



## Révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Gemme-Moronval (28)



Zonage – règlement  
Réunion publique  
16 octobre 2023



biotope

**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS

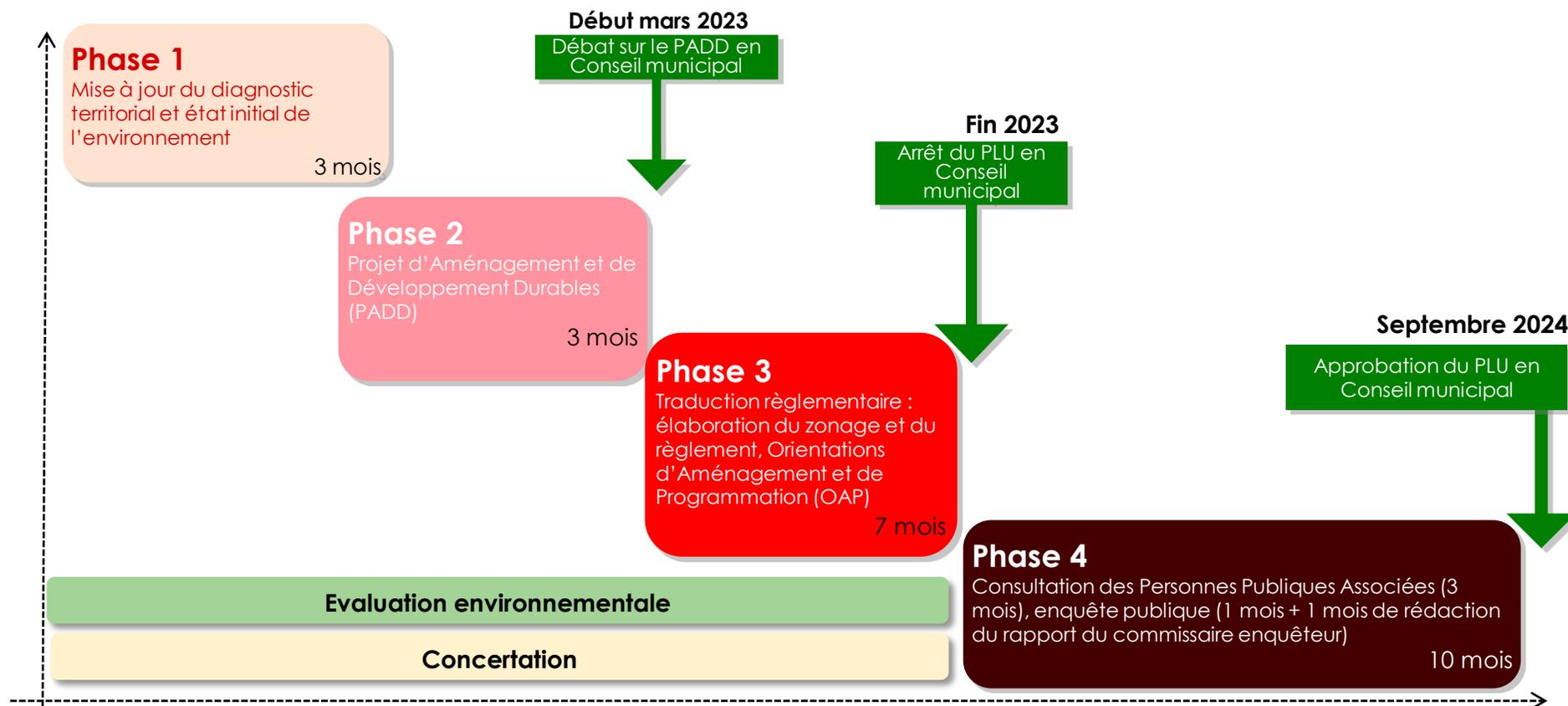
LM Urba



# Préambule : où en est-on de la démarche de révision du PLU ?



# Le **planning** de travail





# 1. Le PADD, clé de voûte du PLU



# Phase 2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

Un projet de PADD, articulé autour de **4 axes** :

---

- ▶ **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**





## **2. Le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : traduction réglementaire du PADD**



# Les enjeux de l'élaboration des pièces réglementaires du PLU :

- **Enjeu 1 : Maîtriser la croissance démographique et la consommation foncière**
- **Enjeu 2 : Mieux identifier et protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale**
- **Enjeu 3 : Mieux identifier et protéger les éléments du patrimoine bâti**





## > Enjeu 1 : Maîtriser la croissance démographique et la consommation foncière

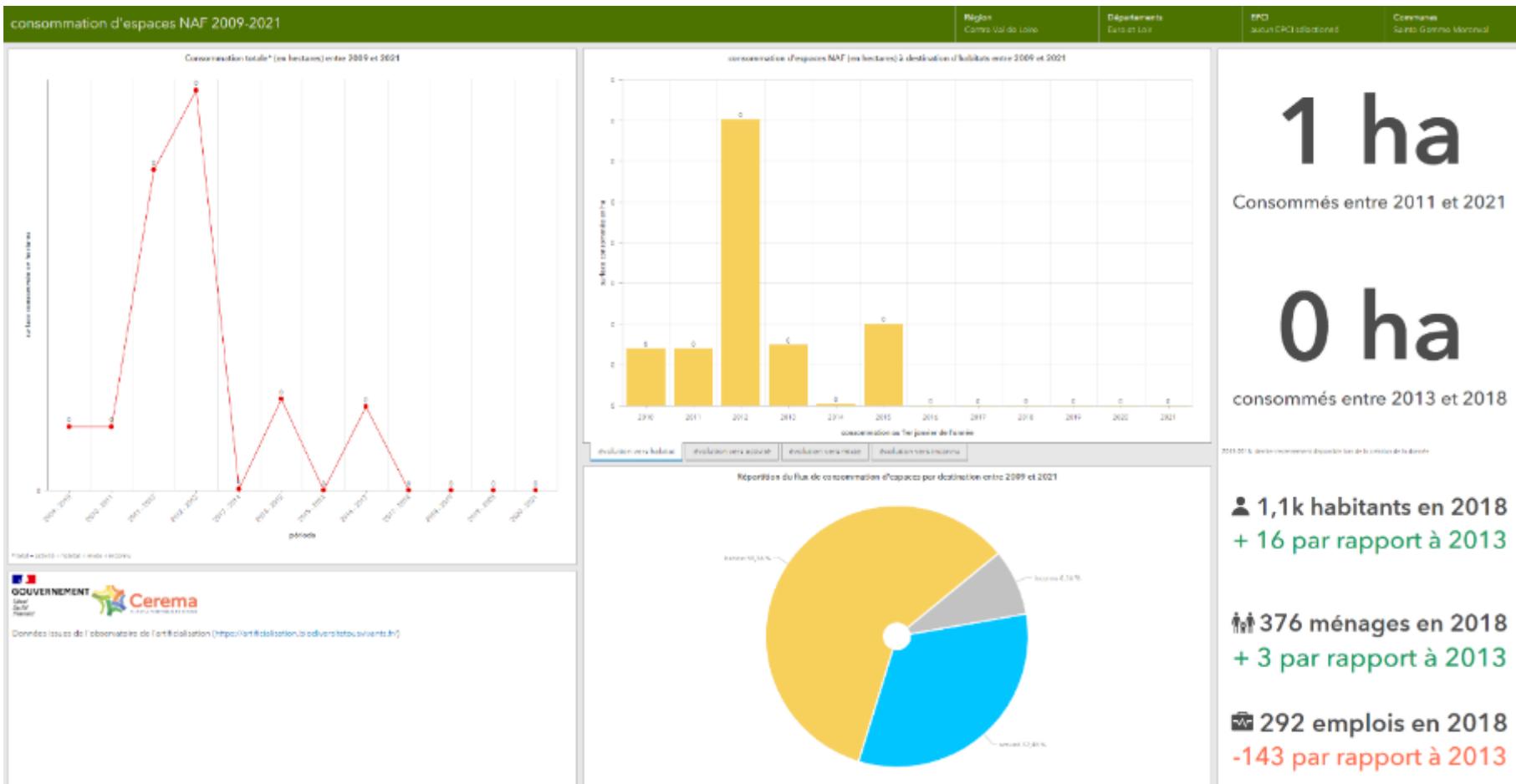


## Etape 1 : Un scénario PLH/SCoT à respecter

- ▶ Un **objectif de croissance annuelle de 0,48%** pour les communes du pôle urbain, auquel la commune de Sainte-Gemme-Moronval appartiendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- ▶ Le PLH fixe un objectif de construction de 3,8 logements annuels sous le PLH (soit 11 sur 3 ans) et de 5,7 sous le SCoT (soit 40 sur 7 ans) ;
- ▶ La commune peut ainsi construire 51 logements sur la durée de vie du PLU (incluant la construction neuve et le renouvellement/transformation) ;
- ▶ Une reprise plus marquée de la croissance démographique qui demeure, néanmoins, maîtrisée :
  - **1 150 habitants en 2030, soit 60 habitants supplémentaires environ ;**
  - **51 logements à construire, soit 5 logements par an.**



# Etape 2 : la loi Climat et Résilience : consommer moins de terres agricoles et naturelles qu'au cours de la dernière Décennie → Consommer moins de 1ha à l'horizon du PLU



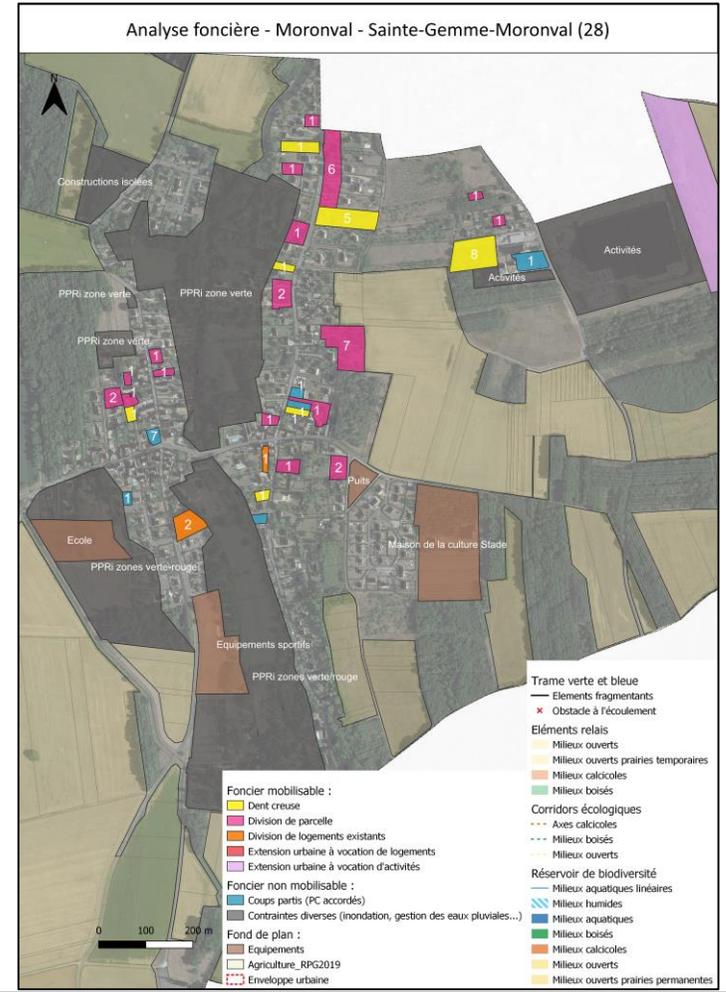
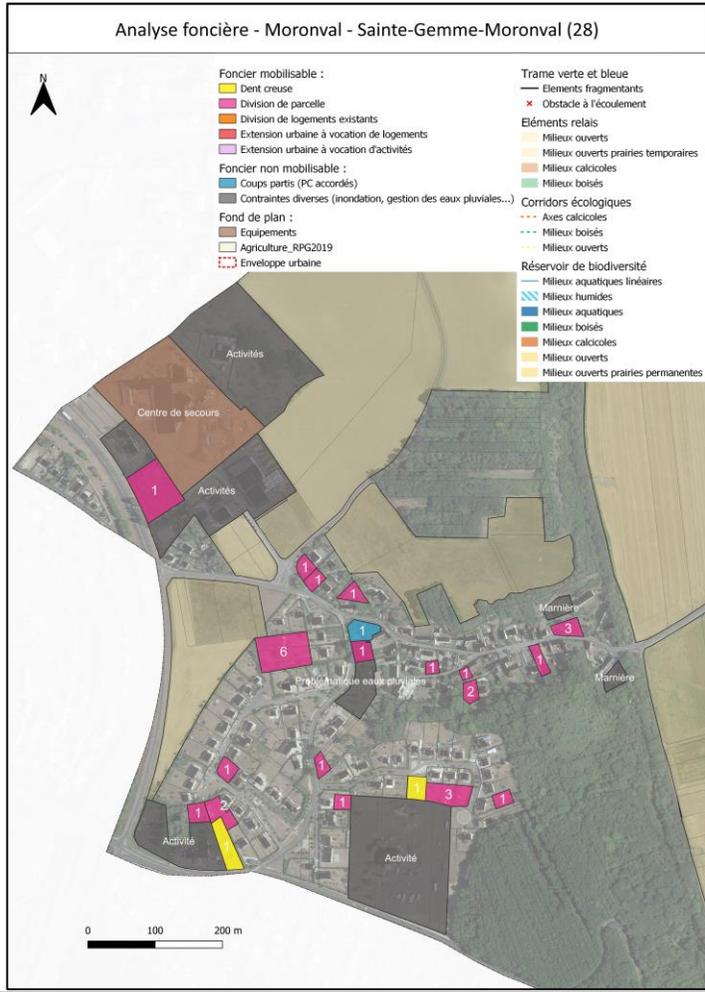
## Etape 3 : Prendre en compte les projets déjà autorisés

Logements autorisés par type					
Année	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total
2018	0	0	0	0	0
2019	2	0	0	0	2
2020	2	0	7	0	9
2021	3	0	0	0	3
2022	0	0	0	0	0
2023	4	0	0	0	4
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

