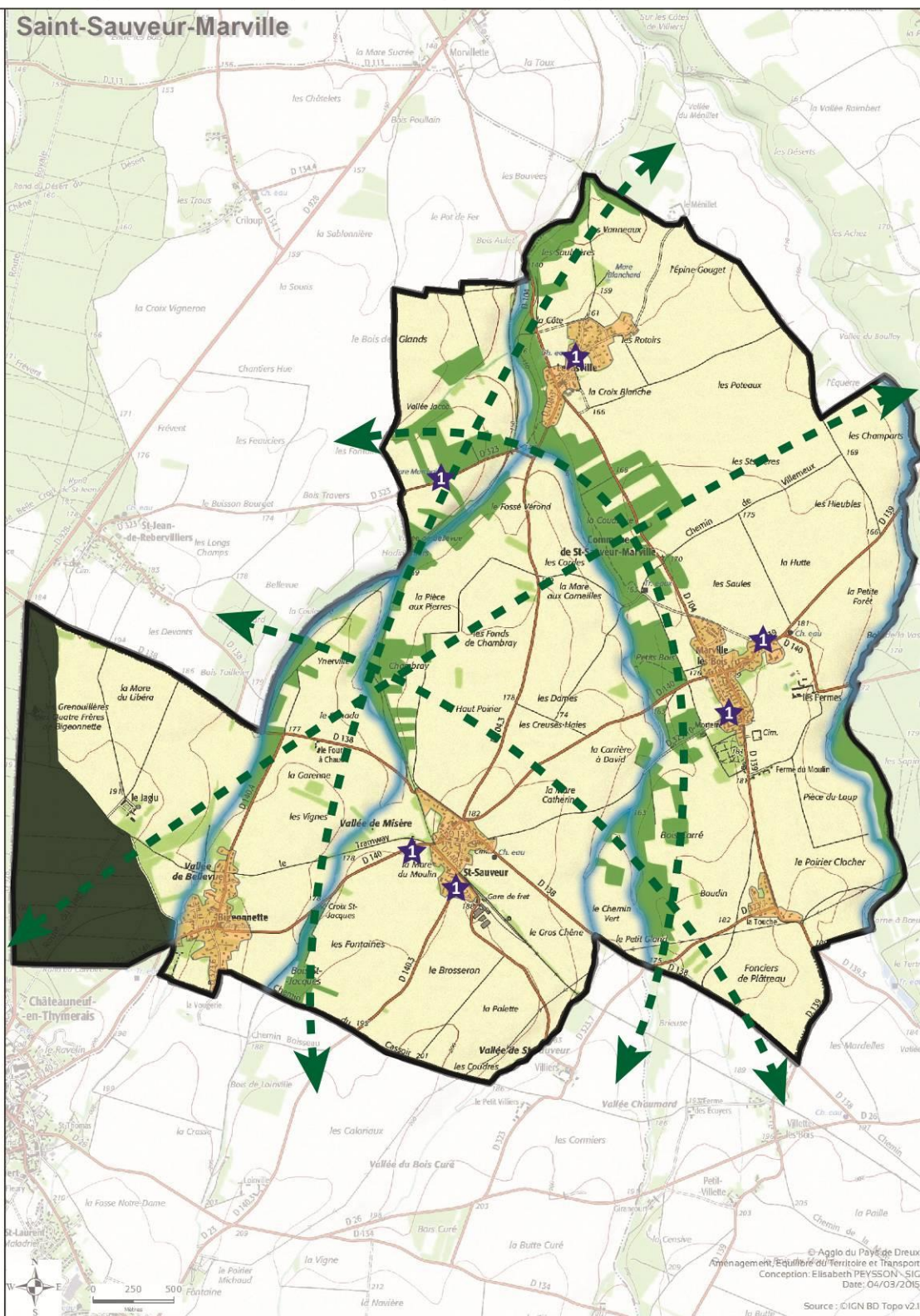
-  Protéger les continuités écologiques végétales
-  Protéger les continuités écologiques liées à l'eau
-  Préserver les espaces boisés d'intérêt local
-  Préserver les espaces boisés d'intérêt européen

