

Commune de Sainte-Gemme-Moronval

Révision de PLU

Atelier de concertation n°2

Jeudi 13 février 2020

Réunion animée par :

- Madame Séverine DESMOUILLIERES, responsable du service urbanisme intercommunal de l'Agglo du Pays de Dreux ;
- Madame Alexia TERRIER, chargée de mission PLU/SCoT à l'Agglo du Pays de Dreux.

Présentation du PLU, de la procédure de révision, et des premiers éléments de diagnostic

Une majorité d'administrés était déjà présente au précédent atelier, qui s'est tenu le mardi 03 février 2020. Pour les nouveaux participants, une rapide présentation de ce qu'est un PLU, des objectifs de la révision et de l'intérêt d'une concertation avec les habitants a été faite en guise d'introduction.

La première partie de cet atelier a permis de poser le contexte en exposant les premiers éléments de diagnostic. Sainte-Gemme-Moronval est une commune rurale attractive qui connaît une augmentation constante de sa population depuis les années 1960. Elle est forte d'un double solde positif, migratoire et naturel, qui témoigne d'une installation durable des ménages sur le territoire et notamment des familles. Les catégories d'âge les plus représentées, celles des 0-14 ans et 45-59 ans, révèlent que le mécanisme de renouvellement démographique fonctionne mais qu'un vieillissement de la population s'amorce en parallèle sur la commune, par ailleurs peu marquée par un « desserrement » des ménages. Tous ces phénomènes sont à prendre en considération pour le développement futur. Le territoire communal est autrement riche d'un patrimoine naturel (zones Natura 2000, vallée de l'Eure) et d'une diversité de paysages (milieux humides, pelouses calcicoles, vallées sèches, plateaux agricoles et coteaux boisés).

Déroulé de l'atelier et résultats

Les administrés présents ont été répartis en 3 groupes de travail, chacun ayant à sa disposition des images représentant des formes d'habitat (architecture, matériaux, clôtures...) ou figurant un environnement (éléments naturels et paysagers, présence d'animaux...). Il s'agissait de trier ces images et d'argumenter ce qui devraient être interdits ou autorisés, avec ou sans conditions, sur la commune de Sainte-Gemme-Moronval. Cet exercice est révélateur dans la mesure où les participants ne se concentrent pas tous sur les mêmes détails. Des suggestions ont été émises afin d'enrichir la photothèque (toiture en ardoise, abri de jardin/piscine, mobilier urbain, espace public, maison à énergie positive...)

Il ressort des tableaux de synthèse ci-après un souci de préserver le bâti traditionnel local du Thymerais-Drouais et la crainte d'une rupture avec l'aspect plus contemporain et hétérogène des nouvelles constructions (densité plus importante, pas d'harmonisation des clôtures...). Il est rappelé qu'un PLU règlemente les destinations et occupations du sol ; la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ; le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; le stationnement ; la voirie et les réseaux. Il ne peut toutefois pas interdire les installations bioclimatiques.

| N° | Images | Pour | Contre | Sous conditions | Remarques ¹ |
|-----|---|-------|--------|-----------------|--|
| 2 | Mur végétalisé | X | X | X | Ok pour bâti industriel / / |
| 9 | Architecture cubique contemporaine | | X X | X | Pas dans le village Ok si bonne intégration, pas visible de la rue Non sauf équipements/activités |
| 10 | Maisons mitoyennes | | X X X | | Effet « cité », non à la mitoyenneté Non à la mitoyenneté Trop serré |
| 15 | Logements intermédiaires type éco-quartier | X | X | X | Bonne intégration, pas de promiscuité Ok pour le bois, si pas de promiscuité Trop serré |
| 25 | Pavillons en milieu rural | | X X | X | Triste, améliorer l'insertion (aboré/paysager) Triste, pas de traitement paysager / |
| 47 | Maison individuelle bardage bois | X X | | X | Oui à l'ossature bois Ok pour le bois Ok pour le bois, mais pas pour le style |
| 67 | Maisons de ville anciennes, mitoyennes | X | X X | | Non aux poteaux électriques, enfouissement des réseaux Oui style Drouais Non aux poteaux électriques |
| 102 | Hangar agricole, bardage bois et panneaux solaires | | X | X X | Ok pour les hangars en bois Ok bâti avec le photovoltaïque, enfouissement des réseaux Non au photovoltaïque |
| 104 | Bâti rural, maçonnerie en pierre, type corps de ferme | X | X X | | Onéreux en chauffage Oui pour préserver le style Drouais, ardoise Constructions trop hautes, cheminées en pignon |
| 109 | Style Normand (colombage, briques) | X X X | | | Oui car rappelle le style Thymerais Oui pour préserver le style Drouais Donne du cachet au village |