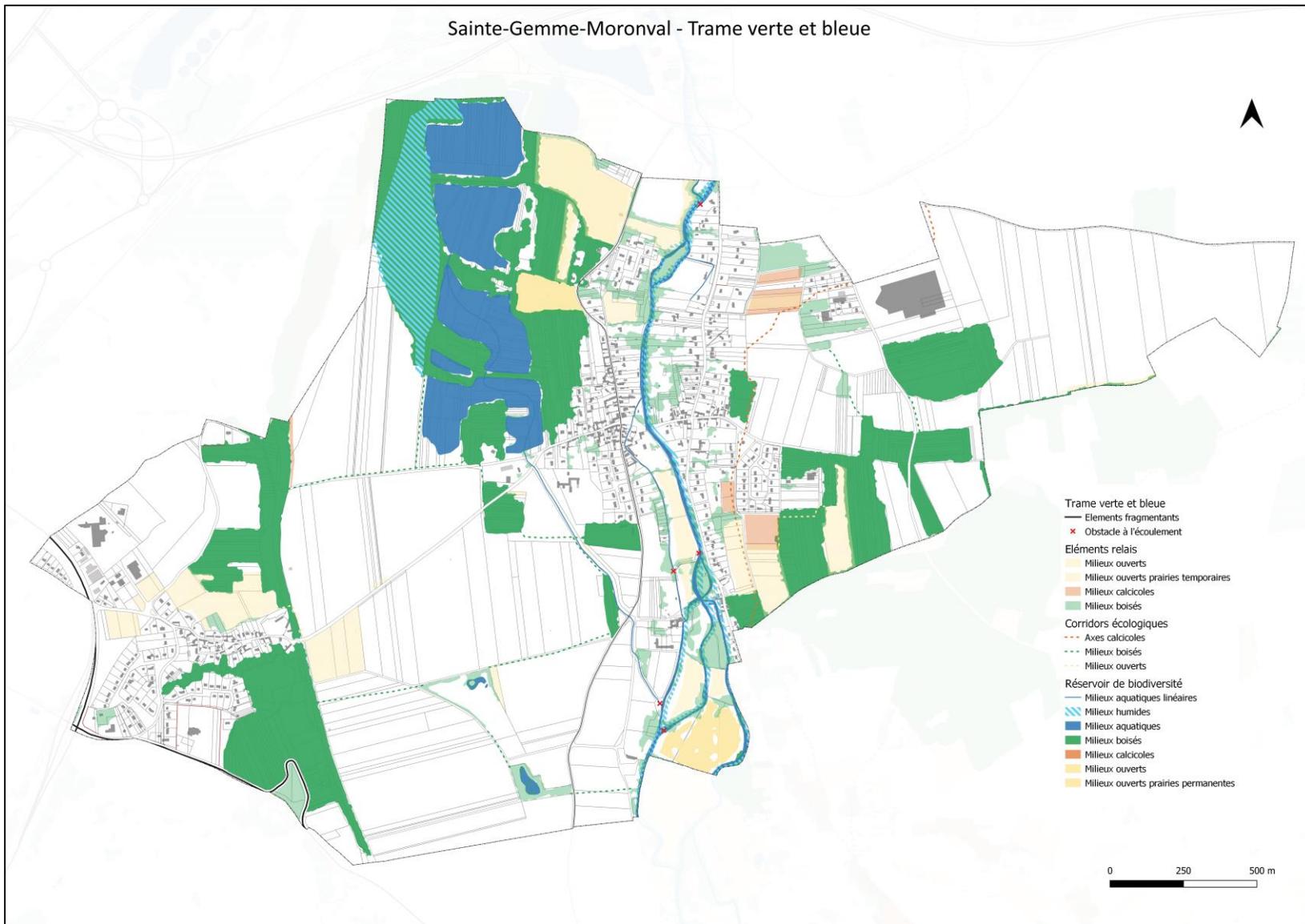
Source : Sainte-Gemme-Moronval



# Etape 4 : Identifier le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine en tenant compte de la trame verte et bleue, des risques et des objectifs de la loi Climat et Résilience



## Sainte-Gemme-Moronval - Trame verte et bleue



## Etape 4 : Identifier le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine en tenant compte de la trame verte et bleue, des risques et des objectifs de la loi Climat et Résilience

Synthèse du potentiel foncier à Sainte-Gemme-Moronval	
	Nombre de logements
Dents creuses	21
Division de parcelle	59
Potentiel total	80 logements
Coefficient de rétention foncière	50%
Potentiel après rétention foncière	40 logements
Coups partis	18 logements
Potentiel + coups partis	58 logements



## Etape 5 : Dessiner un zonage et écrire un règlement en adéquation avec cette analyse – Les différentes zones du PLU

### Les zones urbaines :

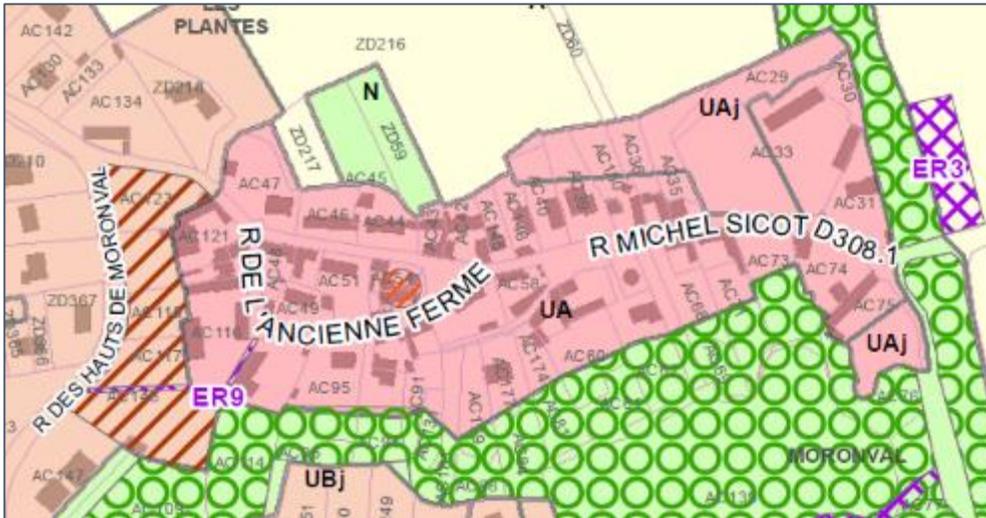
- La **zone UA** → zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au bâti ancien du village de Sainte-Gemme et du hameau de Moronval
- La **zone UB** → zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions du village et du hameau de Moronval où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire comportant des équipements
- La **zone UV** → zone urbaine aujourd'hui non bâtie (jardins) desservie par les **réseaux**. Au contact direct des réservoirs de biodiversité, elle peut accueillir de l'habitat peu dense
- La **zone UJ** → zone urbaine à vocation de jardins, transition entre la zone urbaine et la zone naturelle, agricole ou urbaine à vocation d'activités économiques. Elle a également pour vocation d'assurer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité
- La **zone UX** → zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend un **secteur UXa** où seules les constructions à destination de commerces et d'artisanat sont autorisées.



## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

- La zone UA correspond au bâti ancien du village de Sainte-Gemme et du hameau de Moronval

Moronval - PLU en vigueur



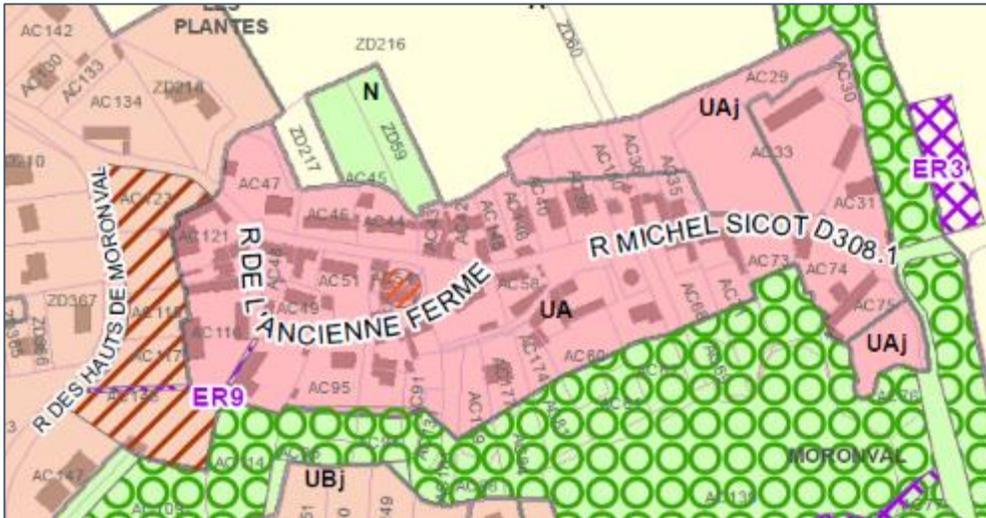
Moronval - PLU révisé



## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

- La zone UA correspond au bâti ancien du village de Sainte-Gemme et du hameau de Moronval

Moronval - PLU en vigueur



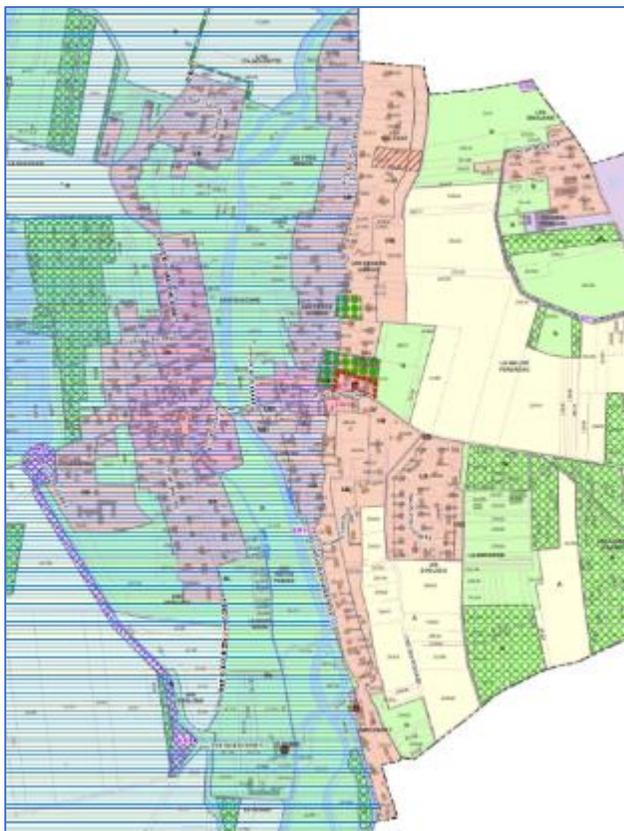
Moronval - PLU révisé



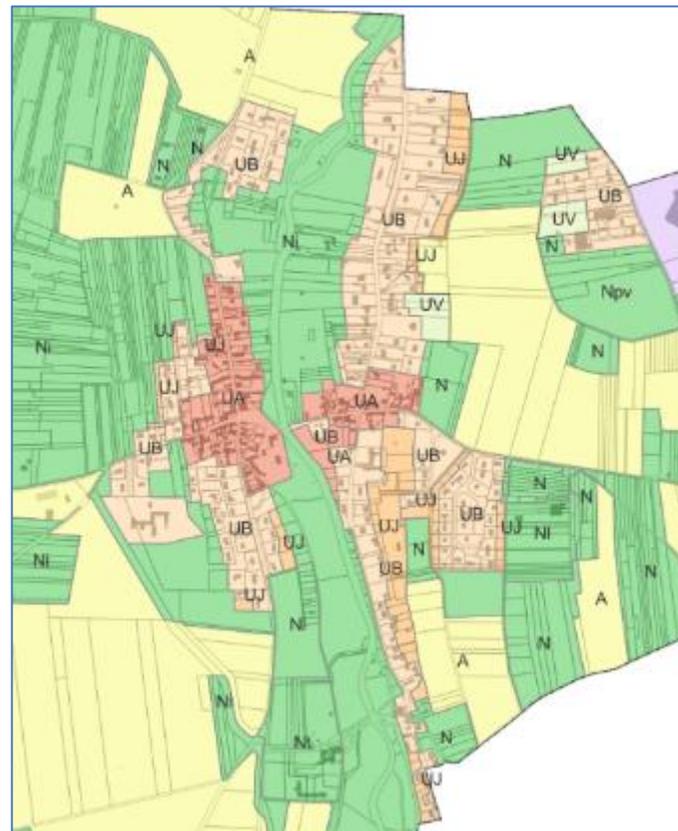
## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

- ▶ La **zone UB** correspond aux **extensions récentes du village et du hameau de Moronval** où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire comportant des équipements

*Sainte-Gemme - PLU en vigueur*



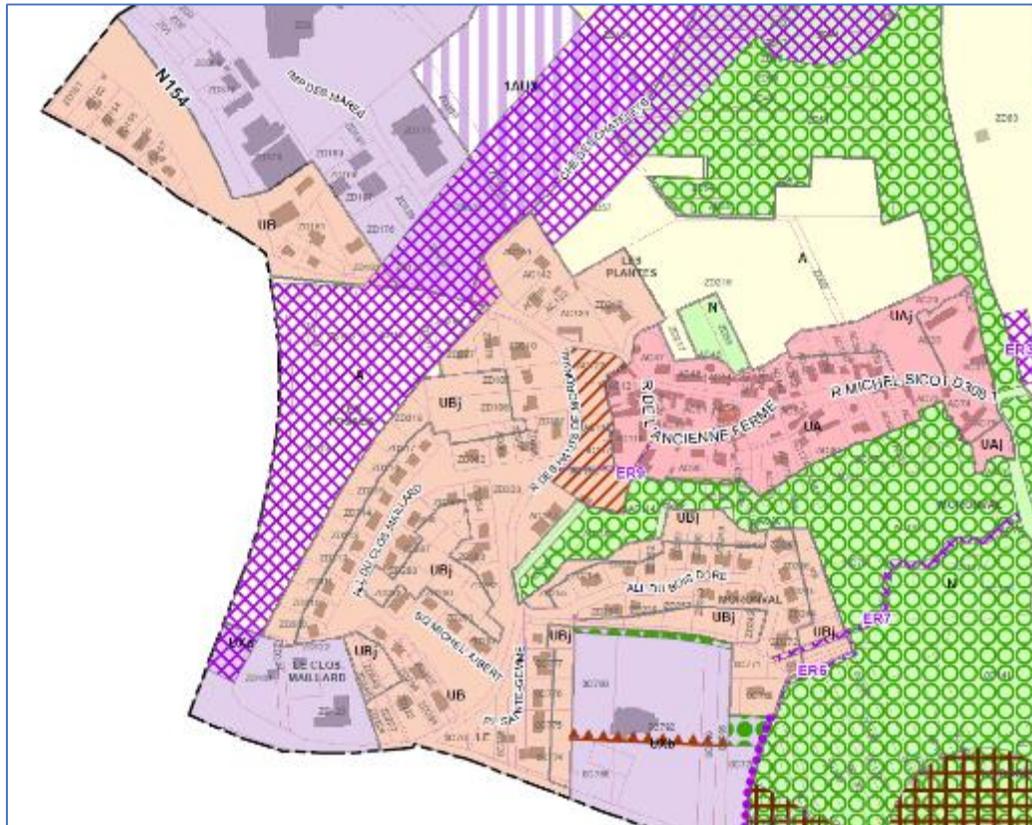
*Sainte-Gemme - PLU révisé*



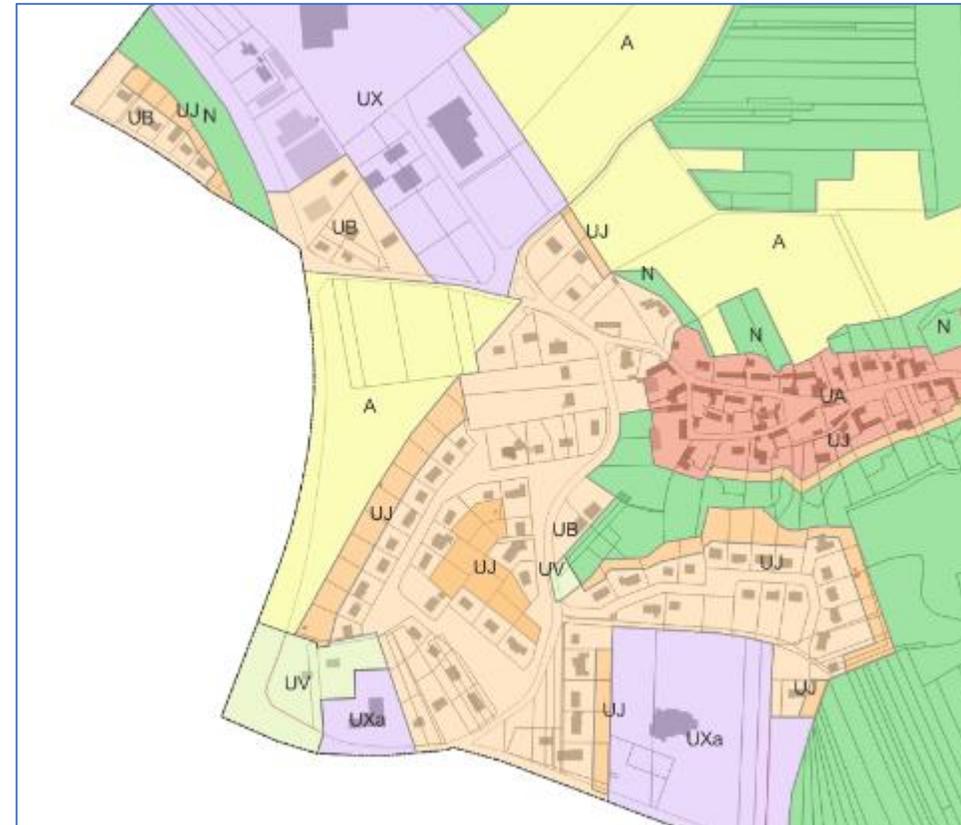
## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