- Préserver le patrimoine naturel aquatique

-  Protéger les points d'eau
- 1** Nombre de point d'eau en présence

- Préserver les paysages du territoire

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole



Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune à travers la régulation de la croissance démographique

Constats

Le territoire de Saint-Sauveur-Marville se compose de plusieurs grandes entités bâties du fait de son histoire, entre les villages de St-Sauveur, Marville-les-Bois et Levasville, ainsi que les hameaux de Bigeonnette et de La Touche.

Durant les dernières décennies, le développement urbain de la commune s'est réalisé dans ces secteurs bâtis, et plus particulièrement à Levasville et Bigeonnette qui sont les secteurs qui ont fait l'objet du plus grand nombre de constructions à vocation d'habitat. Ces secteurs ont alors pu connaître une extension de leur tissu, parfois de manière linéaire. Celle-ci a avant tout concerné les villages de Levasville et de Saint-Sauveur, de même que le hameau de Bigeonnette. La construction de maisons pavillonnaires les unes à la suite des autres a ainsi provoqué un étalement du tissu bâti et une consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, au cours des dix dernières années, quelques maisons nouvelles se sont également construites en densification de l'existant, en particulier au niveau du village de Marville-les-Bois et dans le hameau de La Touche.

Les secteurs nouvellement bâtis affichent des caractéristiques différentes aux secteurs plus anciens, entre une urbanisation moins dense et plus hétérogène en termes d'aspect extérieur et de formes, contre des habitats plus traditionnels et reprenant des matériaux de constructions locaux.

Objectifs	Orientations
Contenir l'urbanisation de la commune	Réduire la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en assurant le développement de l'habitat principalement dans le tissu urbain existant, ce qui se traduit par les orientations suivantes : • Maîtriser le développement urbain en densifiant les grands secteurs bâtis ; • Orienter le développement de l'habitat en renouvellement de certaines constructions déjà existantes ; • Ouvrir le tissu bâti de manière contrôlée ; • Maintenir le hameau de La Touche dans sa forme actuelle. Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 1 hectare minimum pour la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2004-2014, durant laquelle une majorité de constructions (2,72 ha) se sont faites en extension du tissu bâti.
Protéger l'activité agricole	Assurer une protection des nombreux sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.
Pérenniser le niveau de service internet pour le développement urbain de la commune	Maintenir le niveau de service internet afin de garantir une bonne qualité de vie et de service pour les habitants désireux de s'installer sur le territoire communal. Concernant les réseaux d'énergie, la commune n'a pas retenu d'orientation du fait de l'absence de projet de développement en la matière et notamment pour ce qui concerne les réseaux d'énergie renouvelable.

Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune à travers la régulation de la croissance démographique

