

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de MUIDS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1

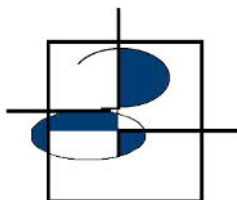
**PADD**  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable

ARRÊTÉ LE :  
30 AVRIL 2015

APPROUVÉ LE :  
19 JANVIER 2017



**RECU en PREFECTURE le 10 FEVRIER 2017**



**CBC – Architecture & Urbanisme**  
Céline BOUDARD CAPON  
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX  
Tél : 02.32.38.01.96 – Fax : 02.32.39.60.94 –  
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

## **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**Les conclusions du diagnostic statistique, paysager et environnemental de la commune font ressortir les éléments suivants :**

- La commune MUIDS possède 11 vocations particulières qui sont déterminées par l'usage de son site.
  - 1- Des boisements de feuillus qui ont un rôle d'infiltration des eaux de ruissellement.
  - 2- L'habitat résidentiel principalement sous forme d'habitat individuel en propriété en étalement linéaire entre voie ferrée et Seine. Et un hameau en coteau. Le lotissement de Bellevue qui a une implantation en milieu de coteau et une identité paysagère à préserver.
  - 3- Des équipements publics récents à pérenniser en centre bourg
  - 4- Une activité artisanale et commerciale encore présente sur le site et partiellement mixée à l'habitat (commerce...).
  - 5- Une friche industrielle à requalifier.
  - 6- Des activités agricoles pérennes, implantées en majorité dans le tissu urbain et une implanté sur le hameau. Et un coteau à vocation agricole de grandes cultures.
  - 7- Une activité d'exploitation de carrières en plateau et en vallée de Seine.
  - 8- Un relief et des ruissellements importants qui nécessitent des aménagements hydrauliques
  - 9- Une activité touristique ancienne et de loisirs liée à la Seine et des îles peu visibles qui semblent inaccessibles.
  - 10- Une ancienne voie ferrée, ceinture végétale de l'urbanisation.
  - 11- La Seine et ses berges restées en partie accessible.
- En matière de population :
  - o Une croissance modérée de la population et identique à celle des dix dernières années, soit pour rappel et information, la croissance de la population de MUIDS sur les quarante dernières années étaient de 8,7 habitants par an , et entre 2006 et 2011 elle a diminué de 22 Habitants.
- En matière de nombre de logements.
  - o Le rythme de construction de 2,66 logements par an sur les 12 dernières années.
- Une consommation d'espace dans les dix dernières années uniquement dans le tissu urbain de 3 Ha 17 pour 27 lots en constructions neuves.
- Un potentiel urbanisable de 26,39 Ha soit environ 316 logements
- Des espaces collectifs à usage publics sont particulièrement nombreux et participent à l'image de ville et à la préservation d'un cadre de vie. Des dessertes restent cependant à aménager (arrêt des bus....., stationnement, accès aux forêts...)
- Une urbanisation qui se confine à la vallée en étalement linéaire entre la Seine et l'ancienne voie ferrée et un phénomène très particulier et caractéristique des communes résidentielles du XIX, villégiature de la région parisienne, c'est le très grand nombre de bâtiments à l'architecture exceptionnelle en plus du nombre important de maisons de maître, Manoirs, Villas.... construites entièrement et d'époque ou réaménagées dans d'anciens corps de ferme et bâtiments agricoles.
- Des boisements forestiers qui accueillent en leur partie centrale l'exploitation des carrières et qui restent peu accessibles.
- L'urbanisation ancienne est la plus développée, les urbanisations récentes se sont faites sous la forme :

- D'opérations individuelles en deux creuses.
- De lotissements en comblement de grandes parcelles à proximité directe de l'urbanisation ancienne et en étirement parfois le long du fleuve mais surtout vers les coteaux (lotissement Bosregards, qui après avoir été très marquant dans le paysage a su s'intégrer grâce à la pousse des arbres et végétaux et dont il est nécessaire de conserver le caractère peu dense et paysagé) et les arrières en seconde ligne de constructions.
- Les urbanisations très récentes sont très limitées et très ponctuelles et viennent aussi bien en étirement des zones d'urbanisation récente qu'en comblement dans le tissu ancien qui se densifie avec la création de dessertes en drapeaux nuisibles à la préservation des murs anciens des clôtures.
  
- Un développement au Centre en épaississement autour des équipements existants : école, parking, champs pôle des activités communales (fête de la Saint Jean..)
  
- Des risques naturels touchant le territoire communal, de ruissellements mais aussi d'inondations par débordement de la Seine.
  
- Des activités économiques, carriers présents en vallée de Seine et en plateau boisé à l'écart des habitations.
  
- Un secteur industriel en mutation.
  
- Une ancienne voie ferrée, gangue végétale servant de barrière naturelle contre le ruissellement des eaux pluviales.
  
- Une vocation touristique autour de la plage et des îles sur la Seine qui nécessite d'être redynamisée.
  
- Un paysage par bandes horizontales successives qui suivent le relief (Seine, berges boisées, jardins des villas, urbanisation, jardins, voie ferrée, coteau cultivé, plateau boisé) et une qualité de site et de paysage résultant d'une grande diversité et possédant de grandes contraintes.