- ▶ La **zone UB** correspond aux **extensions récentes du village et du hameau de Moronval** où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire comportant des équipements

Moronval - PLU en vigueur



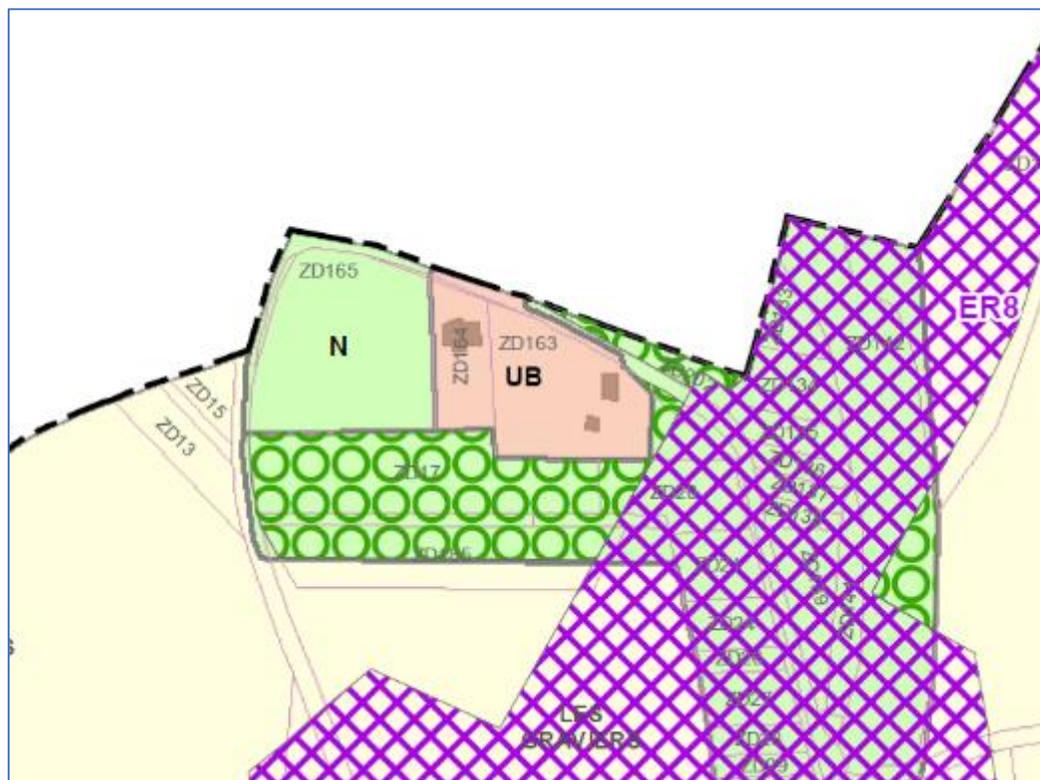
Moronval - PLU révisé



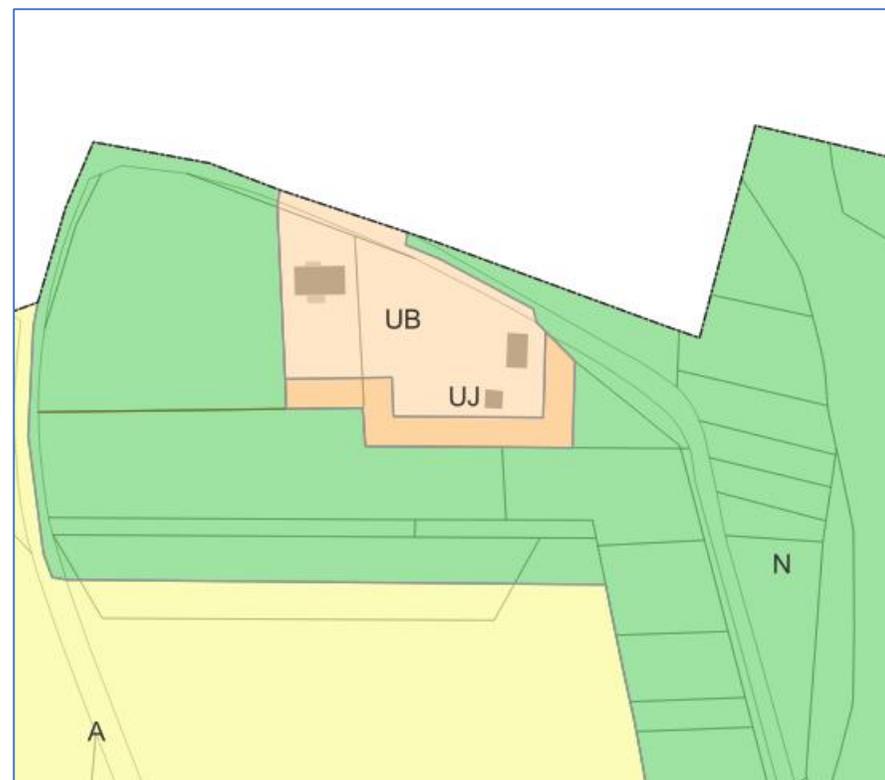
## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

- ▶ La **zone UB** correspond aux **extensions récentes du village et du hameau de Moronval** où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire comportant des équipements

*Chemin de Bel Air - PLU en vigueur*



*Chemin de Bel Air - PLU révisé*



## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

### *Ce qui ne change pas :*

- Les règles d'implantation
- L'emprise au sol maximale : 40% en UA, 30% en UB
- Les hauteurs maximales autorisées : 10m en UA et UB, soit RDC+1 étage +combles
- Les obligations de pleine terre : 60% minimum de la surface de la parcelle

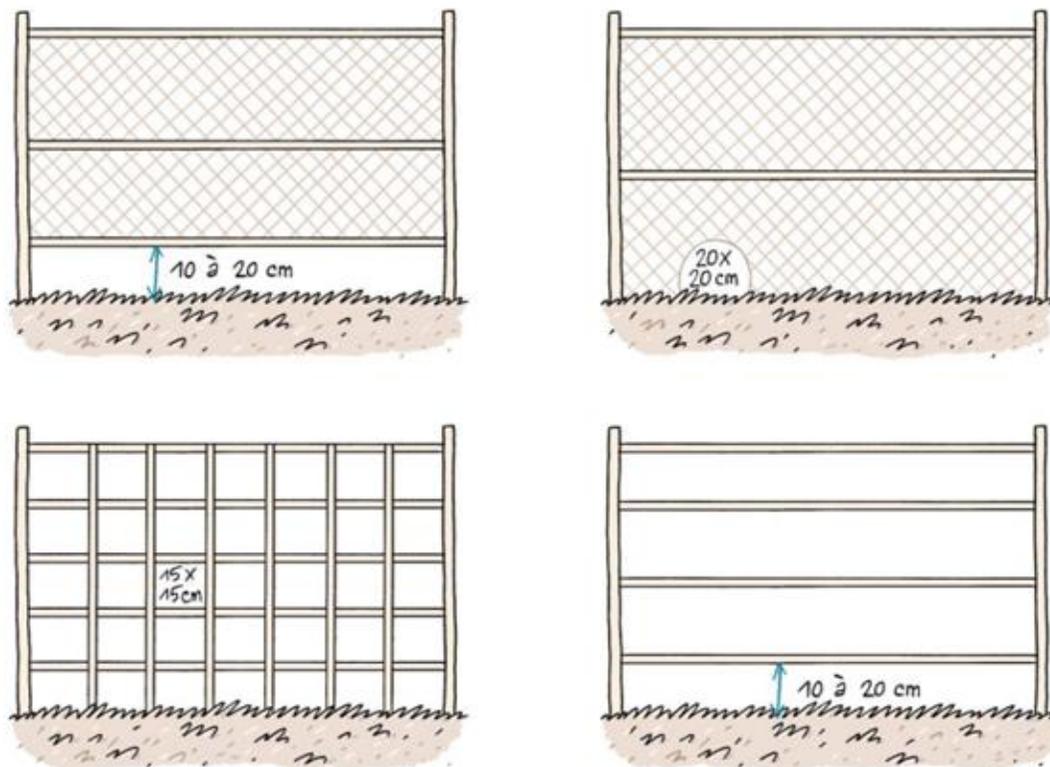
### *Les principales évolutions réglementaires :*

- Instauration de règles d'implantation plus souples et plus adaptées pour les équipements ;
- Instauration de règles d'implantation plus souples pour les abris de jardin (en limite séparative ou en retrait de 1m) ;
- Obligation de planter une haie en limite des zones A et N ;
- Un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement (contre 4 actuellement) ;
- En UB, les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière (contre 100% actuellement) ;
- Interdiction des places commandées ;
- Réglementation des clôtures revues.



## Les zones urbaines à dominante d'habitat : UA et UB

### Les principales évolutions réglementaires



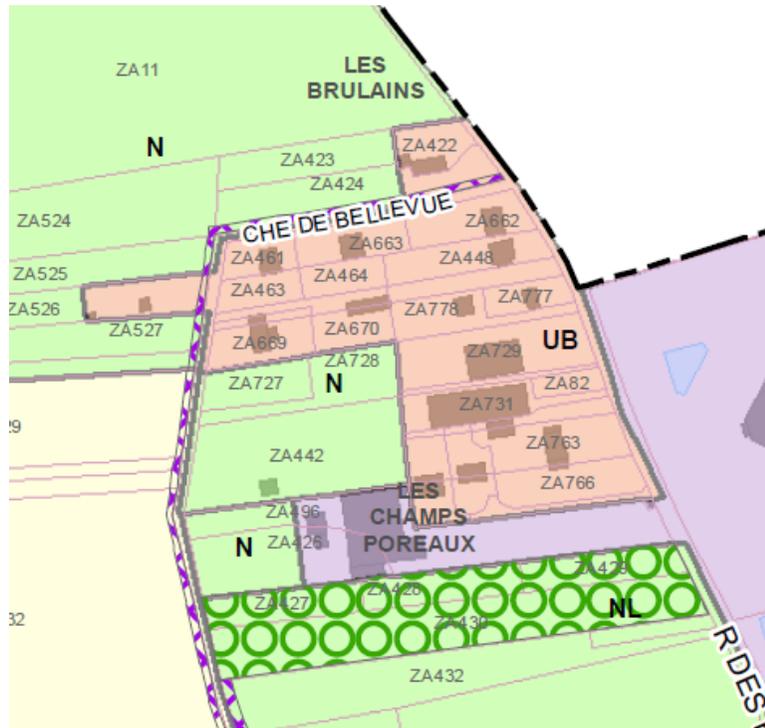
Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

## La zone urbaine « verte » à vocation d'habitat peu dense : UV

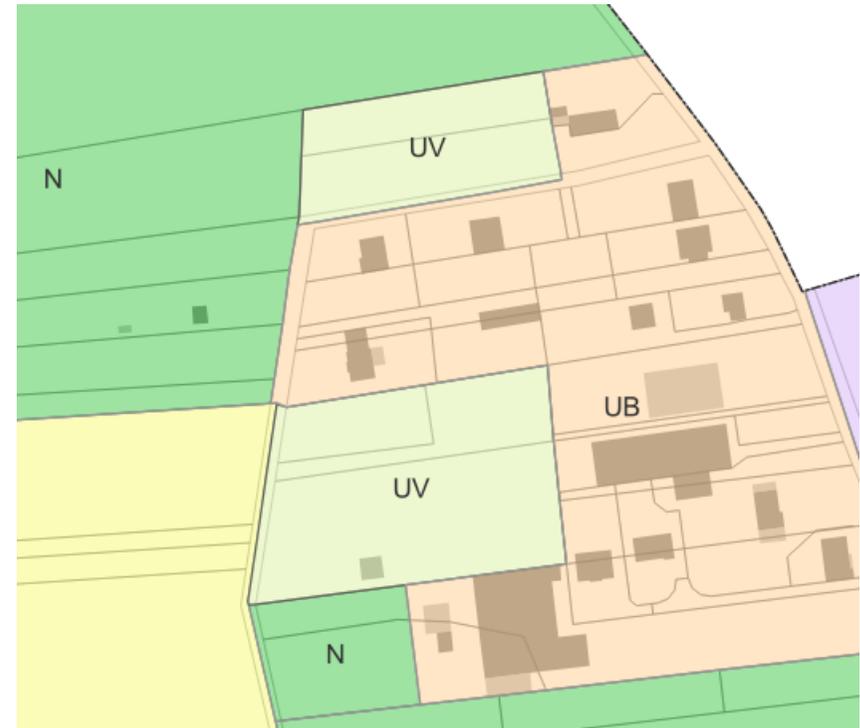
► La zone UV :

- zone urbaine aujourd'hui non bâtie (jardins) desservie par les réseaux
- au contact direct des réservoirs de biodiversité, elle peut accueillir de l'habitat peu dense

