

Commune de

Saint-Lubin-des-Joncherets

Eure-et-Loir

8, rue Charles Renard - 28350 Saint-Lubin-des-Joncherets - Tél : 02 32 58 01 23 - Fax : 02 32 58 38 07

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.a

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2007
- ▶ Arrêt du projet le 31 mai 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 23 octobre au 24 novembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mai 2018

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 30 mai 2018, approuvant
l'élaboration du
plan local d'urbanisme
de la commune de
Saint-Lubin-des-Joncherets
Le Maire,

Sommaire

1. Préalable	3
2. Porter le développement dans le respect du cadre de vie	4
2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain	4
2.2. Optimiser les enveloppes urbaines par l'occupation des espaces « en creux »	4
2.3. Mettre en place une réserve foncière	4
2.4. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	4
2.5. Conforter les hameaux	5
2.6. Encadrer l'urbanisation des écarts.	5
2.7. Poursuivre le développement du parc social.....	5
2.8. Renouveler le site de la Paquetterie	5
2.9. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics	5
2.10. Mettre en valeur les entrées de ville.....	6
2.11. Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable	6
2.12. Affirmer la reconnaissance des bâtiments anciens de la commune	6
3. Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable	7
3.1. Prendre en compte les risques naturels	7
3.2. Préserver la ressource en eau	7
3.3. Améliorer les performances énergétiques dans le tissu bâti	7
3.4. Poursuivre la politique d'aménagement des circulations douces.....	7
4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	8
4.1. Maintenir les exploitations agricoles et préserver les terres agricoles	8
4.2. Revitaliser le centre par l'amélioration des complémentarités entre les centres de Saint-Lubin et de Nonancourt	8
4.3. Accompagner et restructurer la zone d'activités des Caves.....	8
4.4. Développer une nouvelle zone d'activités au regard de l'échangeur autoroutier de l'A154	8
4.5. Favoriser le développement local	9
4.6. Soutenir le commerce local.....	9
4.7. Développer les infrastructures numériques	9
5. Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue	10
5.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Avre	10
5.2. Préserver les continuités écologiques de la trame arborée.....	10
5.3. Traiter les coupures écologiques générées par le passage futur de l'A154	10
5.4. Protéger les boisements	10
5.5. Préserver les milieux naturels ouverts	10
6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	11
6.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel	11
6.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés.....	11

6.3. Poursuivre la réduction de la consommation d’espace par la densification des espaces bâtis.	11
6.4. Optimiser le foncier dans le cadre du développement des équipements publics et des activités économiques.	12
6.5. Se fixer des objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain.....	12

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) sont :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- 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
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- 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
- La sécurité et la salubrité publiques
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- 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
- 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

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Saint-Lubin-des-Joncherets consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2. Porter le développement dans le respect du cadre de vie

En 2015, la population de Saint-Lubin-des-Joncherets était de 4042 habitants, contre 4355 habitants en 1999.

Force est de constater que les effectifs démographiques tendent à décroître, malgré une production de logements sans cesse croissante.

Sur le plan territorial, le développement historique a porté l'urbanisation de la commune sur la vallée de l'Avre puis plus récemment sur le plateau agricole. Le projet d'aménagement du PLU cherche dorénavant encadrer l'étalement urbain aux justes besoins de la collectivité sans pour autant évincer les possibilités d'optimisation des espaces déjà bâtis. Ce principe aboutira à terme à une organisation urbaine plus rationnelle, compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Sur le plan sociologique, les opérations d'aménagement à vocation résidentielle proposeront une offre diversifiée en vue de favoriser l'accueil et le maintien de tout type de population.

2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur l'espace aggloméré et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

2.2. Optimiser les enveloppes urbaines par l'occupation des espaces « en creux »

Il existe au sein des espaces agglomérés (centre-ville et hameaux) un certain nombre d'espaces en creux mobilisables pour satisfaire les besoins de développement résidentiels de la commune. Ainsi, la municipalité souhaite optimiser le foncier au sein de ces entités bâties.