Orientations d'aménagement

- Contenir l'urbanisation de la commune

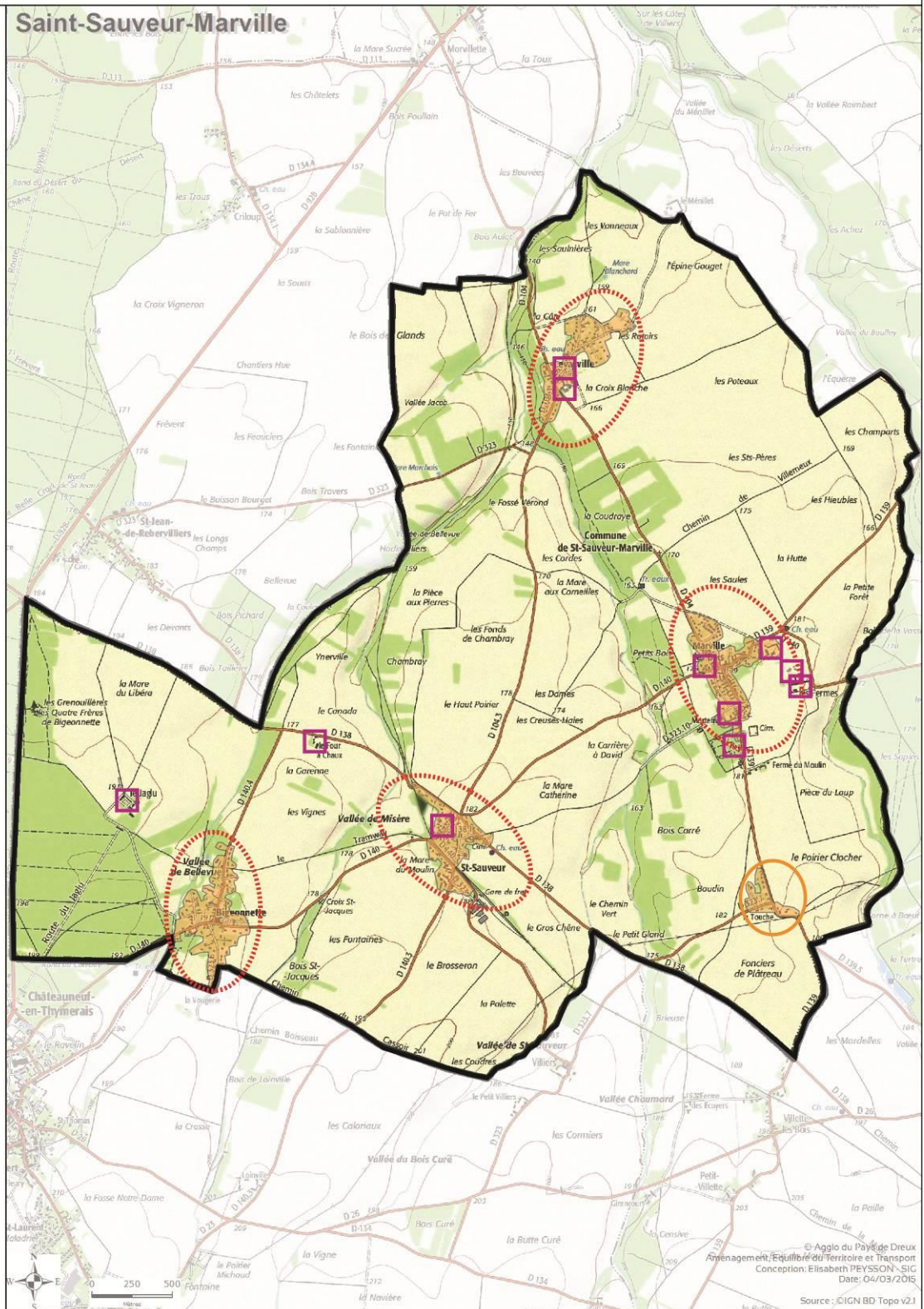
-  Maîtriser le développement urbain en densifiant l'espace bâti
-  Ouvrir le tissu bâti de manière contrôlée
-  Maintenir le hameau de La Touche dans sa forme actuelle

- Protéger l'activité agricole

- Respecter l'enveloppe bâtie des sites agricoles

Occupation du sol

-  Espace bâti
 Espace boisé
 Espace agricole



Axe 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole

Constats

Saint-Sauveur-Marville appartient à l'entité paysagère du Thymerais, comme le montre l'architecture typiquement locale qui compose les secteurs bâtis anciens, avec l'utilisation de la pierre (silex) pour la conception des murs et de la tuile (plate ou mécanique) sur les toitures des constructions anciennes.

Le patrimoine architectural de la commune est riche en raison de l'histoire récente du territoire et du regroupement de communes qui a été entrepris. Ce patrimoine s'inscrit en cohérence avec l'identité du Thymerais. Au premier rang de ce patrimoine figure les trois églises, implantées dans le cœur de chaque village, entre Levasville, Marville-les-Bois et St-Sauveur. Pour ce dernier, l'église fait l'objet d'une inscription au patrimoine des Monuments Historiques depuis janvier 2014.