Chemin de Bellevue - PLU en vigueur

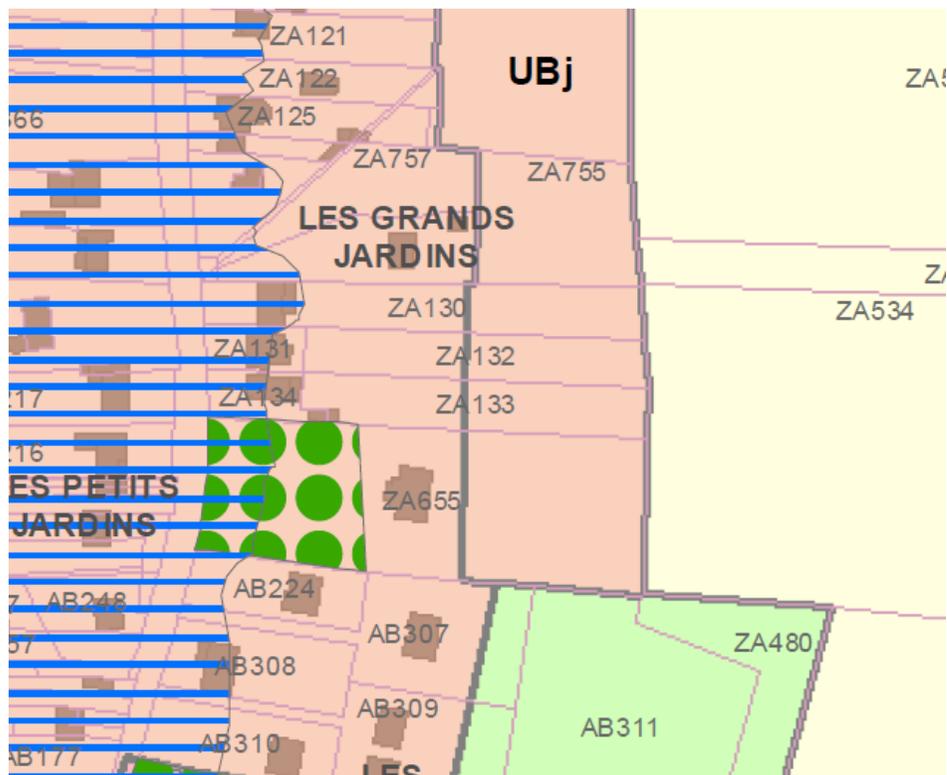


Chemin de Bellevue - PLU révisé

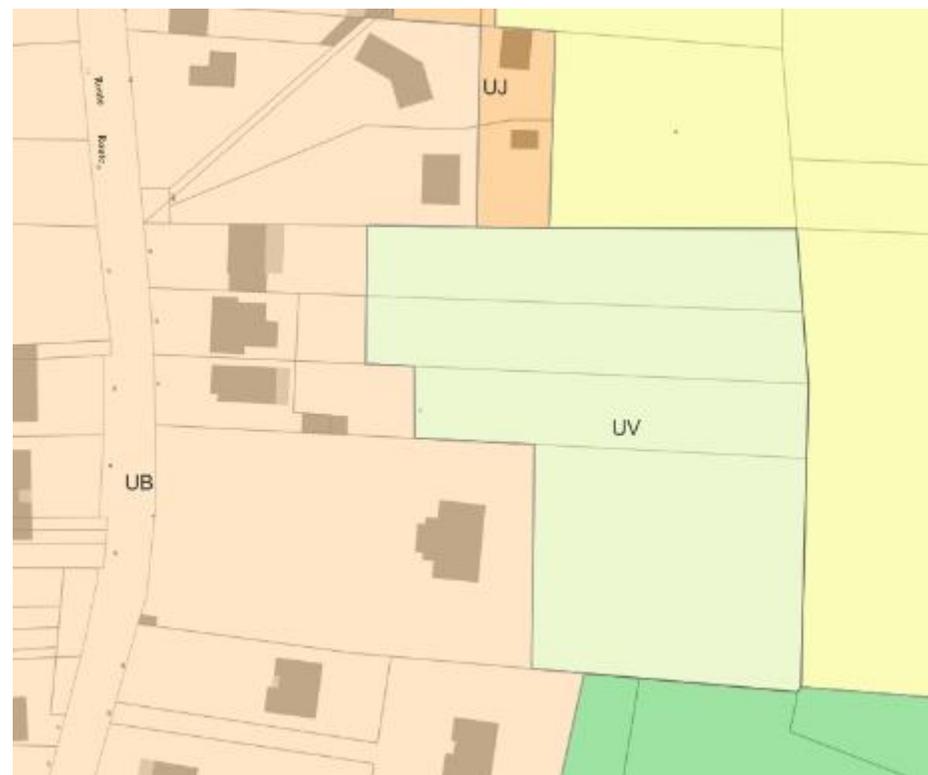


# La zone urbaine « verte » à vocation d'habitat peu dense : UV

Route de Cherisy - PLU en vigueur

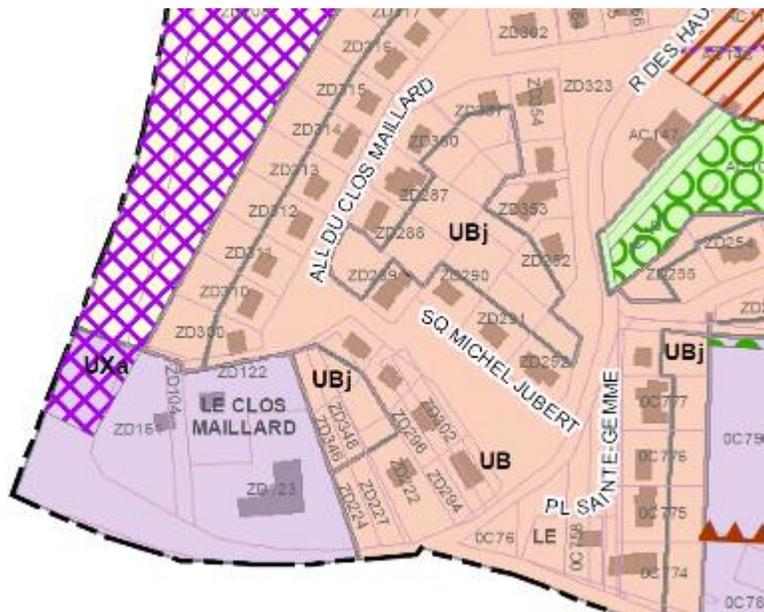


Route de Cherisy - PLU révisé

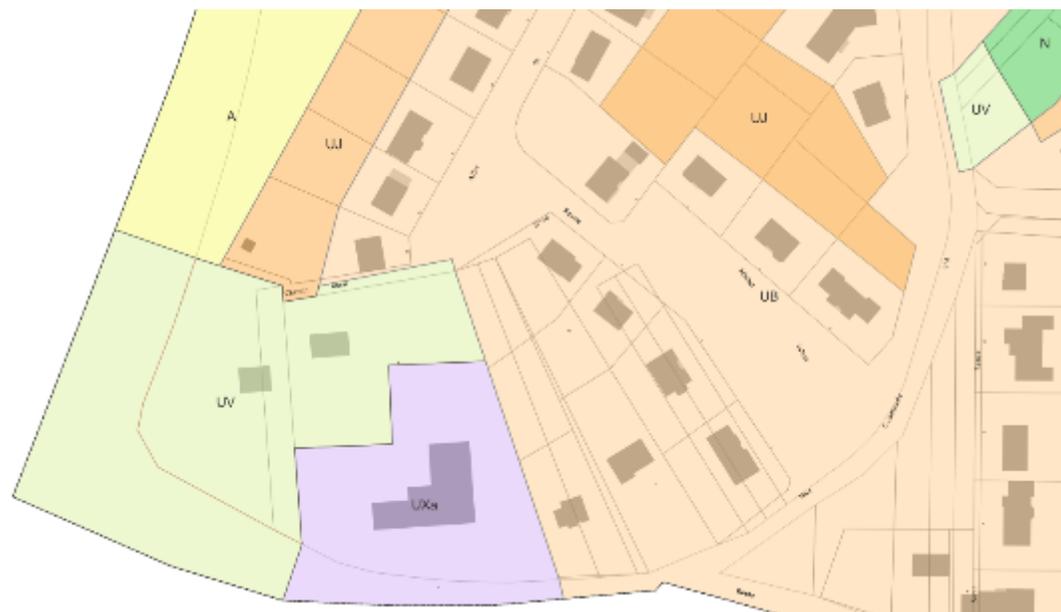


# La zone urbaine « verte » à vocation d'habitat peu dense : UV

Moronval - PLU en vigueur



Moronval - PLU révisé



## La zone urbaine « verte » à vocation d'habitat peu dense : UV

### ► Le **règlement** :

- Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement
- Retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des baies et de 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie
- L'emprise au sol maximale : 20%
- Les hauteurs maximales autorisées : 10m, soit RDC+1 étage +combles
- Les obligations de pleine terre : 70% minimum de la surface de la parcelle



## La zone urbaine à vocation de jardins : UJ

### ► La zone UJ :

- **correspond à une zone urbaine à vocation de jardins,**
- transition entre la zone urbaine et la zone naturelle, agricole ou urbaine à vocation d'activités économiques
- a également pour vocation d'assurer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité
- remplace les secteurs UAj et UBj du PLU en vigueur
- Fait partie du dispositif mis en place pour une protection renforcée de la trame verte et bleue communale
- a été systématisé au contact des zones A et N, avec une profondeur minimale de 10m. Sa profondeur peut être plus importante lorsque la superficie des parcelles le permet, au contact des réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT.

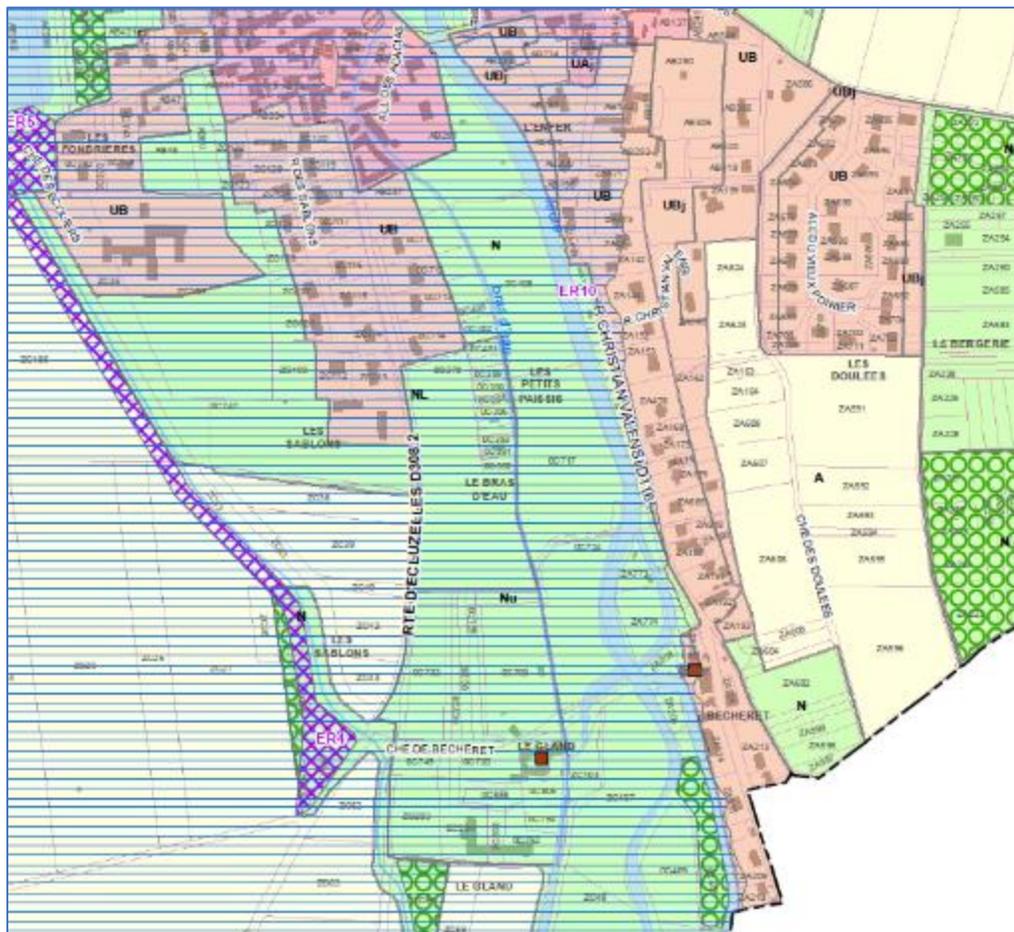
### ► Le règlement :

- Les extensions des habitations existantes inférieures à 50% de la surface de plancher existantes et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'extension ;
- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 50m<sup>2</sup> et une hauteur de 5m, dans la limite d'une annexe par unité foncière
- Les abris de jardin sont autorisés à la condition qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher maximale de 20m<sup>2</sup> et 3m dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière
- Les équipements de loisirs à usage privé (piscine, terrain de tennis, ...) dans la limite autorisée par le coefficient de pleine terre (90%)