**Les orientations générales du plan d'aménagement que la commune se fixe, ont intégré au projet les remarques issues de la concertation avec les habitants de la commune, dès lors qu'elles étaient en cohérence avec l'intérêt général, tel que la collectivité l'a identifié.**

**Les orientations générales du PADD se répartissent sur les 5 axes suivants en respectant les orientations du SCOT DU PAYS NORMAND VEXIN :**

**1- Le développement économique:**

- Maintenir l'attractivité du pôle commercial,
- Soutenir l'activité agricole et préserver la ressource agricole :
  - Préserver les coteaux à vocation agricole, et le hameau agricole existant de toute urbanisation.
  - Préservation de la plaine agricole de toute urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées et sur le site des carriers dans le cadre de sa remise en état.
- Renforcer l'artisanat.
- Veiller à la reconversion de la friche industrielle en partenariat avec la communauté de communes soit un village d'artisans soit une pépinière d'entreprises...
- Développer le tourisme :
  - Réaménager le secteur de la plage et des commerces se trouvant en contre-haut favoriser le stationnement et la desserte à pied des touristes empruntant le GR en plateau pour les emmener vers le centre bourg.
- Maintenir l'activité des carriers dans les limites du périmètre de l'arrêté préfectoral d'autorisation existant.

## **2- L'équilibre social de l'habitat et la lutte contre la consommation d'espaces naturels:**

- Le développement d'une urbanisation maîtrisée et d'un habitat moins consommateurs d'espaces :
  - Une croissance de la population sur les quinze prochaines années à venir entre 100 et 110 habitants supplémentaires, soit environ 5 constructions par an, ce qui correspond y compris la rétention foncière à une surface urbanisable variant de 5 hectares pour les 10 ans à venir hors rétention foncière réparti de la manière suivante :
    - Dents creuses et densification : 3 Ha 52, correspondant à 24 lots possibles mais avec une forte rétention foncière connue.
    - Zone d'urbanisation future : 2 Ha 08, correspondant à 28 lots possibles.
  - Un rythme de constructions légèrement supérieur à la tendance connue, mais qui prend en compte la décohabitation et les préconisations du SCOT, soit une prévision de construction de 5 logements à l'année.
  - Comprenant la création d'une voie nouvelle afin de desservir les futures habitations sans créer d'impasses et renforcer le bouclage de voiries communales avec un réseau prolongé vers le centre bourg.
  - Une réglementation particulière et un schéma d'ensemble devront favoriser l'intégration de ces constructions nouvelles dans le paysage (orientations d'aménagement et de programmation).
  - Une modération de la consommation de l'espace qui se traduit par :
    - une réduction de la zone constructible de – 19,45 Hectares par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une surface économisée :
      - 6,13 fois supérieure à la surface consommée ces 10 dernières années ;
      - 3,47 fois supérieure à la surface urbanisable prévue au projet de PLU
    - une réduction du nombre de logements – 266 logements par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une réduction du nombre de logements :
      - 9,85 fois supérieure au nombre de logements créés ces 10 dernières années.
      - 5,32 fois supérieure au nombre de logements prévus au projet de PLU.
    - Une densité de logement à l'hectare plus importante que celle des dix dernières années passant de 8,51 log/ Ha à 12,5 log/Ha.
- Promouvoir une offre diversifiée en matière de logement notamment pour :
  - L'accueil et le maintien sur place des jeunes et de séniors.
  - L'accession des ménages à la propriété.
  - Développer des programmes de logements locatifs à l'accession intégrant les énergies renouvelables sur le centre bourg (en continuité du pôle des activités communales)
- Confirmer les espaces affectés au développement de l'urbanisation englobant ainsi les équipements existants, et renforçant :
  - Les lieux de centralité communale et créant une continuité avec le tissu urbain existant.
  - Éviter le développement de l'urbanisation en étirement de l'urbanisation linéaire existante.
  - Contenir l'urbanisation linéaire existante dans ses limites actuelles.

## **3- L'aménagement de l'espace:**

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain identitaire de la commune (Protéger les grandes propriétés anciennes manoirs et demeures du XIX, anciennes villas de vacances).
- Renforcer l'identité du village :
  - Préservation du patrimoine bâti du centre bourg (zone spécifique au règlement).

- La limitation de l'urbanisation à la cote NGF de la voie ferrée.
- Contenir le renforcement de l'urbanisation à proximité des pôles de services communaux.
- Préservation des dominantes végétales existantes
  - o Voie ferrée en voie verte.
  - o Alignements de plantations de marronniers de l'avenue du château.
- Protéger le caractère paysager du lotissement de Bellevue.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les différents paysages naturels (Forêts, plateau agricole, paysage de bords de Seine).
  - Maintenir un couloir d'échanges de faunes et de flore entre le plateau boisé et la vallée humide.
  - La préservation du plan d'eau et des boisements en extrémité Ouest du territoire communal, siège du développement d'une richesse faunistique : cygnes, grues, renards... , petits oiseaux.
  - Maintenir les chemins en berges de Seine avec ses caractéristiques naturelles de chemin en enherbés bordés d'une zone herbacée maintenue en l'état naturel (permettant le développement de la petite faune et de la petite flore)
- Accompagner les constructions nouvelles par un traitement paysager prenant en compte les essences arbustives locales.

#### **4- Les déplacements:**

- Sécuriser les infrastructures routières existantes pour tous les types d'usagers.
- Définir une orientation déplacements urbains (stationnement, fluidité du trafic, cheminement piéton, promenades) :
  - La remise en état des chemins ruraux existants avant la création éventuelle de bouclage des sentes piétonnes à vocation de loisirs.
  - Développer un chemin voie verte sur l'ancienne voie ferrée même si cette dernière est devenue privative au fil du temps...
  - Développer un accueil en stationnement supplémentaire à proximité directe des commerces, école et église.

#### **5- Les équipements et services:**

- Maintenir et renforcer l'offre en équipement de services publics existants :
  - Extension de l'école.
  - Acquérir le champ qui sert de pôle communal pour les activités collectives.