Les centres anciens des grands secteurs bâtis, à savoir les constructions établies autour des monuments religieux ou au niveau du croisement des voies de communication anciennes, forment les cœurs bâtis les plus marqués par une architecture locale traditionnelle. L'emploi de la pierre et des autres matériaux de construction locaux y sont très présents, à l'image du paysage que l'on observe autour de l'église à Levasville, ou encore dans la rue Saint-Marc à Marville-les-Bois, dans la rue de la Forêt à Bigeonnette et dans la rue de l'église à St-Sauveur.

Objectifs	Orientations
Préserver le patrimoine religieux	Protéger les trois églises des villages de Levasville, St-Sauveur et Marville-les-Bois, faisant office d'éléments patrimoniaux majeurs sur la commune.
Préserver le patrimoine architectural et historique	Préserver les éléments du patrimoine historique. Valoriser l'architecture traditionnelle locale qui compose les cœurs anciens des grands secteurs bâtis.
Respecter le caractère agricole du territoire	Assurer la protection de chaque site aujourd'hui concerné par une activité agricole. L'objectif est de permettre la pérennité de cette activité en limitant l'atteinte que pourrait leur porter le développement urbain de la commune.

Axe 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole

Orientations d'aménagement

- Préserver le patrimoine religieux

- ★ Protéger les trois églises du territoire

- Préserver le patrimoine architectural et historique

- ★ Préserver les éléments du patrimoine historique

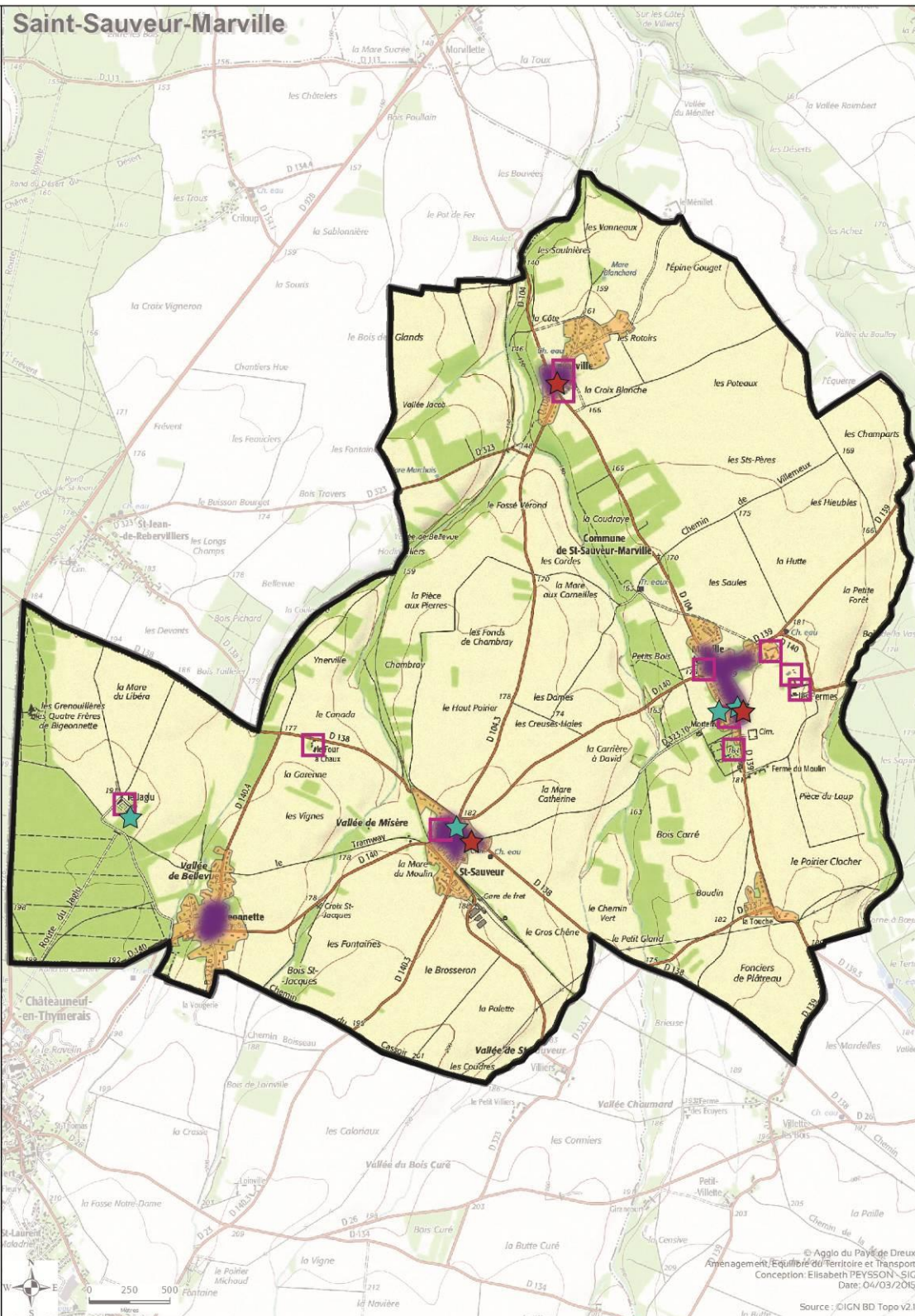
- Mettre en valeur l'architecture traditionnelle locale