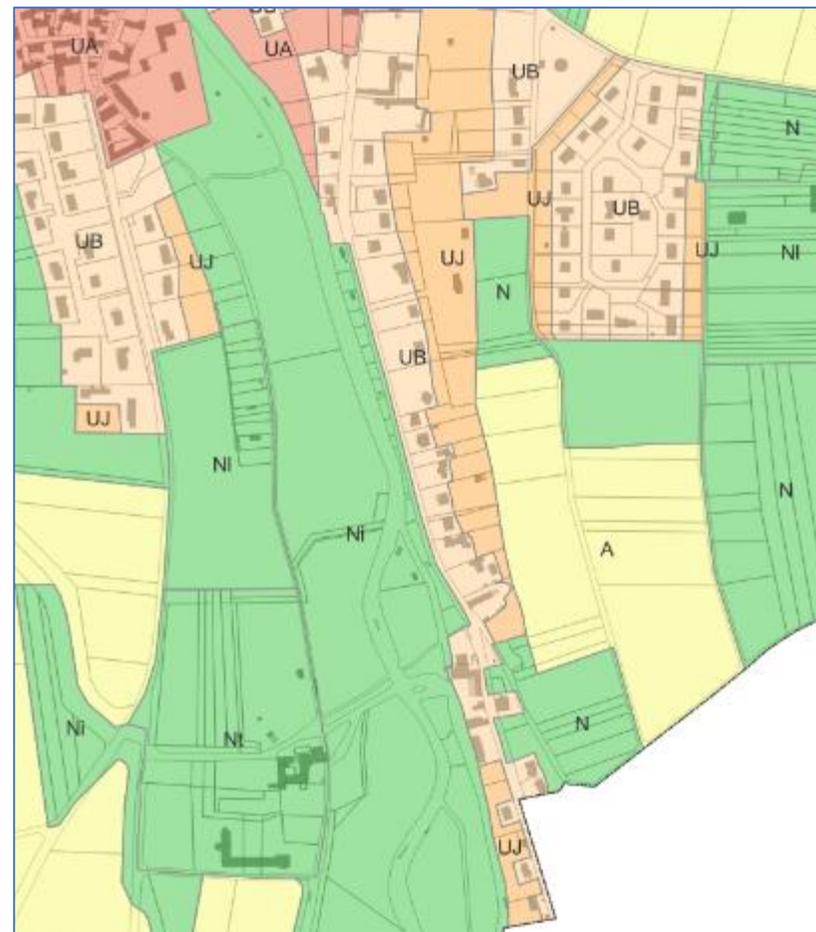


# La zone urbaine à vocation de jardins : UJ

Sainte-Gemme Sud - PLU en vigueur

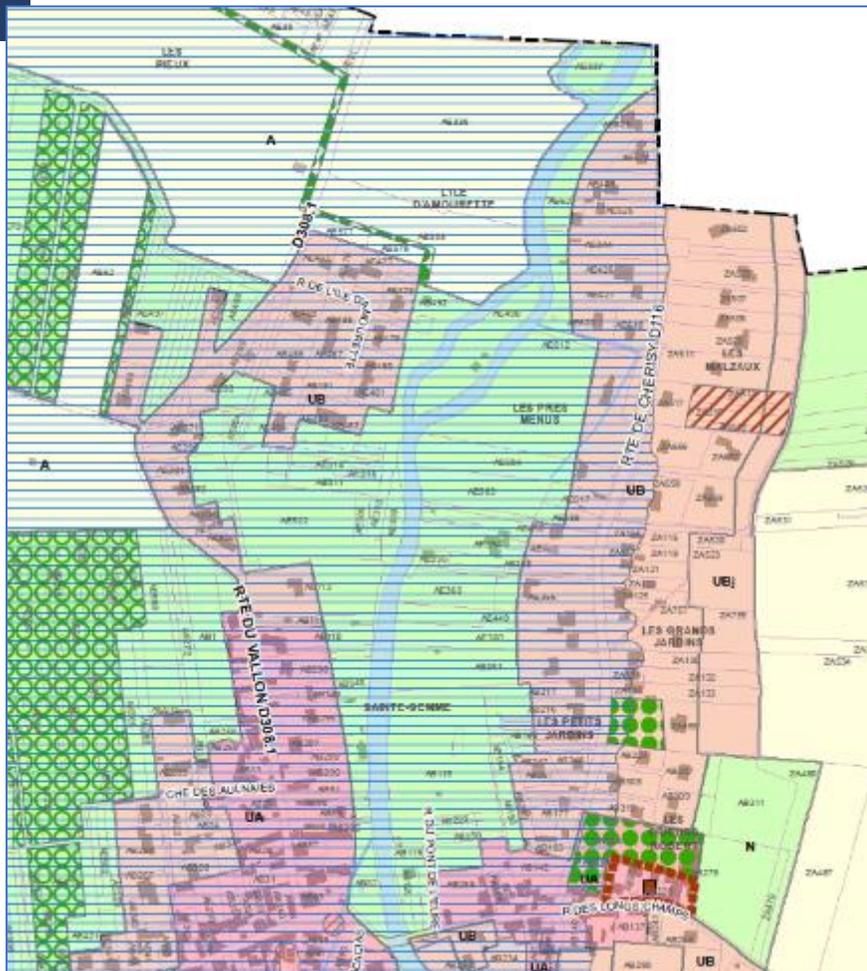


Sainte-Gemme Sud - PLU révisé

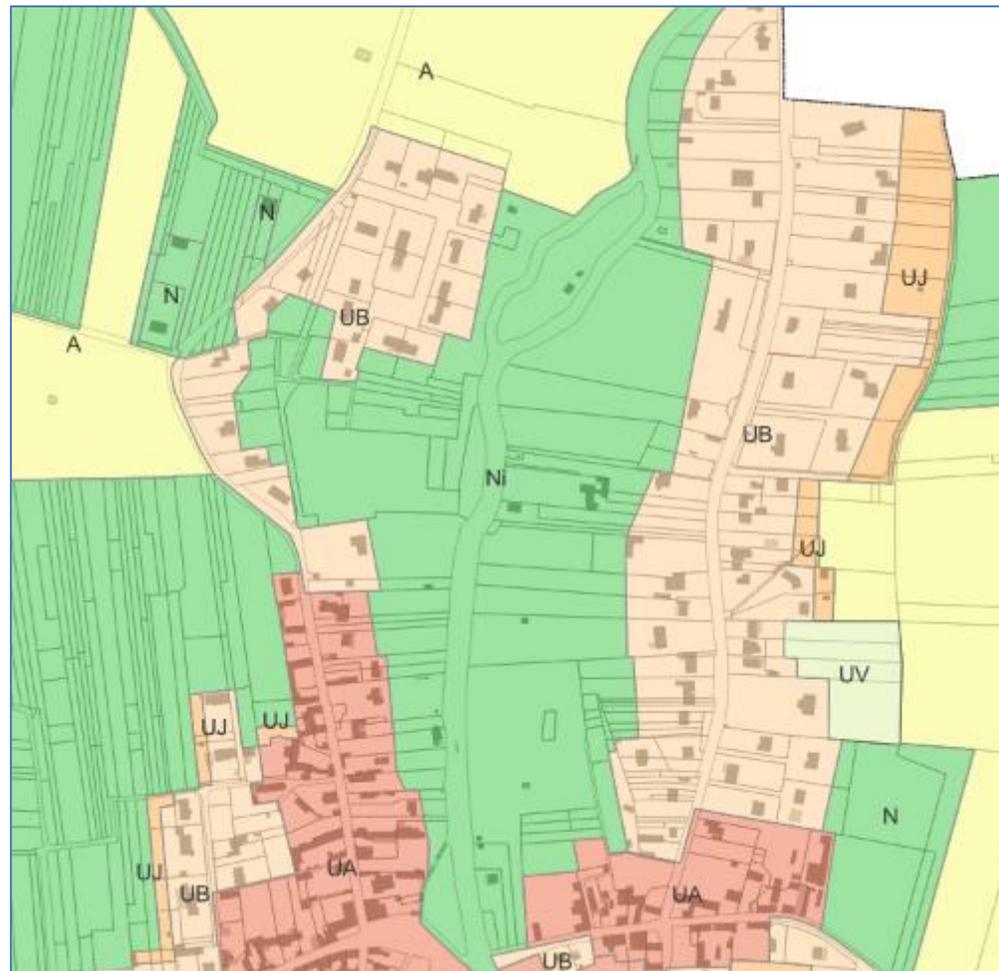


# La zone urbaine à vocation de jardins : UJ

Sainte-Gemme Nord - PLU en vigueur

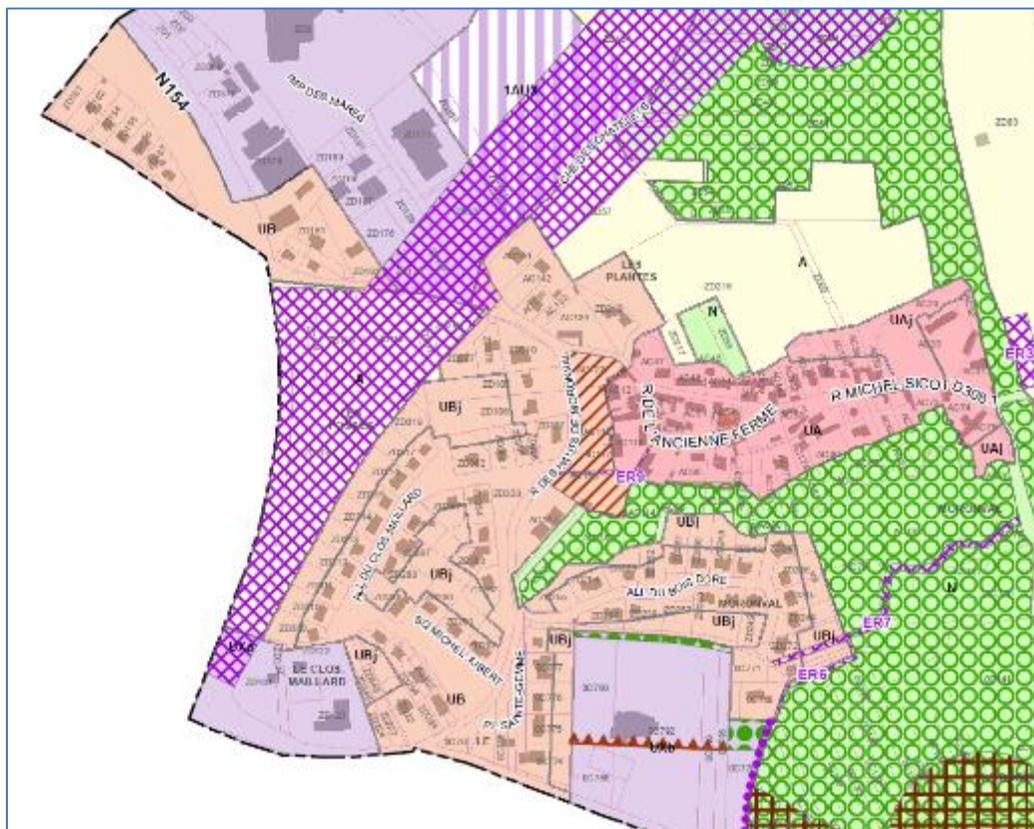


Sainte-Gemme Nord - PLU révisé

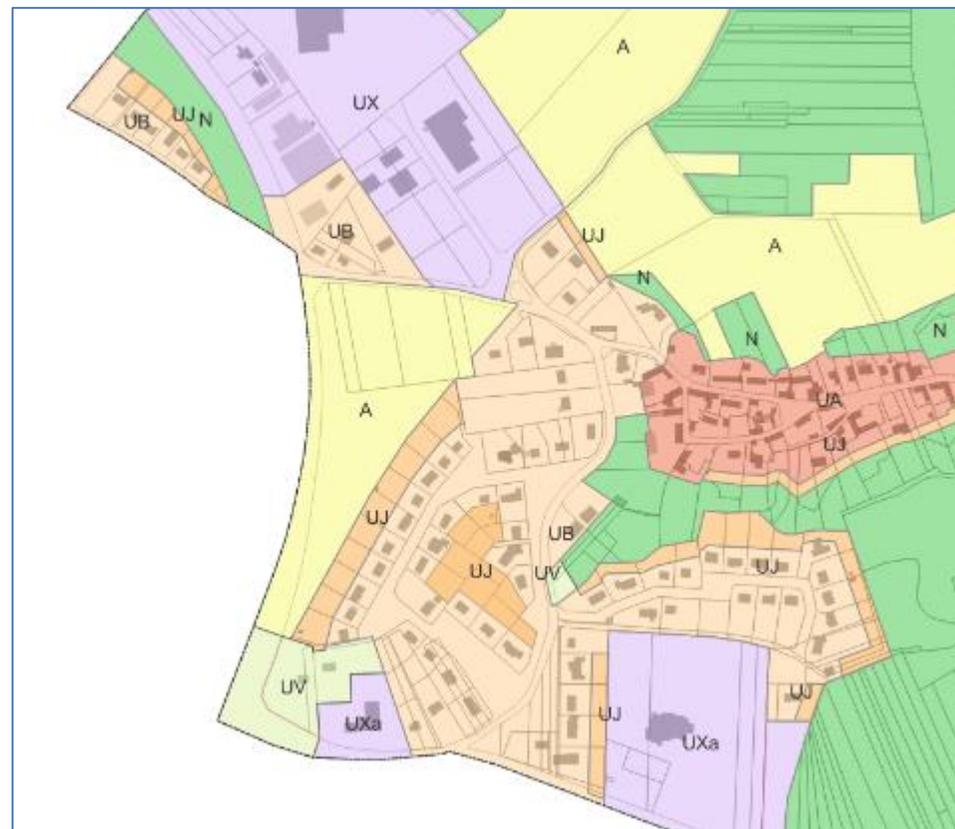


# La zone urbaine à vocation de jardins : UJ

Moronval - PLU en vigueur

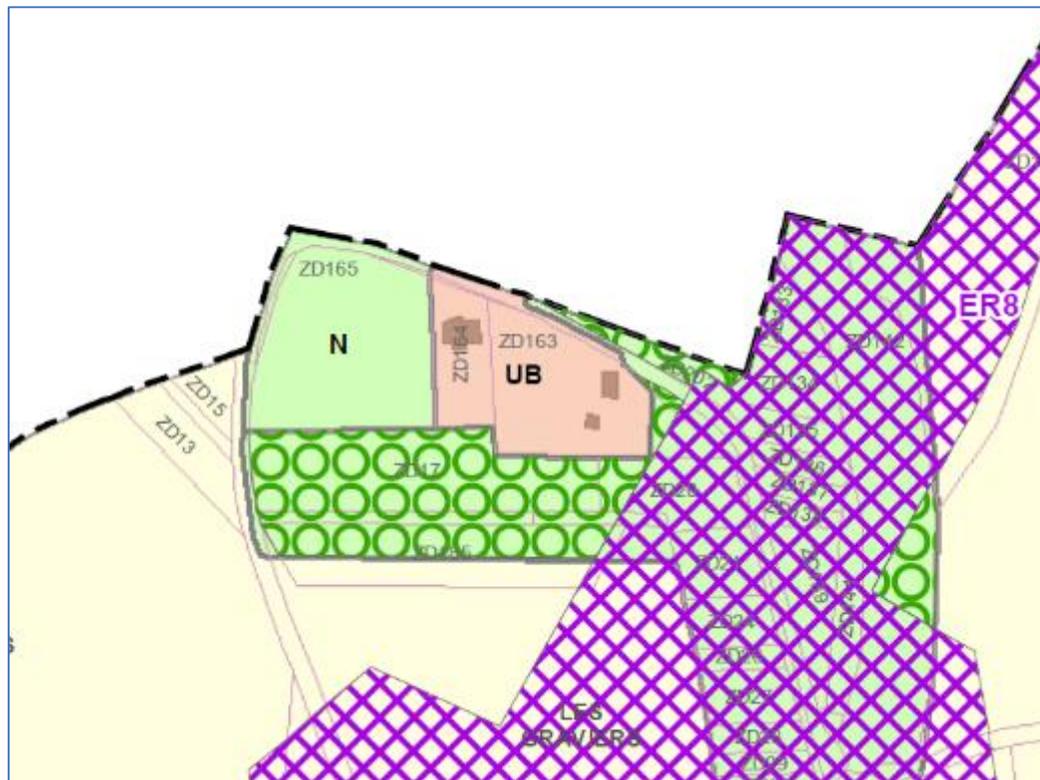


Moronval - PLU révisé

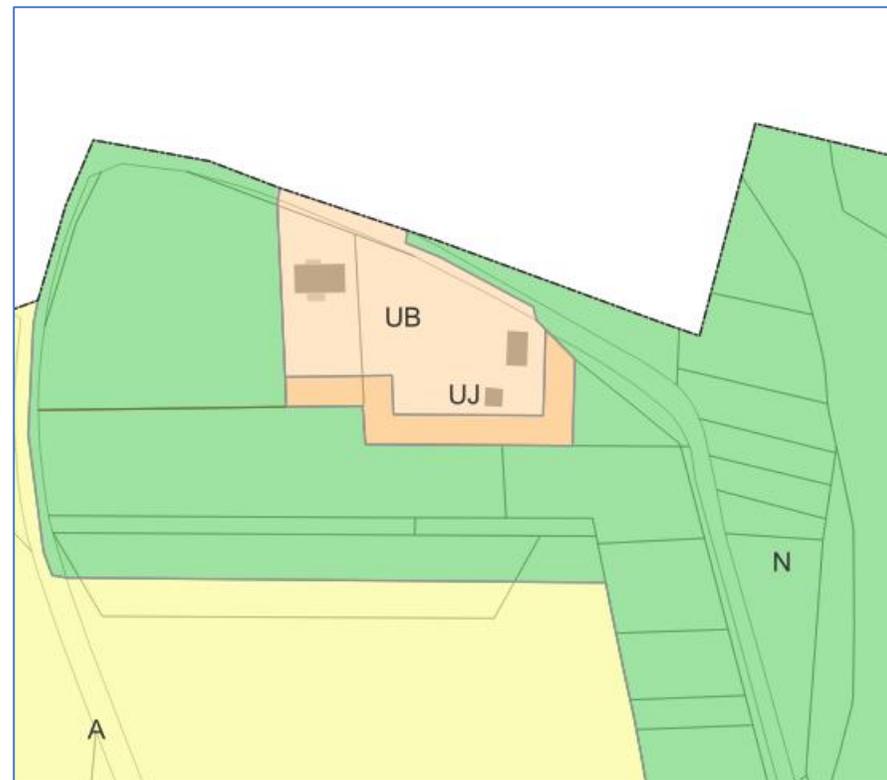


# La zone urbaine à vocation de jardins : UJ

Chemin de Bel Air - PLU en vigueur



Chemin de Bel Air - PLU révisé



## Les zones urbaines à dominante d'activités économiques : UX et le secteur UXa

- La **zone UX** correspond à **une zone d'activités mixte (industrie, artisanat,...)**
- Le **secteur UXa** interdit l'**industrie** et **autorise sous conditions l'artisanat.**
- **Deux extensions urbaines ont été délimitées (zone 1AUX) pour tenir compte des besoins des activités existantes (ZA des Mares et ZA des Forts)**
  