2.3. Mettre en place une réserve foncière

Considérant la dimension urbaine de Saint-Lubin-des-Joncherets, de son accessibilité actuelle et surtout future (A154), le parti d'aménagement retenu dans le PLU, propose d'afficher dès à présent un secteur préférentiel de développement au-delà de la durée de vie du présent PLU. Cette offre foncière, en continuité de l'enveloppe urbaine des lotissements des Landes de l'église et du Loup de la Garenne, permettra de maîtriser le rythme d'urbanisation de la commune dans le respect des capacités des infrastructures (voiries et réseaux) pour limiter les dépenses publiques.

Néanmoins, cette zone d'urbanisation future ne sera effective qu'après l'occupation totale des espaces en creux situés dans l'espace aggloméré du centre-ville et des hameaux. De fait l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera effective qu'après la mise en révision du présent document.

2.4. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Considérant qu'il existe des opportunités foncières au sein de la trame bâtie (espaces en creux, renouvellement urbain, programmes en cours), le projet, pour soutenir la croissance a recours à une réserve foncière (zone à urbaniser à long terme) pour satisfaire ses objectifs démographiques et résidentiels

Au total, le parti d'aménagement fait état d'un peu plus de 200 (213) constructions potentielles. Ces dernières ne sont néanmoins pas toutes vectrices de développement démographique. En effet,

certaines d'entre-elles permettront de maintenir simplement les effectifs démographiques actuels au regard du phénomène de desserrement des ménages que connaît la commune (diminution du nombre de personnes par ménage).

Tel que défini, et conformément aux objectifs du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux le parti d'aménagement retenu devrait permettre une croissance démographique de l'ordre de 0.6%/an durant la prochaine décennie.

2.5. Conforter les hameaux

Les hameaux de la Poterie, de la Ferrette et de Villancé sont des entités bâties relativement importantes à la vue du nombre de résidences principales recensées. Eminemment résidentiels, ces hameaux présentent les infrastructures (réseaux) nécessaires à leur confortement. Ces hameaux disposent de terrains non-bâtis que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tend à conforter pour limiter toute forme de consommation superflue d'espace.

2.6. Encadrer l'urbanisation des écarts.

Le développement des écarts ponctuant le territoire sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise. L'objectif attendu est de préserver avant toute chose le cadre naturel remarquable qui définit si bien le territoire et d'éviter le mitage.

2.7. Poursuivre le développement du parc social

Le parc de logements sociaux est représentatif de la mixité sociale de Saint-Lubin-des-Joncherets. En effet, 27% des résidences principales de la commune sont des logements sociaux. De la sorte, la commune garantit une offre variée et plurielle de logements sociaux (habitat collectif, maison individuelle...). La réalisation de plusieurs logements sociaux au niveau de la rue des Tisserands confirme la politique sociale engagée par la commune.

2.8. Renouveler le site de la Paquetterie

Le site de la Paquetterie est un témoin de l'activité industrielle de la vallée de l'Avre. Le site n'étant plus en activité, il devrait recevoir à terme recevoir un centre de rééducation pour les chevaux, tout en conservant la façade du bâtiment historique pour l'entrée du manège à chevaux.

2.9. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, Saint-Lubin-des-Joncherets dispose d'un panel varié d'équipements. Néanmoins, la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

Clairement définis, les équipements de services se localisent majoritairement dans le centre (exception faite du centre de loisirs Edouard Hoff). Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent. A ce titre un projet de centre de loisirs est prévu au sein du site boisé du Haut Venay, en relation directe avec le pôle du Parc (école, stade, salle des fêtes, mairie...).

2.10. Mettre en valeur les entrées de ville

Le caractère intimiste de la vallée de l'Avre, les perspectives visuelles du plateau sur cette même vallée, confèrent aux entrées de ville de Saint-Lubin-des-Joncherets une réelle qualité paysagère. Véritable « vitrine » pour la commune, ces entrées de ville doivent être mises en valeur.

