



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE

Sorel-Moussel

Plan local d'urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

POS approuvé le 20 novembre 1989
PLU prescrit le 31 octobre 2014, approuvé le 28 février
2019
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2019
Projet de PLU arrêté le 1er juillet 2022
PLU approuvé le 14 avril 2023

Vu pour être annexé à la déli-
bération du conseil municipal
du 14 avril 2023
approuvant le plan local d'ur-
banisme de la commune de
Sorel-Moussel

Le maire,
Gilbert Galland

Date : **14 avril 2023**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.

Améliorer
et organiser
le cadre de vie

Révéler et valoriser
les richesses
environnementales

Maîtriser le
développement
de la commune

1 - Améliorer le cadre de vie

1.1 - Renforcer l'offre d'emploi locale

1.2 - Renforcer le cœur de vie au centre du bourg

1.3 - Améliorer les équipements et espaces collectifs

1.4 - Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture

1.5 - Tenir compte des risques et nuisances

Améliorer le cadre de vie

1.1. Renforcer l'offre d'emploi locale

Permettre l'implantation d'activités économiques en secteur d'habitat

- Renforcer l'attractivité de la commune notamment en autorisant la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat et, a contrario, limiter l'implantation d'activités nuisantes, non compatibles avec les habitations (nuisance sonore, visuelle, pollution, etc.).
- Par le maintien et le développement de communications numériques favoriser l'installation de nouvelles formes de travail : télétravail, espace de travail partagé ou autres.

Permettre la diversification de l'activité agricole

- Préserver les sites d'exploitation agricole en leur laissant une possibilité d'extension.
- Autoriser des nouvelles pratiques agricoles diversifiées telles le maraîchage car pourvoyeuses d'emploi notamment en permettant la mise en place de circuits courts (vente sur place, marché nocturne...)
- Tenir compte des activités liées au cheval, qu'il s'agisse ou non de loisir, dans le respect des règles de réciprocité.
- Installer les élevages à distance des zones d'habitat (bruit notamment) et éviter tout rapprochement d'habitat des installations d'élevage

Intégrer le développement du tourisme vert

- Permettre l'hébergement touristique notamment en reconversion de volume bâti existant
- Développer les activités liées à l'événementiel notamment en reconversion de volume bâti existant et en permettant l'évolution de celles qui existent
- Valoriser le potentiel touristique que représente le patrimoine qu'il soit culturel (histoire, pré histoire), naturel ou bâti
- Permettre le développement d'une offre commerciale et de restauration de proximité, atout pour le développement touristique
- Répertorier sentes et chemins communaux en vue de préserver leur continuité
- S'appuyer sur le réseau de promenades liées à la forêt et à l'Eure et le cas échéant développer ce patrimoine en permettant des offres de découverte diversifiées (roulottes, parcours nature, sentier de grande randonnée GR 22...)

Améliorer le cadre de vie

1.2. - Renforcer le cœur de vie au centre du bourg

Favoriser l'accueil de commerces et services de proximité en centre bourg

- Aménager l'espace pour mieux capter les automobilistes empruntant les rues Jean-Moreau et routes des Maries et de Croth.
- Préserver voire reconstituer les linéaires commerciaux autour et aux abords de la place Firmin-Didot
- Faciliter les accès à la place Firmin Didot

Renforcer l'ambiance de centre bourg

- Préserver les fronts bâtis traditionnels aux abords de la place.
- Traiter les espaces pour atténuer l'ambiance routière et rassurer les piétons et cyclistes.
- Maintenir les connexions entre les place Firmin-Didot et de la Mairie

Améliorer le cadre de vie

1.3-Améliorer les équipements et espaces collectifs

Poursuivre la diversification de l'offre en équipements collectifs

- en préservant des espaces capables d'accueillir de nouvelles fonctions et des évolutions des équipements culturels, scolaires, sportifs... existants
- en autorisant une densité d'habitat autour du centre de vie de la commune, mairie, école, poste, commerces
- en permettant, dans des espaces plus périphériques, l'accueil d'équipements ne pouvant s'implanter en centre bourg

Poursuivre l'embellissement des espaces publics

- autoriser l'agrandissement de certains espaces collectifs
- mettre en place des espaces offrant des fonctions diverses
- créer des espaces dont les fonctions répondent aux besoins exprimés en promenade, en repos, en stationnement, en rafraîchissement...
- favoriser la place de l'arbre dans l'espace public et du végétal