- Tenir compte du caractère agricole du territoire

- Respecter l'enveloppe bâtie des sites agricoles

Occupation du sol

- Espace bâti
- Espace boisé
- Espace agricole



Axe 4 : Soutenir le fonctionnement des tissus économique et social locaux

Constats

La commune de Saint-Sauveur-Marville est concernée par la présence d'un petit tissu économique et social, permis notamment par l'existence d'un commerce de proximité (boulangerie) à Marville-les-Bois, de plusieurs équipements publics et d'un tissu associatif relativement important. *Interface* est quant à elle la principale entreprise implantée sur la commune, en sortie du village de Saint-Sauveur.

La présence d'un patrimoine historique plutôt riche, associée à celle de la Forêt domaniale de Châteauneuf et d'un gîte rural implantée dans le village de Marville-les-Bois permet de dire que le territoire de Saint-Sauveur-Marville est à même d'attirer des touristes. Le cadre de vie calme de la commune et sa proximité avec de grandes entités naturelles que sont la Forêt domaniale donc, mais aussi la vallée de la Blaise à l'Ouest constituent en ce sens des atouts à prendre en considération et à valoriser.

Le développement du réseau numérique est en cours à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir. La commune de Saint-Sauveur-Marville est en partie concernée par ce programme, avec l'aménagement de la fibre optique dans la partie Ouest du territoire et la desserte du hameau de Bigeonnette.

Objectifs	Orientations
Maintenir le dynamisme économique et social sur la commune	Pérenniser le fonctionnement du tissu économique et social local, ce qui comprend : • La préservation des emprises foncières des entreprises ; • Soutenir le fonctionnement des équipements existants ; • Améliorer l'offre d'équipements publics au niveau du village de Levasville ; • Maintenir le fonctionnement du commerce de proximité ; • Respecter les sites d'implantation des associations existantes afin de garantir leur fonctionnement.
Pérenniser l'activité agricole	Soutenir l'agriculture qui est l'activité économique principale pratiquée sur le territoire et sauvegarder les espaces agricoles.
Soutenir l'activité touristique	Favoriser la pérennité des structures d'accueil pour touristes (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.). Protéger la Forêt domaniale de Châteauneuf, concernée par le passage d'itinéraires balisés avec le circuit de promenade du Thymerais et un circuit VTT. Mettre en valeur le patrimoine architectural et historique de la commune.
Harmoniser le niveau de service internet	Soutenir l'activité économique de la commune en améliorant la qualité du réseau internet et le prolongement de la fibre optique depuis le hameau de Bigeonnette jusqu'aux autres grands secteurs bâtis de la commune.

