

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Meslay-le-Grenet



## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 28 novembre 1994  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 1<sup>er</sup> septembre 2011

Plu prescrit le 13 novembre 2014  
**Projet de Plu arrêté le 12 octobre 2017**

Vu pour être annexé à  
la délibération du  
conseil municipal du  
12 octobre 2017  
arrétant le plan local  
d'urbanisme de la  
commune de Meslay-  
le-Grenet

Le maire,  
Gilles Pineau

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

**3 octobre 2017**

Phase :

**Arrêt du projet et  
enquête publique**

Pièce n° :

**2.a**

mairie de **Meslay-le-Grenet**, 2 rue des Champarts (28120)  
Tél : 02 37 25 37 63 e-mail : mairie.meslay-le-grenet@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

**Article L151-5**

*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.*

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PLU détermine-t-il les conditions permettant d'assurer :

1. la **satisfaction des besoins** dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la **préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes**, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la **prévention des risques**, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la **diversité des fonctions** urbaines ;
5. **l'équilibre entre emploi et habitat** ;
6. la **mixité** dans l'habitat ;
7. la **maîtrise des besoins de déplacements** et de la circulation automobile ;
8. la **diversité commerciale** et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une **utilisation économe des espaces** ;
10. **l'équilibre entre renouvellement et développement urbains** d'une part, et **préservation de l'agriculture**, de la nature, et du paysage d'autre part ?

(source : DDT des Yvelines, fiche « Lecture du Plu et avis de l'État »)

## Orientation générale 1 – Développement urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>1a – Centrer le développement sur le bourg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité du bourg</li> <li>- Modérer la croissance démographique (taux de croissance démographique d'environ 0,60 %, soit quelque 25 logements nouveaux) pour stopper la décroissance démographique en cours tout en prenant en compte les récentes variations démographiques et la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants.</li> <li>- Exploiter au mieux les terrains existants déjà desservis par les équipements : voirie, réseaux.</li> </ul>
<b>1b – Diversifier le parc de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre un meilleur parcours résidentiel dont logements adaptés aux seniors et aux jeunes ménages.</li> <li>- Assurer une meilleure mixité sociale en offrant des types de logements diversifiés.</li> <li>- Privilégier de petites opérations cohérentes qui préservent qualité de vie et intimité.</li> </ul>
<b>1c – Cadrer l'évolution des hameaux du Petit Bérou et du Grand Bérou</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seules les dents creuses seront rendues constructibles dans les hameaux. Cette limitation vise notamment à ne pas déséquilibrer bourg et hameaux.</li> </ul>

## Orientation générale 2 – Préserver l'identité communale

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>2a – Préserver le paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le plateau agricole qui, par ses lignes tendues, met en valeur l'église</li> <li>- Préserver certains espaces jardinés en cœur ou en périphérie d'îlots et l'aspect des <i>ouches</i></li> <li>- Préserver la rive droite de l'Eure</li> </ul>
<b>2b – Maintenir une commune vivante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver ce qui fait que Meslay-le-Grenet n'est pas une commune dortoir : renforcer la présence d'activités économiques par la fibre optique et développer les équipements collectifs</li> <li>- Permettre l'implantation diffuse d'activités artisanales, commerciales, de bureaux... compatibles avec l'habitat</li> </ul>
<b>2c – Préserver le patrimoine communal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine communal tel que d'anciennes pompes, l'arsenal du Petit Bérou, les bâtiments agricoles traditionnels susceptibles de changer de destination...</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le cadre de vie en imposant des volumes et des aspects extérieurs qui conservent un aspect rural sans nier l'architecture contemporaine.</li> <li>- Permettre de nouvelles destinations pour préserver l'ancien bâti agricole de caractère.</li> <li>- tenir compte des vues vers la cathédrale de Chartres</li> </ul>

## Orientation générale 3 – Animer Meslay par une politique d’habitat, de transport, d’activité, de qualité de vie

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l’objectif</i>
<b>3a – Faciliter l’accès aux zones d’emploi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter le co-voiturage et faciliter les liaisons douces vers les gares de La Taye et de Bailleau-le-Pin</li> <li>- Assurer une desserte numérique de qualité et accélérer l’arrivée du haut débit pour permettre de nouvelles formes de travail (télé travail, <i>co working</i>...)</li> </ul>
<b>3b – Assurer le maintien de l’activité agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la consommation de terres agricoles</li> <li>- Interdire tout mitage des terres agricoles</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la circulation des engins agricoles</li> <li>- préserver et imposer des espaces de stationnement pour limiter les conflits d’usage entre stationnement anarchique et circulation agricole</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l’évolution des bâtiments agricoles pour des changements d’usage</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendre possible la diversification de l’activité agricole : agriculture de proximité (circuits courts), activités équestres...</li> </ul>
<b>3c – Donner un cadre valorisant pour la qualité de vie et l’intérêt touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le tourisme vert : gîtes, chambres d’hôtes, etc. notamment en lien avec les itinéraires de randonnée existants</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère vert et arboré du village : maintenir une proportion des parcelles qui soit plantée et arborée permettant l’insertion des constructions, surtout en périphérie du village</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine naturel dont les bois du coteau rive droite de l’Eure.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et mettre en valeur les chemins de promenade.</li> </ul>
<b>3d – Permettre l’extension des équipements collectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendre possible la création, l’extension et l’évolution des équipements collectifs au sens large : terrain de sports, salle des fêtes...</li> </ul>
<b>3e – Réseaux d’énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réseaux d’énergie seront optimisés ;</li> <li>- la biomasse pourra être valorisée notamment en permettant la diversification de l’activité agricole.</li> </ul>

## Orientation générale 4 - Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>4a – Intégrer la richesse de la biodiversité</b>	- Limiter l'urbanisation à proximité du coteau de l'Eure en partie nord de la commune
<b>4b – Protéger les vallées : participation aux trames verte et bleue</b>	- prendre en compte les vallées de l'Eure et d'Oisemont - pérenniser la ressource en eau en limitant l'imperméabilisation des parcelles
<b>4c – Limiter la consommation d'espace</b>	- Voir l'orientation générale « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain »

## Orientation générale 5 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>5a – Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant</b>	- Limiter les possibilités de construire en extension des parties actuellement urbanisées. Depuis 2012 la commune a consommé 1,75 hectare. Les élus souhaitent réduire la consommation d'espace de 20 % et ainsi ne pas consommer plus de 1,4 hectare.
	- Optimiser le tissu bâti existant sous réserve de respecter ses caractéristiques traditionnelles et de ne pas perturber son organisation.
	- Optimiser au mieux les espaces consommés pour la production de logements en augmentant de 20 % la densité moyenne par rapport à celle relevée de 2012 à 2017, soit une densité moyenne minimum d'environ 12 logements par hectare.

## Orientation générale 6 – Prendre en compte les risques

<i>Objectifs</i>	<i>Déclinaisons de l'objectif</i>
<b>6a – Protéger les personnes, l'environnement et les biens</b>	- Tenir compte des secteurs inondables
	- Avertir du risque alea retrait gonflement de l'argile
	- Préserver la qualité de l'air (liaisons douces, co voiturage, isolation des logements, utilisation d'énergies renouvelables...)

\*\*\*\*\*