Améliorer le cadre de vie

1.4 - Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture

Poursuivre les actions pour la sécurité des usagers non motorisés

- poursuivre l'amélioration de la sécurité routière en particulier dans les parties agglomérées du bourg et de certains hameaux
- diminuer la pression de stationnement sur les espaces collectifs qui n'y sont pas destinés, en imposant un nombre de places sur les parcelles qui soit en rapport avec la réalité
- améliorer le stationnement sur les espaces collectifs en particulier dans les parties agglomérées du bourg et des gros hameaux

Pallier le relatif manque de transports en commun

- Permettre des pratiques telles le co-voiturage en permettant l'aménagement d'espaces dédiés
- Permettre l'utilisation de modes actifs (par exemple vélo) en poursuivant la sécurisation de certaines voies
- valoriser le réseau de liaisons douces existantes, notamment en les repérant
- imposer des stationnements vélos dans certaines opérations de logements ou d'équipements publics

Réduire les points de conflits ou de danger

- Améliorer la sécurité routière pour tous les usagers notamment aux différents carrefours menant sur la RD928 mais aussi sur certains points du réseau secondaire.

Relier les principaux hameaux au bourg

- Lors d'opérations d'urbanisation ou d'aménagement, anticiper la possibilité de créer une ou des liaisons douces entre certains hameaux et le bourg.
- Préserver les possibilités de relier les hameaux au bourg par des liaisons douces
- Réserver la place au stationnement des vélos à proximité des équipements collectifs (mairie, école) et des commerces

Améliorer le cadre de vie

1.5 - Tenir compte des risques

Tenir compte des risques naturels

- Intégrer le plan de prévention du risque naturel inondation par débordement de l'Eure
- tenir compte du risque de remontée de nappe
- avertir de l'aléa retrait gonflement des argiles
- informer du risque probable lié aux cavités souterraines
- prendre en compte le risque incendie de forêt

Limitier les nuisances

- Intégrer la présence des sites agricoles et de ceux contenant des animaux sans remettre en cause les usages domestiques ruraux comme l'élevage familial
- Limiter les potentiels conflits induits par la présence d'animaux dans les secteurs habités (chevaux, ânes...) sans remettre en cause les usages domestiques ruraux comme l'élevage familial
- limiter vis-à-vis des secteurs d'habitat les nuisances liées au bruit notamment l'élevage de certains animaux

2 - Révéler et valoriser les richesses environnementales

2.1-Préserver la biodiversité

2.2-Préserver les paysages identitaires

2.3-Intégrer l'usage des énergies renouvelables

Révéler et valoriser les richesses environnementales

2.1-Préserver la biodiversité

Préserver voire renforcer les trames verte et bleue

- Protéger le réseau de pelouses calcicoles présents à Sorel
- Protéger la Forêt domaniale de Dreux et surtout ses lisières forestières qui forment un cordon discontinu entre les grands espaces boisés du plateau
- Préserver le réseau de mares communales et au-delà, pour assurer les continuités entre les espaces terrestres et aquatiques propices notamment aux amphibiens
- Préserver les continuités écologiques terrestres liées à la présence des espaces boisés
- Préserver les continuités écologiques aquatiques liées à la présence de l'Eure à l'ouest et au nord
- Protéger les continuités des jardins et de la ripisylve dans la vallée, le long de l'Eure

Respecter les espaces protégés

- Intégrer la présence d'une zone natura 2000
- intégrer la présence des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique

Préserver la nature en ville

- sans empêcher le renforcement du centre bourg par densification notamment, préserver ou remettre en état des continuités écologiques notamment dans certains secteurs urbanisés
- Renforcer la présence du végétal dans les espaces publics et privés

Améliorer la biodiversité par le maintien de la diversité des pratiques

- Activité agricole : permettre son développement et son évolution notamment pour son apport à la diversification des interfaces espace agricole-espace forestier
- Activité de loisirs : préserver voire améliorer les circuits touristiques et de détente en forêt comme en vallée d'Eure
- limiter l'urbanisation vis-à-vis des zones agricoles et forestières.

Révéler et valoriser les richesses environnementales

2.2-Préserver les paysages et ambiances identitaires

S'appuyer sur la présence des unités paysagères

- Préserver la vallée de l'Eure à l'ouest et au nord du territoire ;
- Préserver l'identité rurale du bâti et assurer une insertion paysagère des constructions souvent découvertes depuis les points hauts du territoire
- Améliorer les vues sur le bourg en arrivant par le haut du coteau
- Préserver la nature agricole des coteaux et du plateau
- Préserver la forêt domaniale de Dreux qui recouvre plus de la moitié du territoire communal et couvre notamment la crête du coteau de la vallée.