- **Des évolutions de zonage à la marge autour du garage au sud de Moronval**
- **Il n'y a plus qu'un seul secteur**
- **Suppression de la bande constructible en Uxa**
- **Renforcement des prescriptions paysagères**



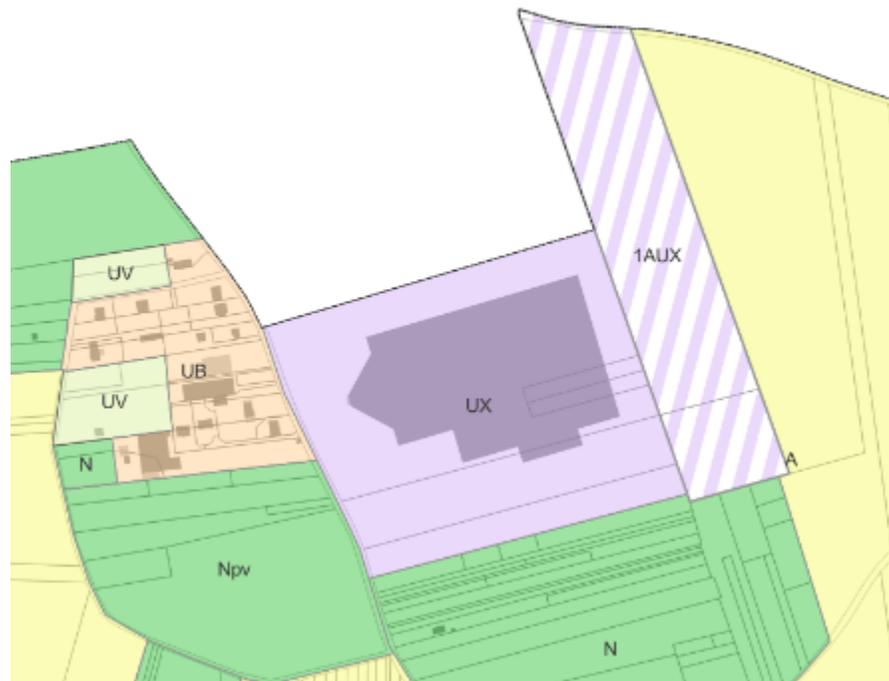


# La zone urbaine à vocation d'activités économiques des Forts (UX) et son extension (1AUX)

Zone d'activités des Forts - PLU en vigueur



Zone d'activités des Forts - PLU révisé



# La zone urbaine à vocation d'activités économiques : UX et Uxa

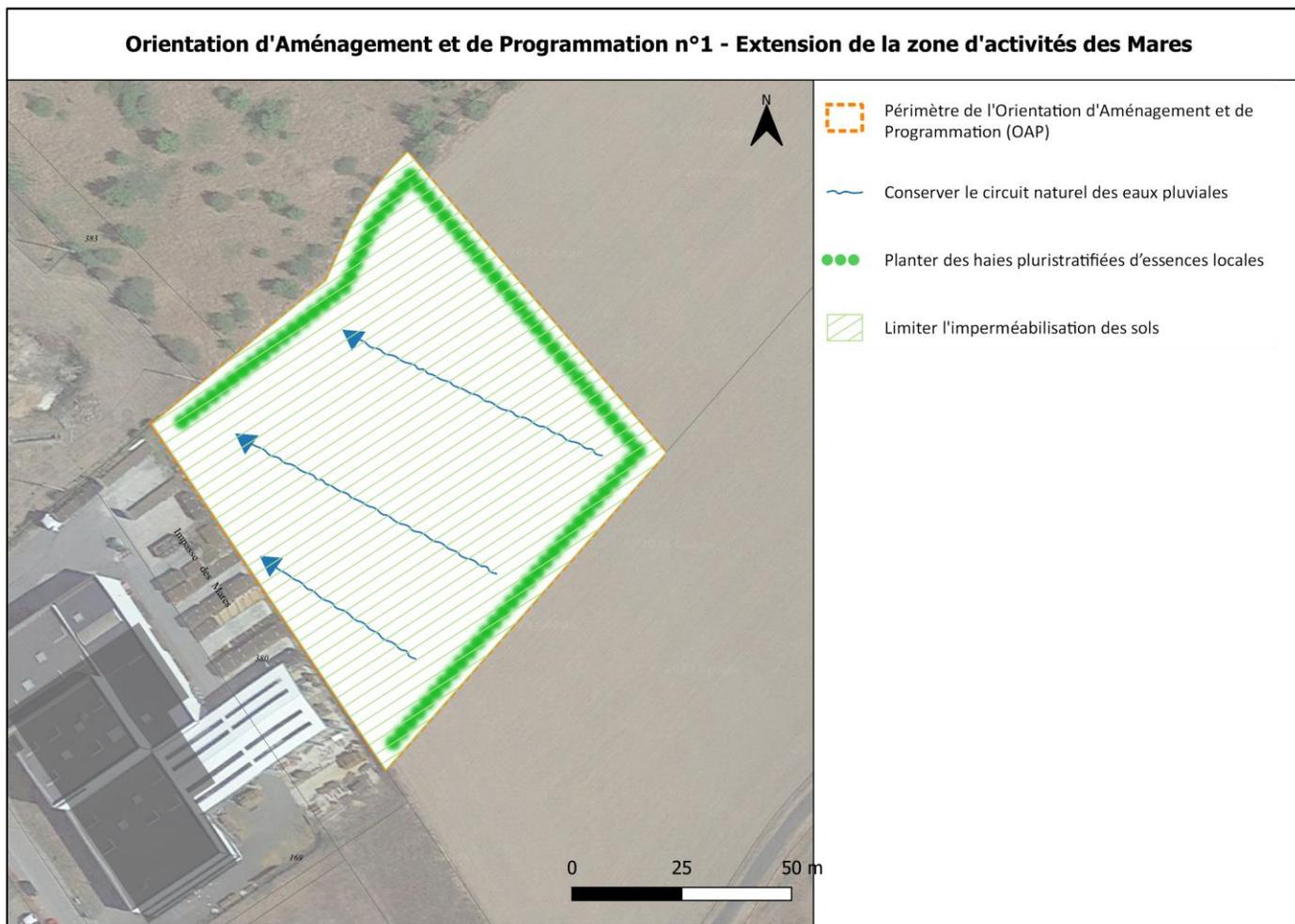
Moronval - PLU en vigueur



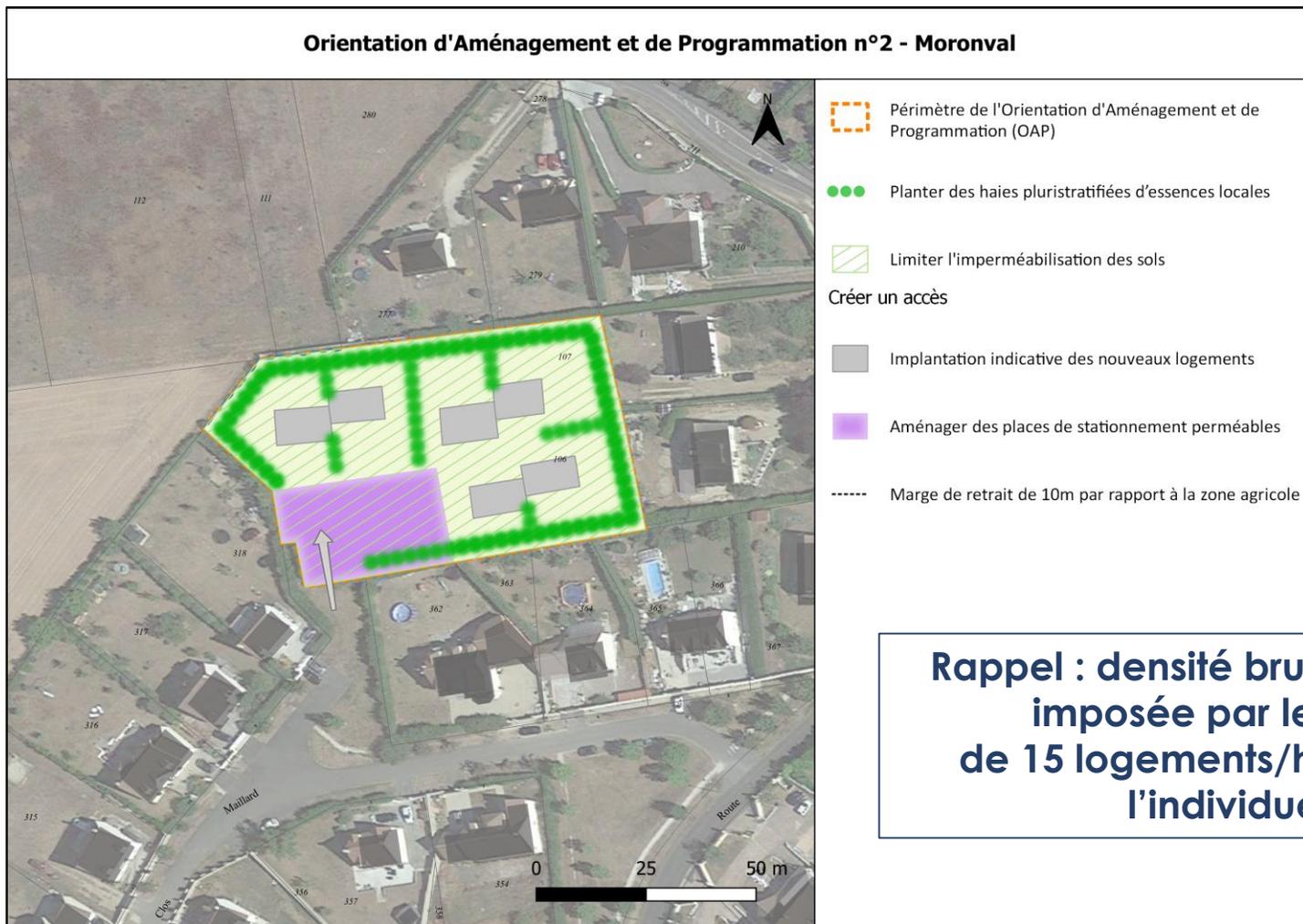
Moronval - PLU révisé



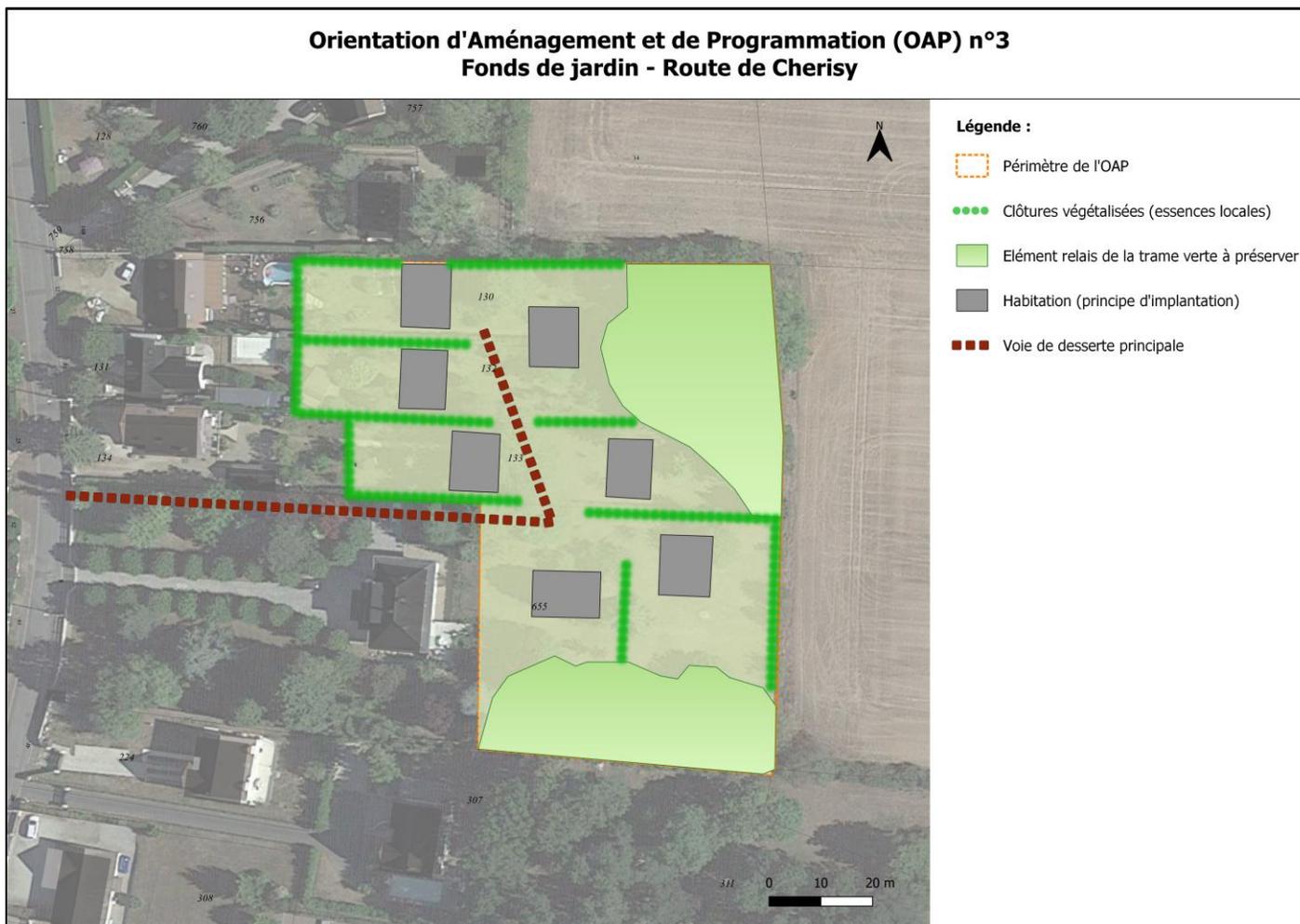
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : encadrer l'aménagement dans les 7 secteurs d'artificialisation des sols