¹ Groupe 1 / Groupe 2 / Groupe 3

| | | | | | |
|----|---|-----|----|----|--|
| 3 | Fenêtre PVC, coffre volet roulant extérieur | X | | XX | Sous condition (couleurs) PVC ok Pas vraiment le choix autoriser PVC / alu, coffre intérieur |
| 35 | Portail rouge en métal | | XX | X | Pas très beau, vieux Idem Pas de couleurs vives |
| 61 | Style Thymerais (pierre, briques) | XXX | | | Entrée en brique jolie Style Drouais Donne du cachet |
| 13 | Haies de thuyas | XXX | | | Ok si haie entretenue Idem Idem |
| 36 | Clôture en grillage | XX | X | | Oui pour les constructions individuelles Ok s'il y a de l'espace Non à la promiscuité |
| 65 | Clôture en bardage béton, soubassement pierre, doublée d'une haie | XXX | | | Haie végétale très bien Clôture classique, haie vive très bien Ok pour les haies |
| 43 | Mur de clôture plein enduit | X | X | X | Pas faire plus de 2 m, qualité de l'enduit Idem Aspect « prison », attention à l'écoulement des eaux en zone inondable |
| 30 | Mur de clôture végétalisé | | XX | X | Ok si végétalisé Pas de tôle Idem |
| 37 | Toiture végétalisée | XX | X | | Intérêt avec la canicule / Problèmes en cas de pluie, humidité |
| 52 | Toiture en chaume | XX | | X | Pas de la région, nuisances rongeurs, difficile d'entretien / / |

| | | | | | |
|-----|---|-------|-------|-----|---|
| 60 | Hangar agricole, bardages et toiture métallique | | X X X | | Pas de tôle, même sur du bâti agricole A interdire sur toute construction Non à la tôle |
| 66 | Ouvertures en toiture, type chien assis à deux ouvertures | | X X | X | Tuiles mécaniques pas terrible Châssis de toit ok, mais pas de tuiles mécaniques, tuiles plates ok Pas de tuiles mécaniques |
| 100 | Ouvertures en toiture, type velux | X | X X | | Non à la mitoyenneté Trop serré Ok maisons doubles, mais pas sur des linéaires trop importants |
| 62 | Eolienne individuelle sur toiture | | X X | X | Ok pour les petites Pas beau / |
| 17 | Couverture avec panneaux photovoltaïques intégrés | X X | X | | Tuiles solaires Pour, sous conditions / |
| 23 | Véranda avec panneaux solaires | | X | X X | Ok si ça ne dénature pas la maison, intégration à la toiture Pas de panneaux visibles depuis l'espace public / |
| 108 | Paysage | X X X | | | Paysage/nature Préservation espaces naturels Champs/verdure |
| 103 | Cours d'eau | X X X | | | / Préservation espaces naturels Nature / paysage |
| 19 | Poules | X X X | | | Ok s'il ne s'agit pas d'un élevage Idem Idem |
| 18 | Entrée de ville | X X X | | | Fleurissement du village Idem Traitement paysager |