Préserver le Vieux-Sorel en tant qu'ensemble identitaire remarquable

- Préserver les vues remarquables sur la vallée de l'Eure et notamment le coteau opposé.
- Maintenir la simplicité de traitement des abords de la chapelle
- Préserver la qualité des toitures
- maintenir la qualité des principaux murs traditionnels
- Maintenir des espaces non urbanisés aux abords du château
- Continuer à valoriser le potentiel touristique du château

Préserver certains éléments constitutifs du paysage et de l'identité de Sorel-Moussel

- préserver certains éléments paysagers : arbres isolés, le Gros chêne aux Vieilles Ventes, patrimoine local au sens large
- Valoriser l'ancienne papeterie Firmin-Didot en ouvrant plus largement les fonctions pouvant être accueillies tout en préservant les caractéristiques patrimoniales des parties remarquables du bâti existant
- Consolider l'ambiance typique du centre des Christophes

Renforcer la qualité de certains espaces

- Mettre en valeur les entrées du bourg et de hameaux
- Préserver certains points de vue sur et depuis les édifices repères ou sur des espaces spécifiques
- Assurer des transitions paysagères entre urbanisation et campagne, entre urbanisation et forêt notamment par la préservation de fonds de jardins et de cœurs d'îlot importants pour la biodiversité et le paysage.

Harmoniser l'aspect du bâti

Notamment dans les deux centres anciens du bourg et dans les hameaux, respect de la cohérence urbaine :

- maintien d'une volumétrie des constructions homogène notamment par la hauteur et l'allure des toitures ;
- maintien des caractéristiques d'implantation soit à caractère rural (façade ou pignon souvent à l'alignement) soit à caractère résidentiel (pavillon souvent implanté en recul de la voie et en retrait des limites séparatives) ;
- renforcement de l'homogénéité de l'aspect extérieur suivant les formes urbaines, centre bourg ou hameaux

Révéler et valoriser les richesses environnementales

2.3.-Intégrer l'usage des énergies renouvelables

Énergie pour l'habitat

- prise en compte des énergies renouvelables sur le bâti neuf en considérant les enjeux de maintien de la qualité des paysages et de l'architecture traditionnelle
- prise en compte des énergies renouvelables sur le bâti ancien en tenant compte de sa capacité à recevoir ces équipements sans le dénaturer

Énergie pour les transports

- Intégrer l'utilisation des véhicules électriques
- intégrer le stationnement des vélos dans l'habitat

3 - Maîtriser le développement de la commune

3.1-Réguler le développement urbain

3.2-Diversifier le parc de logements et préserver son identité

Maîtriser le développement de la commune

3.1-Réguler le développement urbain

Réguler la croissance démographique

La commune souhaite une légère croissance démographique et un renouvellement de population plus régulier.

Le Plu est ainsi basé sur un taux de croissance annuel moyen pour les 10 prochaines années de 0,65% par an.

Dans une dizaine d'années, Sorel-Moussel accueillerait 120 habitants supplémentaires, comptant alors environ **1 900 habitants**.

Pour ce faire, environ **70 logements** seront nécessaires, **leur intégralité pouvant être réalisée dans le tissu bâti existant**.

Modérer la consommation d'espace

- Pour produire du logements, localiser les extensions du tissu bâti en évitant au maximum les zones périphériques des bourgs et hameaux pour limiter l'impact sur les espaces agricole, naturel et forestier.
- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles à:
 - 1,5 hectare pour la production de logements;
 - 1 hectare pour les activités et équipements collectifs.