Axe 4 : Soutenir le fonctionnement des tissus économique et social locaux

Orientations d'aménagement

- Maintenir le dynamisme économique et social sur la commune

-  Préserver les emprises foncières des entreprises
-  Soutenir le fonctionnement des équipements existants
-  Améliorer l'offre d'équipements publics à Levasville
-  Maintenir le fonctionnement du commerce de proximité
-  Respecter les sites d'implantation des associations

- Pérenniser l'activité agricole

-  Soutenir l'agriculture et sauvegarder les espaces liés à cette activité

- Soutenir l'activité touristique

-  Favoriser la pérennité des structures d'accueil pour touristes (gîtes ruraux, chambres d'hôtes)
-  Protéger la Forêt domaniale de Châteauneuf, concernée par le passage de circuits de promenade balisés
-  Valoriser le patrimoine architectural et historique

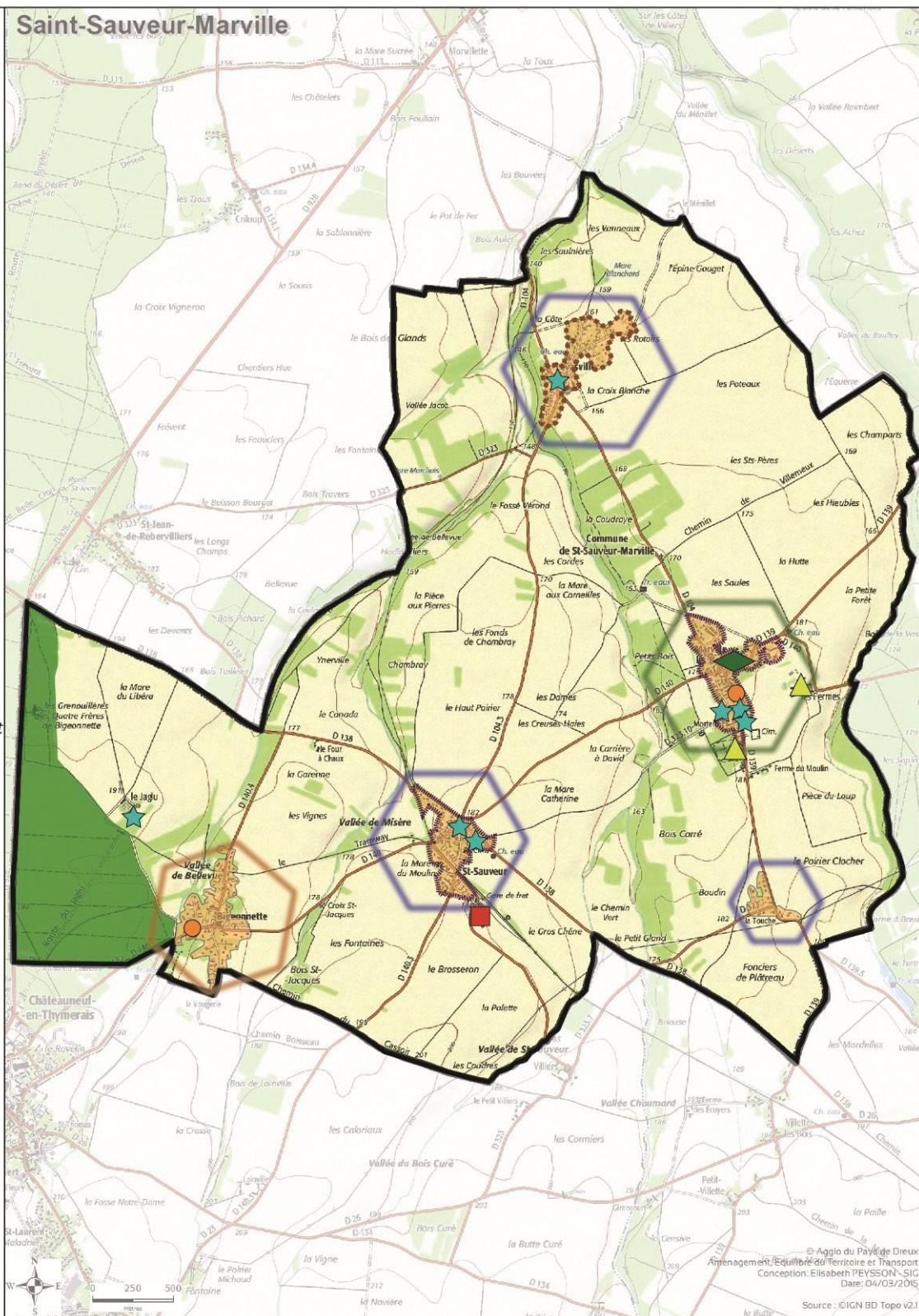
- Harmoniser le niveau de service internet pour le développement économique de la commune