2.11. Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable

Compte-tenu de la dimension historique de Saint-Lubin-des-Joncherets, la dimension patrimoniale revêt toute son importance dans la qualité architecturale de la commune. L'église Saint-Lubin et le château de Saint-Lubin-des-Joncherets sont deux édifices respectivement classé et inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Sur la commune voisine de Nonancourt, l'église Saint-Martin et l'immeuble sis 2 place Aristide Briand apposent eux aussi un périmètre de 500 mètres à compter de l'édifice. Ainsi, toutes formes d'aménagement à venir sur Saint-Lubin-des-Joncherets respecteront ce périmètre et veilleront à l'absence de covisibilité sur les édifices protégés.

2.12. Affirmer la reconnaissance des bâtiments anciens de la commune

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Saint-Lubin-des-Joncherets son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (maisons de ville, anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

3. Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable

3.1. Prendre en compte les risques naturels

Le passage de l'Avre a largement conditionné la vie des Lubinois à travers le temps. L'inondabilité de la rivière a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation. Dès lors, toute forme d'aménagement devra respecter les dispositions du PRRI et interdira toute nouvelle forme de construction et d'aménagement notoire dans les secteurs présentant un risque d'inondation avéré.

Par ailleurs, les réalisations à venir devront anticiper sur les conséquences des mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des sols argileux et des cavités géologiques en ajustant les fondations des constructions et en réalisant des aménagements extérieurs adéquats.

3.2. Préserver la ressource en eau

Le captage en eau potable, les périmètres de protection qui lui sont associés, les zones d'infiltration et de renouvellement de la ressource, seront gérés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource en eau. Par ailleurs, le développement démographique de la commune est attaché à la bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

3.3. Améliorer les performances énergétiques dans le tissu bâti

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3.4. Poursuivre la politique d'aménagement des circulations douces

A l'image des aménagements récents réalisés sur la rue des Caves, la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets cherche à conforter et développer les cheminements piétonniers dans sa logique de desserte interne et notamment pour limiter le recours à l'automobile. Le renforcement du maillage interquartiers est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme par la création ou le maintien d'itinéraires et de liaisons douces.

L'amélioration des déplacements piétons ou cyclables au sein de la commune se traduira aussi par la sécurisation de l'ensemble des déplacements doux entre les pôles d'attractivité de la commune (équipements publics, quartiers résidentiels et lieux d'activités), mais aussi par le développement des modes de circulation douce à usage quotidien et récréatif / touristique en relation avec les communes voisines (vallée de l'Avre) et par l'aménagement de parkings à vélos sécurisés aux abords des équipements publics.

Concomitamment, l'aménagement de circulations douces permettra de valoriser les axes structurants par un traitement paysager permettant de les identifier (le long de l'Avre, entre la vallée et le plateau...).

4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Sur le plan économique, la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets se définit par une activité commerciale et artisanale bien développée. Le dynamisme économique et commercial de la commune est symbolisé par ses commerces du centre-ville (commerces et services de proximité et hypermarché) et par une activité industrielle omniprésente. Historiquement liée à la vallée de l'Avre (filatures de textile) le tissu industriel de Saint-Lubin-des-Joncherets a su se diversifier notamment par l'avènement de la zone d'activités des Caves.

Le dynamisme économique de Saint-Lubin-des-Joncherets ne se résume pas à certaines activités artisanales et commerciales. En effet, Saint-Lubin-des-Joncherets est avant tout une commune où l'activité agricole demeure omniprésente. Au-delà de l'aspect strictement économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage local. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sièges d'exploitation agricole en activité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état de cette diversité de ces activités et cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique local.

4.1. Maintenir les exploitations agricoles et préserver les terres agricoles

Le paysage local est largement conditionné par l'activité agricole. Celle-ci se déploie sur 859 hectares de Surface Agricole Utile (SAU), soit près de 60% de la superficie communale. La présence de l'activité agricole doit être confortée afin de préserver la viabilité des exploitations présentes.

4.2. Revitaliser le centre par l'amélioration des complémentarités entre les centres de Saint-Lubin et de Nonancourt

La proximité géographique des centres de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Nonancourt permettent à ce bassin de vie de profiter d'un tissu commercial varié mais qui perd en dynamisme. Le règlement du PLU cherchera donc à asseoir les conditions nécessaires pour faciliter le maintien et le développement du commerce de proximité dans le centre-ville.