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : encadrer l'aménagement dans les 7 secteurs d'artificialisation des sols

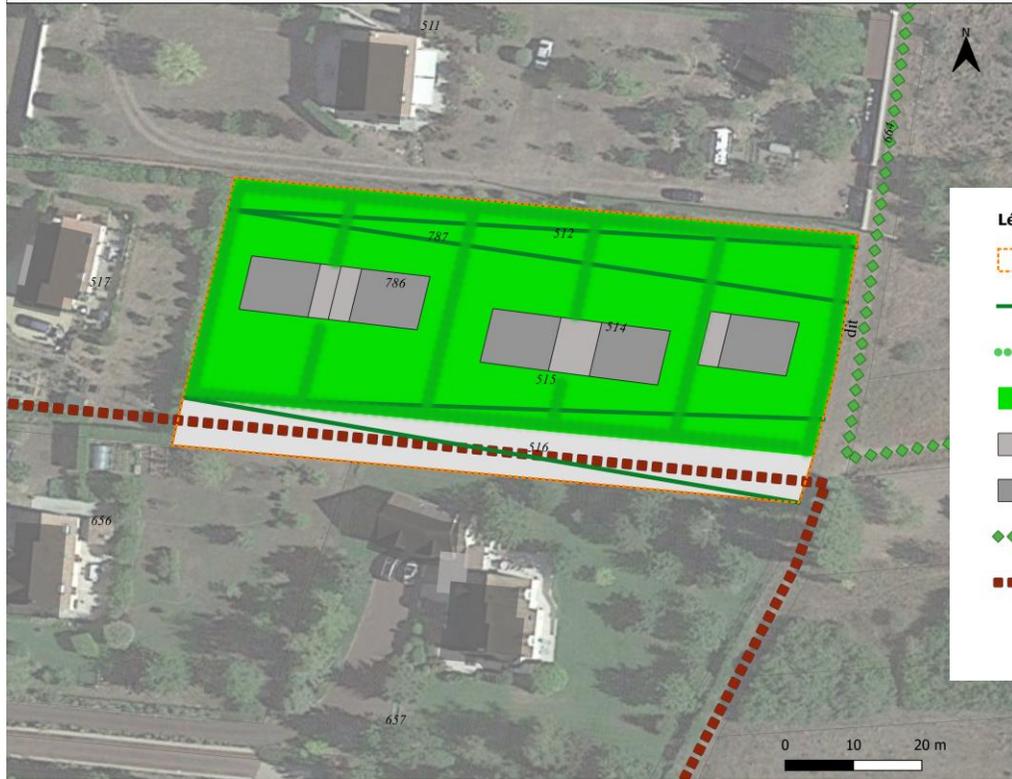


# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : encadrer l'aménagement dans les 7 secteurs d'artificialisation des sols



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : encadrer l'aménagement dans les 7 secteurs d'artificialisation des sols

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 Secteur des Malzaux

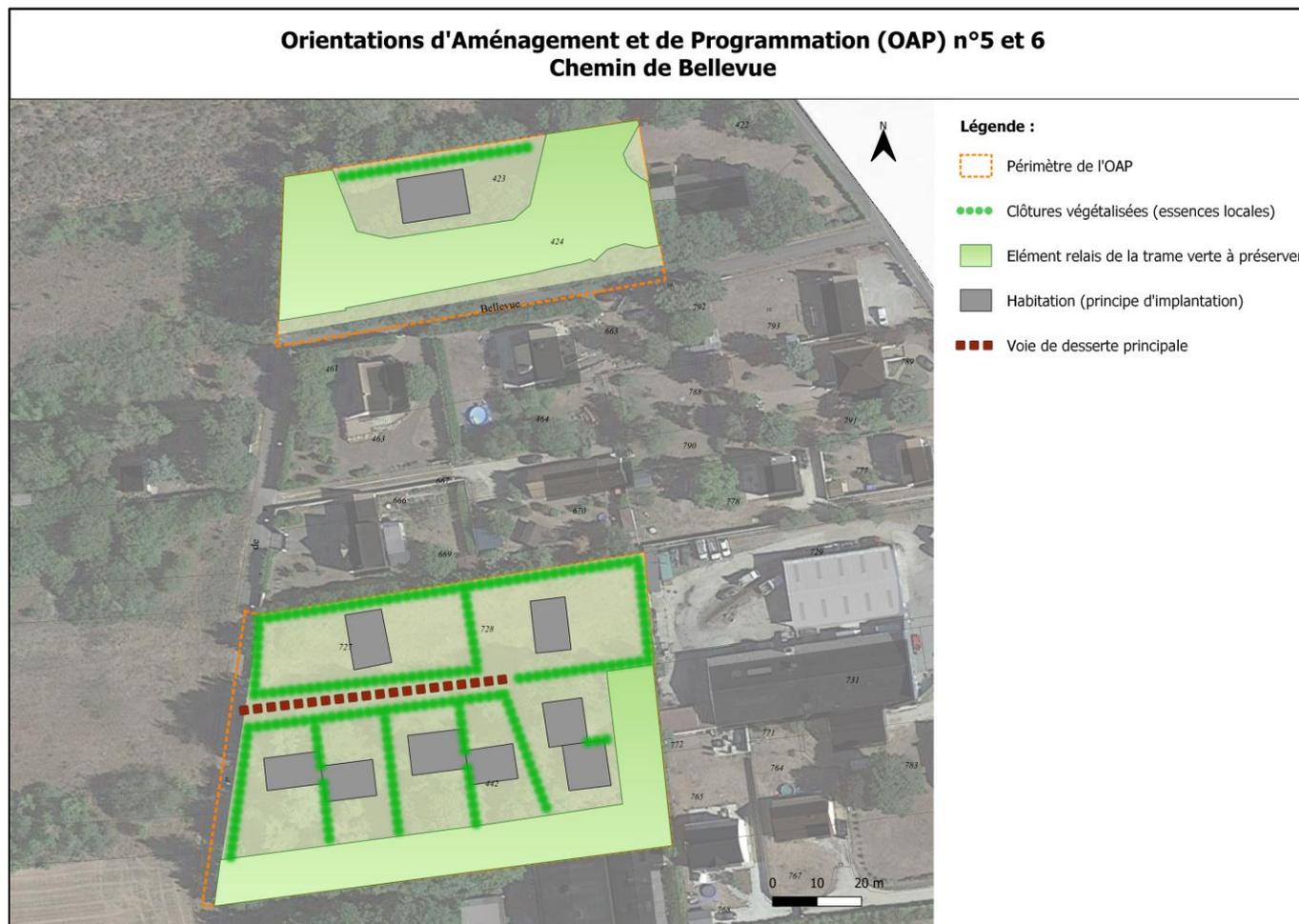


### Légende :

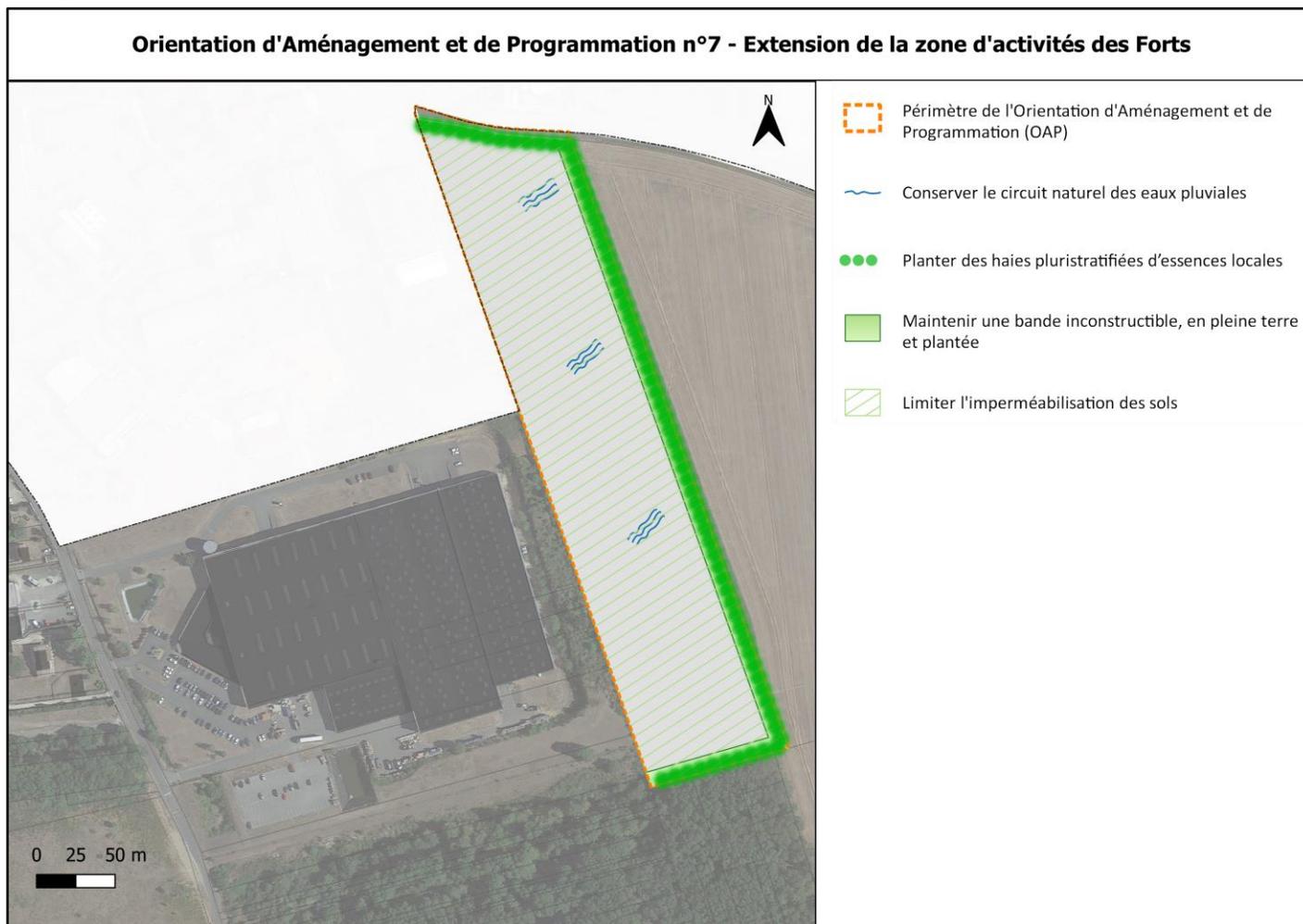
- Périmètre de l'OAP
- Perspective visuelle sur le coteau à préserver
- Clôtures végétalisées (essences locales)
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Garage (principe d'implantation)
- Habitation (principe d'implantation)
- ◆◆ Sente piétonne à conforter
- Voie de desserte principale



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : encadrer l'aménagement dans les 7 secteurs d'artificialisation des sols



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : encadrer l'aménagement dans les 7 secteurs d'artificialisation des sols