3.2.- Diversifier le parc de logements, préserver son identité

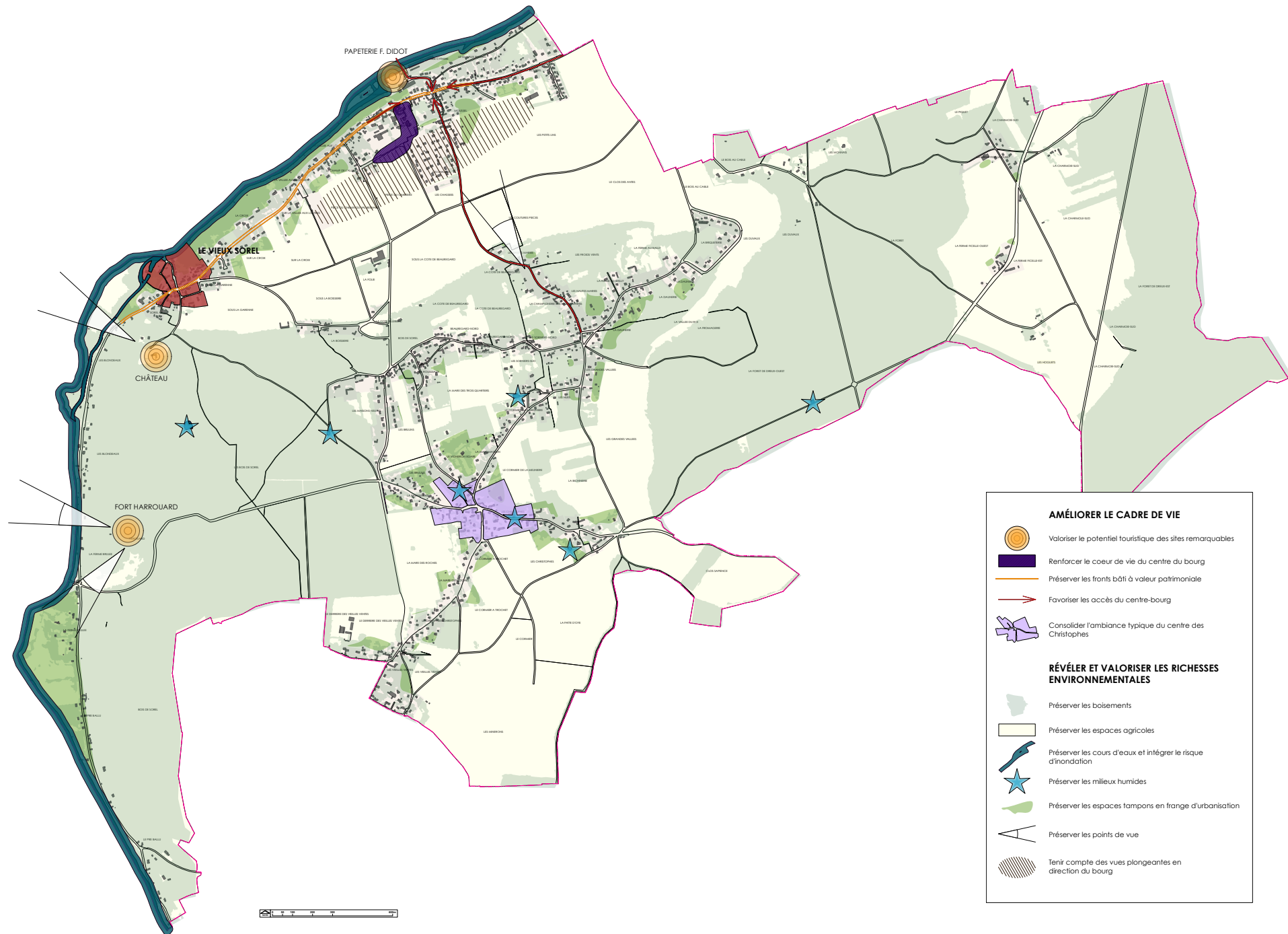
Maîtriser la diversité des formes urbaines existant à Sorel-Moussel, à la fois denses et très peu denses

- Suivant les secteurs centraux ou hameaux, adapter la densité d'une part pour être conforme au Scot d'autre part pour s'adapter aux conditions locales d'implantation, de volumétrie, de densité, de maintien de surface perméable, de préservation de parties jardinées et arborées.
- Meilleure adéquation à la morphologie de Sorel-Moussel, bourg bi-céphale étiré le long de l'Eure et comportant de nombreux hameaux qu'il convient de protéger tout en y permettant une évolution du bâti qui soit raisonnable

Préserver le patrimoine bâti

- Dans les secteurs à enjeux, le patrimoine remarquable sera repéré pour assurer son maintien sans empêcher son évolution

Synthèse cartographique



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- Valoriser le potentiel touristique des sites remarquables
- Renforcer le coeur de vie du centre du bourg
- Préserver les fronts bâtis à valeur patrimoniale
- Favoriser les accès du centre-bourg
- Consolider l'ambiance typique du centre des Christophes

RÉVÉLER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les boisements
- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les cours d'eau et intégrer le risque d'inondation
- Préserver les milieux humides
- Préserver les espaces tampons en frange d'urbanisation
- Préserver les points de vue
- Tenir compte des vues plongeantes en direction du bourg