4.3. Accompagner et restructurer la zone d'activités des Caves

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne propose pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation de terrains situés aux abords de la zone d'activités des Caves tant que l'occupation de cette dernière ne sera pas optimisée. De plus cette zone d'activités « souffre » de son image vieillissante. Conformément aux travaux déjà engagés (requalification de la voirie), il est proposé de poursuivre l'aménagement paysager de cette zone pour la rendre plus attractive.

4.4. Développer une nouvelle zone d'activités au regard de l'échangeur autoroutier de l'A154

La déviation de la RN154 et sa mise en concession vont largement impacter sur l'organisation du territoire communal. Considérant l'existence de l'échangeur et compte-tenu des objectifs de développement économiques édictés par le SCOT du Pays de Dreux, Saint-Lubin-des-Joncherets est un pôle de développement économique préférentiel. Le PADD affiche dès à présent une nouvelle zone d'activités aux abords immédiats de l'infrastructure routière et de son échangeur.

4.5. Favoriser le développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

4.6. Soutenir le commerce local

Afin de conforter la vitalité économique de la commune, l'objectif principal est le maintien et le développement du commerce de proximité. Outre son importance économique, cet objectif a pour volonté de garantir la diversité commerciale présente sur la commune et de maintenir le lien social entre les Lubinois.

L'idée force est de maintenir en place l'hypermarché qui demeure aujourd'hui la véritable « locomotive » du tissu commercial de la commune.

4.7. Développer les infrastructures numériques

Pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

5. Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue

Malgré une dimension urbaine affirmée, Saint-Lubin-des-Joncherets a su préserver son cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

5.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Avre

Bien que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Centre n'identifie pas la vallée de l'Avre comme un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune, la municipalité souhaite prendre en compte le corridor alluvial de l'Avre qui traverse la limite nord du territoire. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état des abords de l'Avre

Dans le même esprit, les cours d'eau intermittents et les mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent une réelle biodiversité.

A cet égard, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

5.2. Préserver les continuités écologiques de la trame arborée

Localement, il existe plusieurs continuités écologiques définies grâce à la présence des boisements. Si ces continuités écologiques ne présentent pas un intérêt environnemental notoire, elles se poursuivent tout de même en direction des communes voisines de Dampierre-sur-Avre et de Saint-Rémy-sur-Avre et garantissent la libre circulation des espèces animales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage.

5.3. Traiter les coupures écologiques générées par le passage futur de l'A154

L'aménagement futur de l'A154 va engendrer des ruptures dans les continuités écologiques précédemment citées. Dès lors il convient dès à présent d'anticiper la fragmentation de ces corridors écologiques par la mise en œuvre d'aménagements nécessaires à la libre circulation de la faune.

5.4. Protéger les boisements

Les boisements couvrent les coteaux et entaillent à de nombreuses reprises le plateau agricole. Ces boisements ponctuent les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensemble boisés (la vallée des Bois, le bois des Grandes Remises et le bois de Villancé...) est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

5.5. Préserver les milieux naturels ouverts

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée de l'Avre. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation de la rivière. Ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Ainsi, depuis 2005, sur la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets, près de 15 hectares de terres naturelles et agricoles ont été artificialisés pour satisfaire des besoins relatifs à l'habitat (lotissements), aux activités et aux équipements (déviations des Caves).

Pour répondre à cet objectif, la municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturels et agricoles en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » et l'ouverture de l'urbanisation de terrains aux justes besoins démographiques du projet.

Néanmoins, deux projets seront forcément source d'une consommation importante d'espaces naturels et agricoles. Ces projets sont d'ordre national (déviation A154) et intercommunal (zone d'activités – pôle de développement économique préférentiel du Pays de Dreux).

6.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel

L'enveloppe bâtie de Saint-Lubin-des-Joncherets n'offre à ce jour que peu d'opportunités de complément ou de renouvellement. En effet, le caractère inondable de la vallée, l'occupation relativement optimale de cette dernière et les secteurs résidentiels récents sur le plateau agricole n'offrent que très peu d'opportunités foncières.