-  Secteur bâti concerné par un niveau de service internet compris entre 5 et 10 Mbits/s
-  Secteur bâti concerné par un niveau de service internet supérieur à 10 Mbits/s
-  Secteur bâti concerné par un niveau de service internet de 100 Mbits/s et l'arrivée de la fibre optique à l'horizon 2022

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espace boisé

Saint-Sauveur-Marville



© Agglo du Pays de Dreux
Aménagement, Équilibre du Territoire et Transport
Conception: Elisabeth PEYSSON - SIG
Date: 04/03/2015
Source: ©IGN BD Topo v2.1

Axe 5 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

Constats

Saint-Sauveur-Marville n'est concernée que par un réseau routier local et se situe à l'écart des grandes infrastructures routières proches que sont la RD 928 et la RN 154. Les secteurs d'habitations sont ainsi préservés des nuisances liées au trafic routier important qui emprunte quotidiennement ces voies. Le cadre de vie calme du territoire se voit ainsi renforcé, ce qui peut expliquer une partie de l'attrait que représente la commune pour les habitants d'autres communes.

La valorisation du caractère rural de Saint-Sauveur-Marville apparaît dès lors comme un objectif important. La commune est concernée par l'existence de plusieurs chemins et sentiers. Ceux-ci offrent des possibilités de promenade entre les secteurs bâtis et la Forêt domaniale, des connexions qui doivent être maintenues dans l'avenir. Il est envisageable de penser à un prolongement de ces connexions jusque sur les territoires voisins.

Objectifs	Orientations
Protéger et améliorer les cheminements doux	Protéger le parcours du circuit de VTT de la Forêt de Châteauneuf, qui passe en lisière du boisement, à proximité du lieu-dit du Jaglu et du hameau de Bigeonnette. Assurer l'existence de liaisons douces entre les espaces bâtis sur un territoire rural qui entend conserver une certaine qualité de vie et une convivialité profitable à tous. Mettre en valeur des connexions intercommunales avec les territoires voisins, entre le cœur du Thymerais à l'Ouest et la Beauce à l'Est.
Aider au développement de modes de déplacements alternatifs	Maintenir le fonctionnement du Transport à la Demande (TAD) sur l'ensemble de la commune, pouvant permettre de répondre aux besoins de déplacements de personnes qui ne sont pas ou plus en capacité de se déplacer seules.

Axe 5 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

Orientations d'aménagement

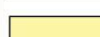
- Protéger et améliorer les cheminements doux

-  Protéger le parcours du circuit de VTT de la Forêt de Châteauneuf
-  Assurer un lien entre les espaces bâtis du territoire
-  Mettre en valeur des connexions intercommunales

- Aider au développement de modes de déplacements alternatifs

-  Maintenir le fonctionnement du transport à la demande (TAD) sur l'ensemble de la commune

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole

Saint-Sauveur-Marville