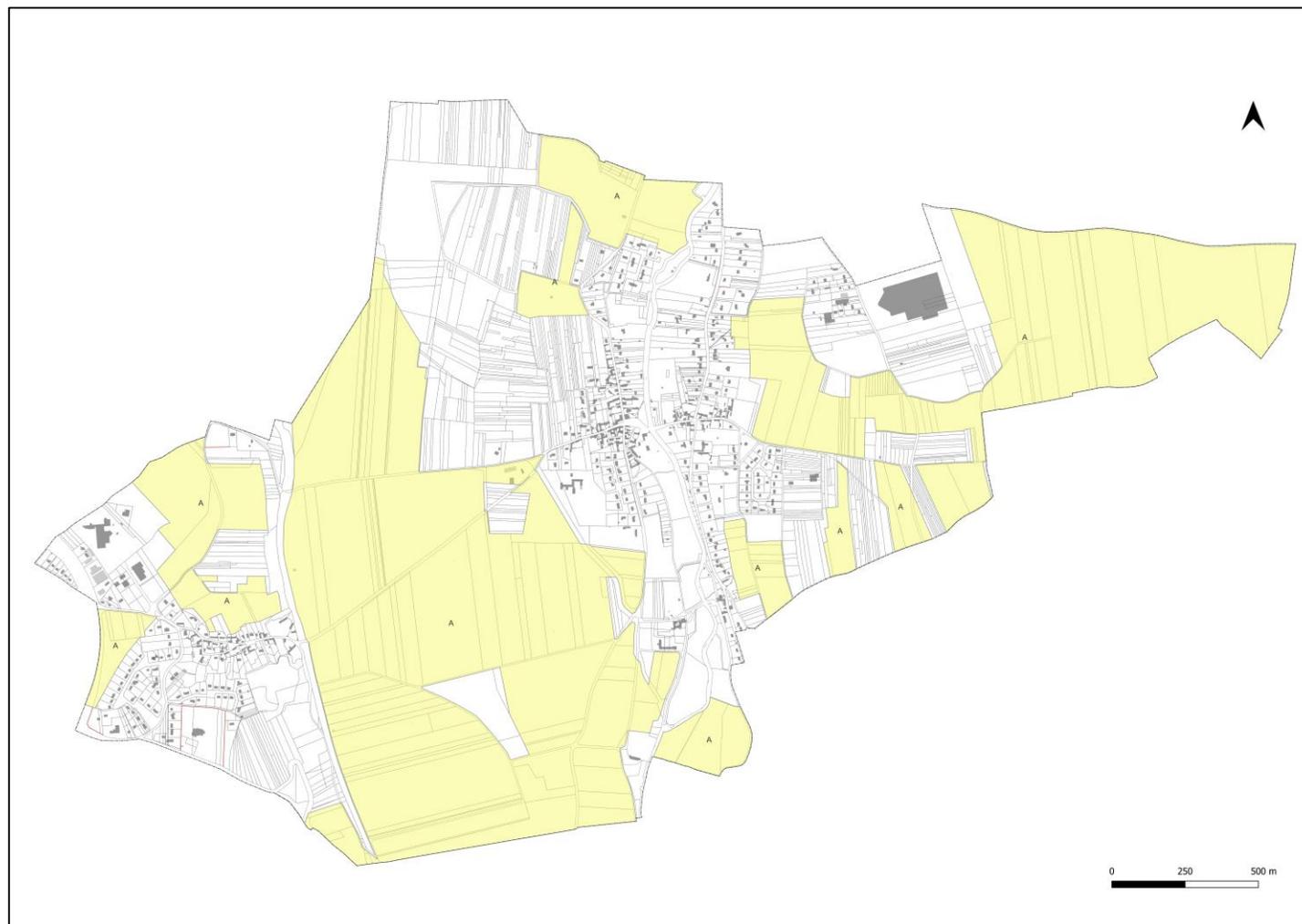




**> Enjeu 2 : Mieux identifier et protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale**

## 2.1. La zone agricole A (275ha)

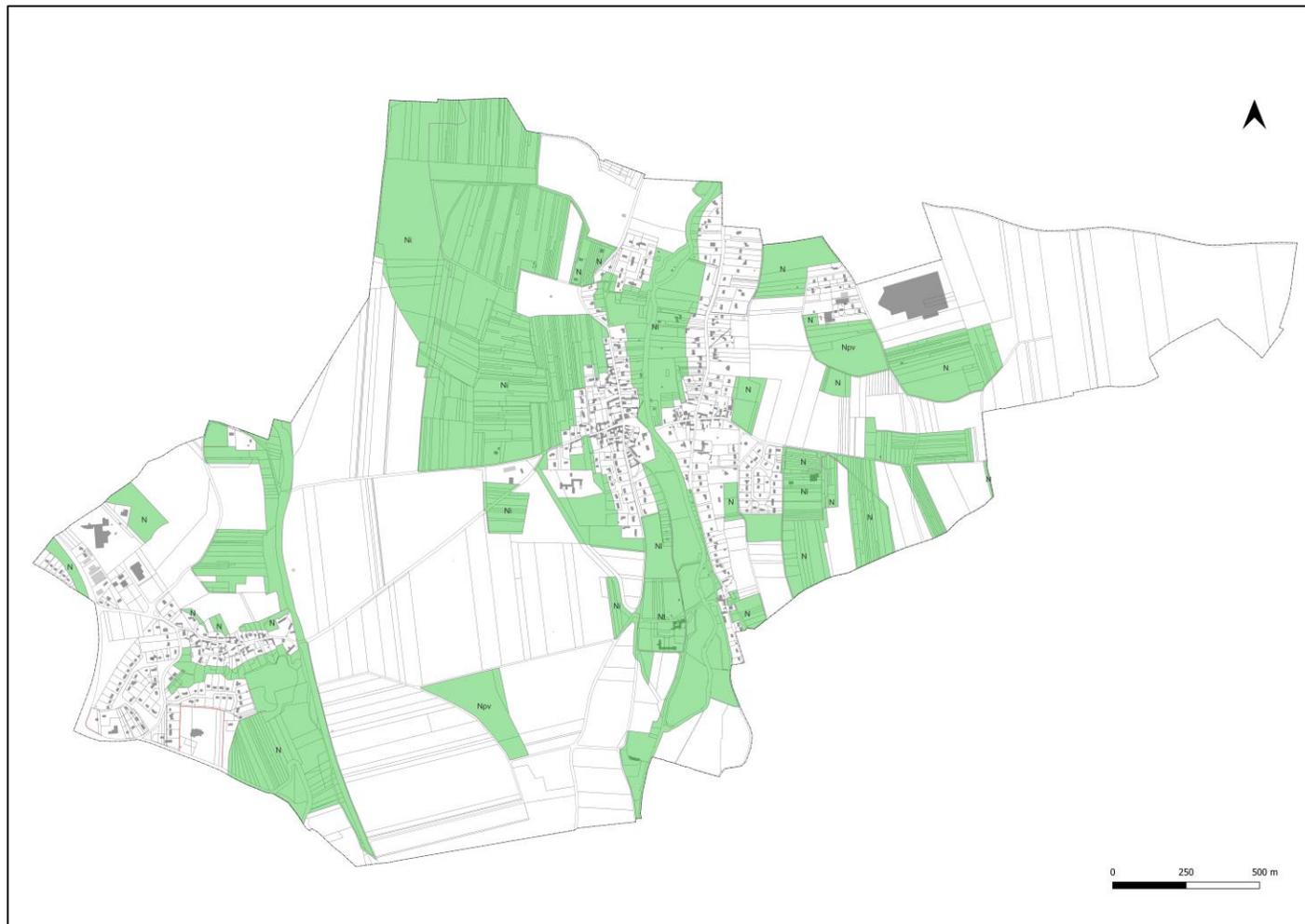
- ▶ **50,3%** du territoire communal



## 2.2. La zone naturelle N et les secteurs Ni, NI, Npv et Nt

- ▶ **184,9 ha**
- ▶ **33%** du territoire communal
- ▶ **+9,8ha par rapport au PLU en vigueur**

Zone	Surface (en ha)
N	59,2
Ni (zone inondable)	106,2
NI (équipements)	7,5
Npv (photovoltaïque)	8,2
Nt (hébergement touristique)	3,8

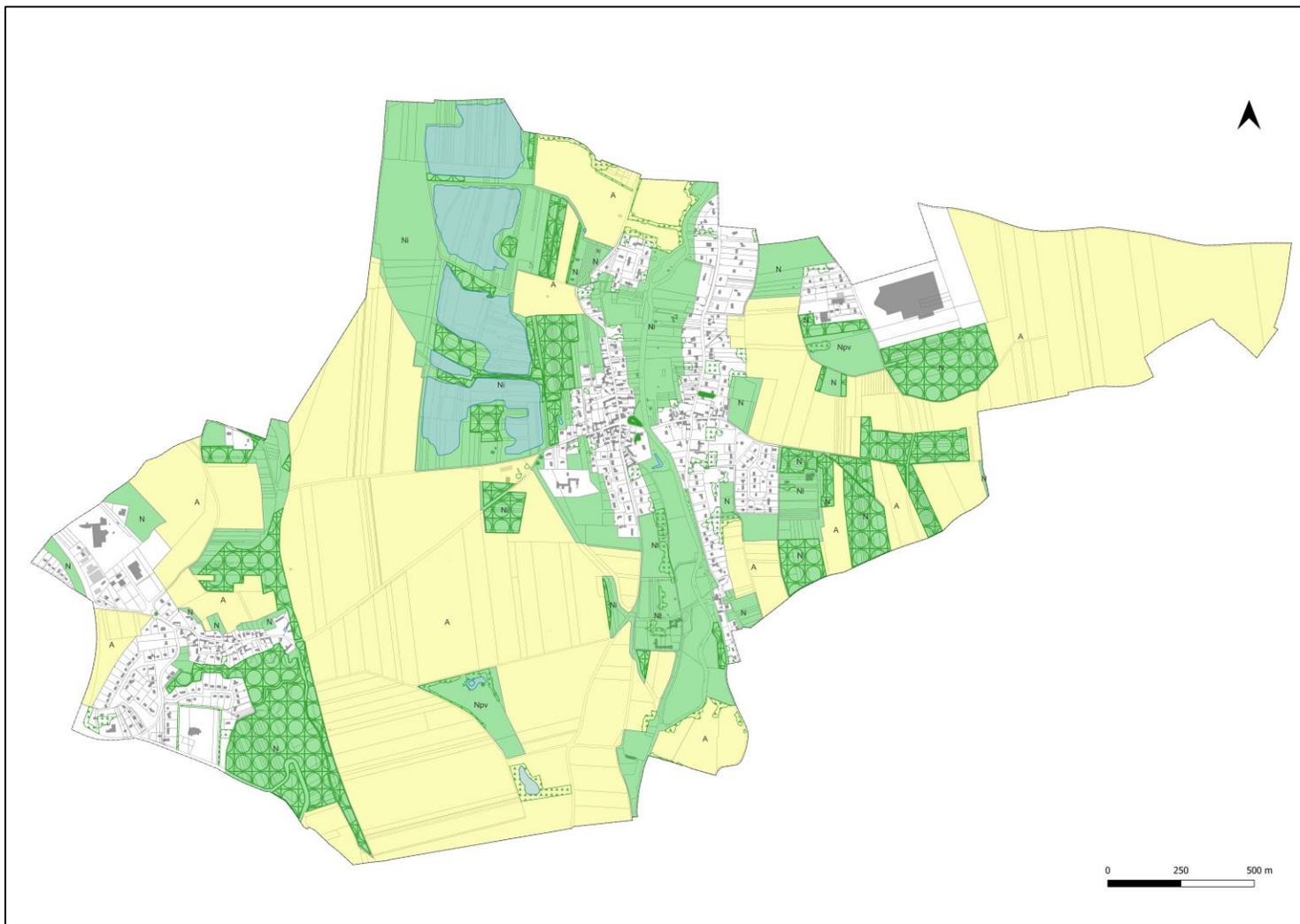


## 2.3. Des inscriptions graphiques complémentaires

- **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** : une protection forte pour les réservoirs de biodiversité ;
- **Des Espaces Verts Paysagers (EVP) à préserver ou créer** : une protection plus souple pour les éléments relais de la trame verte, plus adaptée à l'utilisation de ces espaces comme jardins d'agrément ;
- **Des alignements d'arbres préservés**
- **Des mares ou étangs préservés**



## 2.3. Des inscriptions graphiques complémentaires





**> Enjeu 3 : Mieux identifier et protéger les  
éléments du patrimoine bâti**



## 3.1. Les éléments bâtis préservés – Niveau 1

13 bâtiments identifiés 

*Il s'agit de bâtiments d'accompagnement qui participent de l'ambiance du village et constituent des témoins de l'histoire de la commune. Ils ont parfois pu être dénaturés par des travaux d'extension, mais ils participent, par leur morphologie, leur implantation, les matériaux utilisés ou leurs modénatures à l'identité de la commune.*

- ▶ Démolition interdite ;
- ▶ Ces bâtiments doivent être conservés et restaurés ;
- ▶ Leur modification est autorisée, sous réserve que les caractéristiques des façades soient respectées : rythme et proportions des baies, matériaux et modénatures ;
- ▶ Le type de couverture doit être conservé (ardoises, tuiles) ;
- ▶ Les extensions sont autorisées, à condition :
  - qu'elles n'altèrent pas les façades et la toiture ;
  - qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâtiment principal ;
  - qu'elles préservent les vues depuis le domaine public.

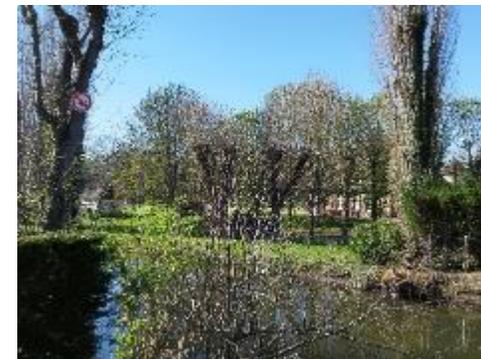


## 3.1. Les éléments bâtis préservés – Niveau 1

Niveau 1		
N°	Adresse	Description
1	8 route du Vallon	Maison du type « Bords de l'Eure » Maison d'après-guerre
2	11bis route d'Ecluzelles	Ancienne grange
3	1 allée des Acacias	Maison du type « Bords de l'Eure »
4	4 rue du Pont de l'Eure	Maison de bourg
5	9 rue du Pont de l'Eure	Maison de bourg
6	9 rue du Pont de l'Eure	Maison de bourg
7	11 route de Moronval	Maison de bourg
8	13 rue de l'ancienne ferme	Ancienne grange
9	13 rue de l'ancienne ferme	Ancien corps de ferme
10	Rue Christian Valensi	Anciennes granges
11	5 rue Christian Valensi	Maison type « Bords de l'Eure »
12	4 route de Moronval	Maison de bourg
13	Place du Docteur Charles Jouve	L'Escapade, ancien restaurant



1- 8 route du Vallon



3- 1 allée des Acacias



4- 4 rue du Pont de l'Eure



6 – 9 rue du Pont de l'Eure

## 3.1. Les éléments bâtis préservés – Niveau 1



7- 11 route de Moronval



8- 13 rue de l'ancienne ferme



9- 13 rue de l'ancienne ferme



10 – rue Christian Valensi



11 – 5 rue Christian Valensi



12 – 4 route de Moronval



13 – Place du Docteur Charles Jouve

## 3.2. Les éléments bâtis préservés – Niveau 2

14 bâtiments identifiés (dont 3 faisant partie du même ensemble « Le Prieuré »)



*Il s'agit de bâtiments à la qualité architecturale affirmée.*

- ▶ Démolition interdite ;
- ▶ Les modifications peuvent être autorisées sous réserve qu'elles visent à rétablir des dispositions anciennes reconnues en s'appuyant sur des documents d'archives ou des vestiges archéologiques ;
- ▶ Les murs et clôtures doivent être conservés ou reconstruits à l'identique ;
- ▶ Les extensions sont autorisées, à condition :
  - qu'elles n'altèrent pas les façades et la toiture ;
  - qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâtiment principal ;
  - qu'elles préservent les vues depuis le domaine public.



## 3.2. Les éléments bâtis préservés – Niveau 2

Niveau 2		
N°	Adresse	Description
1	1 allée des Acacias	Ancienne grange
2	1 allée des Acacias	Portail et mur de clôture
3	13 route d'Ecluzelles	Ancienne ferme
4		Moulin XII
5		Moulin Bécheret
6		Ancienne église
7	13 route de Moronval	Ensemble bâti dit « le Château »
8	2 route du Vallon	La Mairie
9	3 route du Vallon	Maison bourgeoise Architecture drouaise typique Proportion parfaite
10		Ancienne ferme
11	4 rue Michel Sicot	Ancienne ferme
12	5 rue des Longs Champs	Ancien Prieuré Fortement morcelé, urbanisé et dénaturé
13	5bis rue des Longs Champs	Ancien Prieuré Fortement morcelé, urbanisé et dénaturé
14	7 rue des Longs Champs	Ancien Prieuré Fortement morcelé, urbanisé et dénaturé



1- 1 allée des Acacias



2- 1 allée des Acacias



3- 13 route d'Ecluzelles



4 – Moulin XII

## 3.2. Les éléments bâtis préservés – Niveau 2



5- Moulin Bécheret



6- Ancienne église



7- 13 route de Moronval



8 – Mairie



9 – 3 route du Vallon



10 – route de Moronval



12 – 5 rue des Longs Champs



13-14 – 5bis et 7 rue des Longs Champs



## > Les emplacements réservés



## 4.1. Les emplacements réservés

N°	Libellé	Bénéficiaire	Etat
1	Elargissement du chemin de Bellevue	Commune	<i>Réduit par rapport au PLU actuel pour tenir compte des acquisitions de la commune</i>
2	Réalisation d'un surpresseur d'eau potable	Commune	<i>Faire évoluer le bénéficiaire ? (en attente réponse de l'Agglo)</i>
3	Bassin de retenue des eaux pluviales	Commune	<i>Maintenu</i>
4	Création d'un mail le long de la Siconette	Commune	<i>Supprimé car réalisé</i>
<del>4</del> 5	Aménagement d'un giratoire	Commune	<i>Maintenu</i>
<del>5</del> 6	Réalisation d'un chemin d'accès aux bois au lieu-dit du Bois Doré	Commune	<i>Maintenu</i>
<del>6</del> 7	Création d'un accès au Bois Doré	Commune	<i>Maintenu (EBC supprimé en dessous)</i>
8	Déviation de la RN 154	Etat	<i>Suppression (projet abandonné)</i>
<del>7</del> 9	Gestion des eaux pluviales – réseau public	Commune	<i>Maintenu Elargissement à prévoir ?</i>
<del>8</del> 10	Rejet des eaux pluviales de la rue Christian Valensi	Communauté d'Agglomération	<i>Maintenu</i>
9	Création d'une liaison piétonne et cyclable sécurisée	Commune	<i>Création</i>
10	Création d'un accès	Commune	<i>Création</i>

## 4.1. Les emplacements réservés