Afin de garantir une forme de croissance, le parti d'aménagement propose donc la définition d'un secteur porteur de développement. Cette zone à urbaniser à long terme, quoique située sur des espaces agricoles, se localise dans une enclave agricole entourée de secteurs résidentiels et positionnée sur un secteur peu fragile d'un point de vue paysager et environnemental.

6.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés

Le projet d'aménagement porte le développement à venir sur des secteurs contigus à l'espace aggloméré, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. A travers cette action, il propose une gestion maîtrisée de l'espace et une politique de densification et de diversification des formes urbaines.

Cette stratégie ne pourra trouver une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité que par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

6.3. Poursuivre la réduction de la consommation d'espace par la densification des espaces bâtis.

Durant ces dernières décennies, la densité moyenne des opérations à vocation d'habitat était de l'ordre de 12 logements à l'hectare. L'objectif est d'accroître cette densité, à l'image des dernières réalisations, pour limiter la consommation d'espace. Dès lors il est préconisé pour les futures opérations, dont la zone à urbaniser, d'adopter une densité comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

6.4. Optimiser le foncier dans le cadre du développement des équipements publics et des activités économiques.

Considérant le bassin de la vallée d'Avre et sa forte concentration démographique, le parti d'aménagement prône la mutualisation des futurs équipements structurants à l'échelle du bassin de vie à partir d'un programme visant à limiter la consommation foncière. Par ailleurs, il est attendu l'optimisation de la capacité d'accueil de la zone d'activités des Caves pour des petites structures, en veillant à mutualiser certains espaces (stationnement stockage...).

6.5. Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Consommation de l'espace et habitat

- Depuis 2005, en matière d'habitation, 8.9 hectares ont été artificialisés alors que la commune enregistrait une croissance négative.
- Le projet propose l'artificialisation de 9.72 hectares dédiés à l'habitat pour une croissance démographique moyenne annuelle de +0.6%. De plus, la moitié (53%) de cette consommation foncière concerne la zone d'urbanisation à long terme (2AU) du PLU.

Densité constructive

- Au cours des dernières décennies, la densité constructive en matière d'habitat était en moyenne de 12 logements à l'hectare pour les opérations individuelles et de 14/15 logements à l'hectare pour les opérations d'ensemble.
- Le projet souhaite densifier l'enveloppe urbaine existante, à travers un parti d'aménagement fondé sur une densité minimale de 15 logements à l'hectare (jusqu'à 20 pour les opérations d'ensemble).

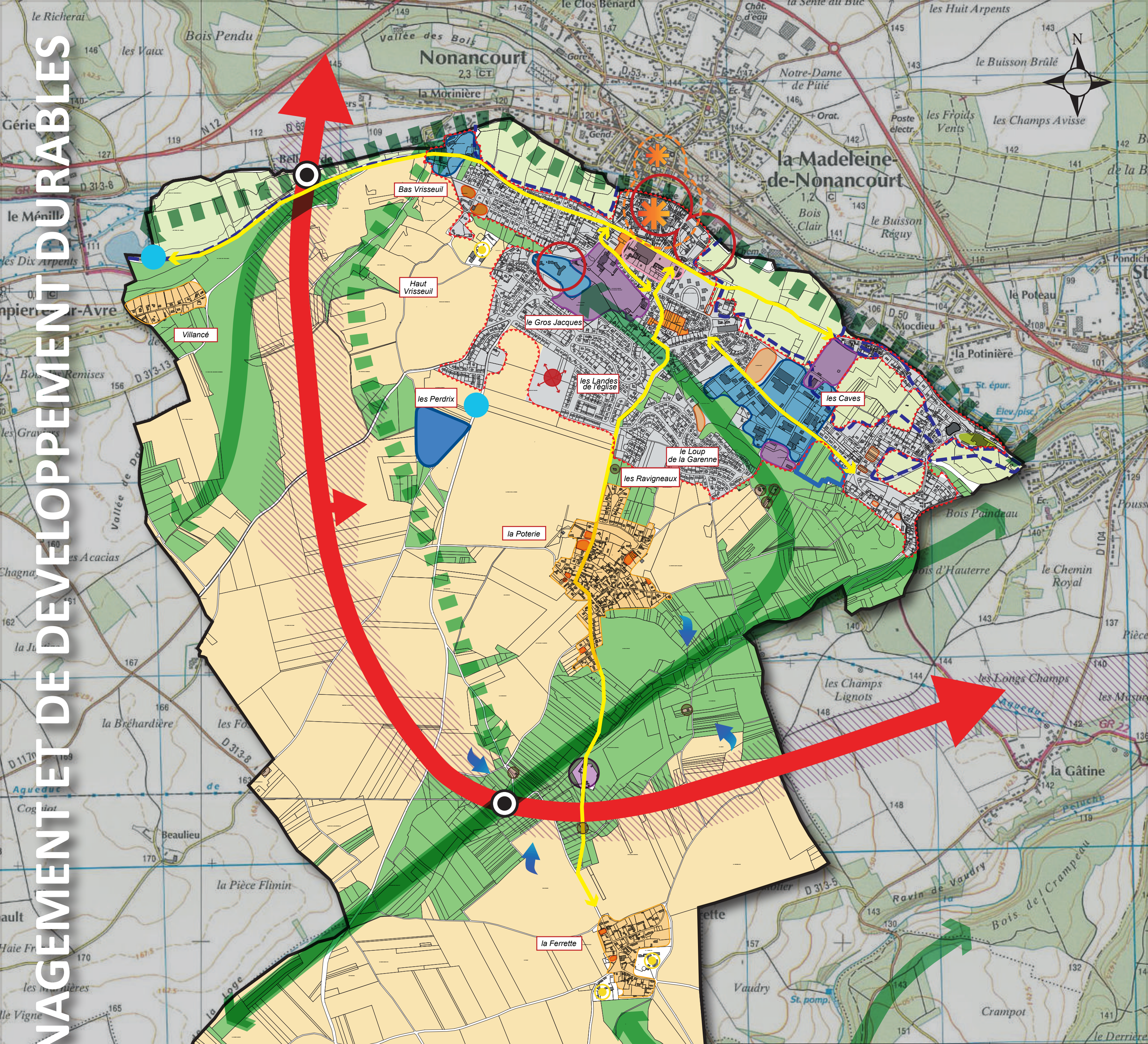
Espaces naturels

Consolider l'armature écologique à écologique à travers des cœurs d'îlots et de franges urbaines supports de « nature en ville » grâce à :

- 14.6 hectares de terrains protégés au titre de l'article 151.23 du Code de l'urbanisme
- 9.7 hectares dédiés aux zones naturelles à vocations d'équipements de plein-air

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lubin-des Joncherets



LEGENDE

Porter le développement dans le respect du cadre de vie par :

- La définition d'une enveloppe bâtie limitée pour contenir l'étalement urbain
- L'occupation des espaces en creux
- La mise en place d'un secteur d'habitat
- Le confortement des hameaux
- L'encadrement de l'urbanisation des écarts
- Le développement du parc de logement social
- Le renouvellement urbain du site de la Paquetterie
- Le maintien et le développement de l'offre en matière d'équipements publics
- La mise en valeur des entrées de ville
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable
- La reconnaissance des bâtiments anciens de la commune (non cartographié)

Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable par :

- La prise en compte des risques naturels (inondation de l'Avre)
- La préservation de la ressource en eau
- L'amélioration des performances énergétiques dans le tissu bâti
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre en poursuivant la politique d'aménagement des circulations douces

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- Le maintien des activités agricoles
- La préservation des terres agricoles
- La revitalisation du centre par l'amélioration des complémentarités entre les centres de Saint-Lubin et de Nonancourt
- L'accompagnement et la restructuration de la zone d'activités des Caves
- Le développement d'une nouvelle zone d'activités au regard de l'échangeur autoroutier
- La possibilité d'implantation d'activités artisanales de services de proximité au sein des zones urbaines
- Le soutien au commerce local (commerces de proximité et hypermarché)
- Le développement des infrastructures numériques

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

- Le maintien ou la restauration du corridor alluvial de l'Avre
- La préservation des continuités écologiques de la trame arborée
- Le traitement des coupures écologiques générées le passage futur de l'A154
- La protection des boisements
- La préservation des milieux naturels ouverts