



Abondant

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Arrêté le :

12 juillet 2017

Enquête publique :

14 mars au 18 avril 2018

Approuvé le :

04 juillet 2018

Modification n°1 : approuvée le 24 juillet 2019

Modification n°2 : approuvée le 19 novembre 2025

Mairie d'Abondant
20 Grande Rue
28410 Abondant
Tel: 02 37 48 78 19
mairieabondant@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il définit «Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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».

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le règlement et les documents graphiques devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet de répondre aux objectifs des articles L101-2 et L131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'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 ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et

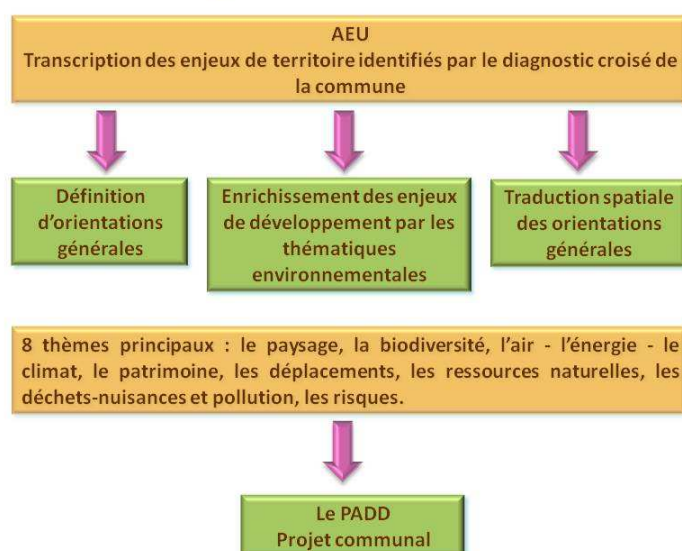
du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

a) Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (loi ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune,
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Pôle Aménagement et Equilibre du Territoire, Agglomération du Pays de Dreux.

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période de révision pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques, sociaux,... ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

b) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire d'Abondant, plusieurs enjeux en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs ont été identifiés. Ces enjeux ont été traduits en quatre grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers,
- Axe 2 : Encadrer la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Soutenir l'activité locale,
- Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements.

Ces quatre grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE,...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces quatre grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. Définition de l'axe,
2. Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Abondant,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole

Constats

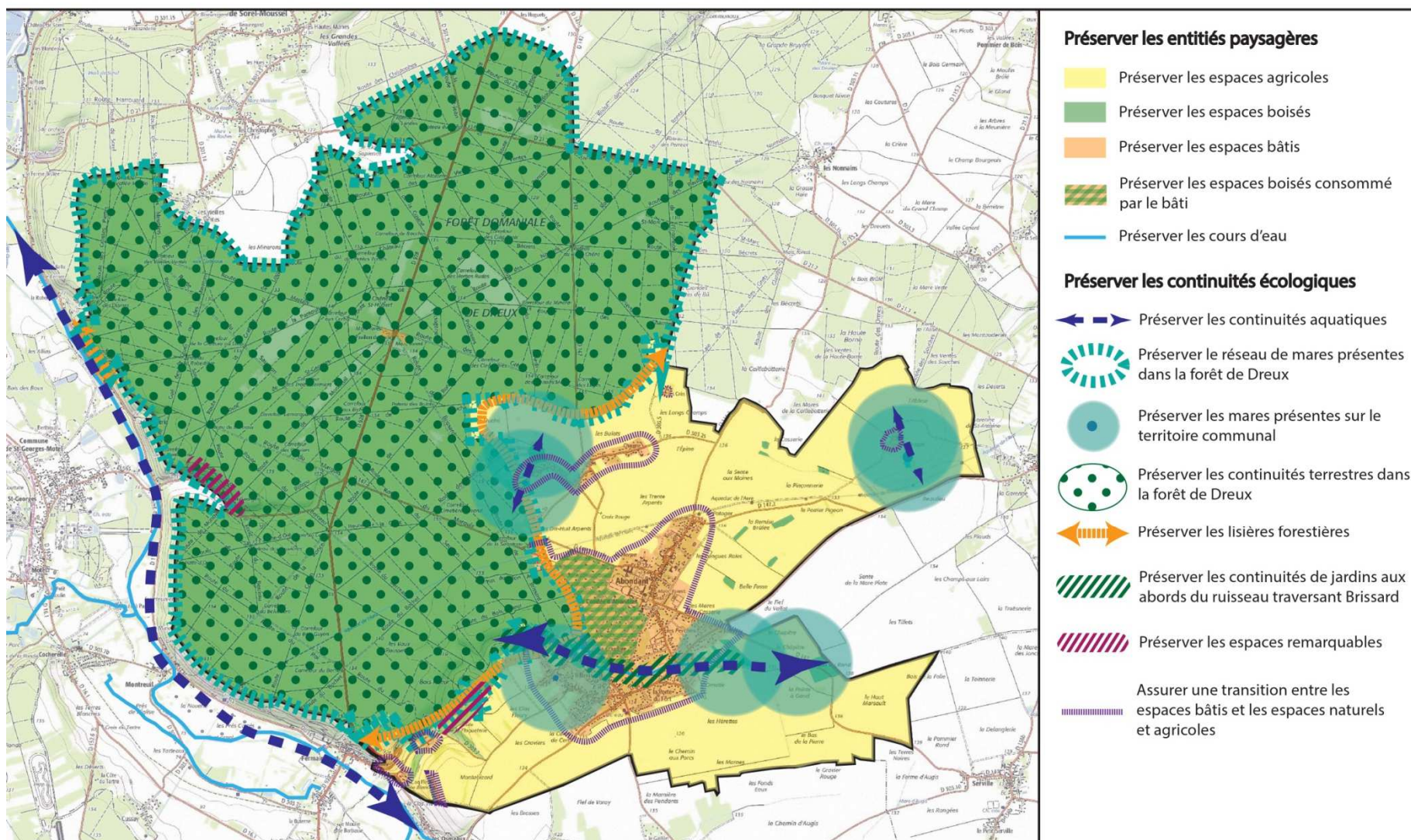
Abondant se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais. La commune d'Abondant se distingue par 5 unités paysagères :

- La vallée de l'Eure qui se caractérise par des pentes très faibles et la présence d'une végétation adaptée aux milieux humides ;
- La vallée de la Roussette héberge un ruisseau qui se met en charge lors des épisodes pluvieux et séparait autrefois Abondant de son hameau Brissard ;
- Le plateau urbanisé, avec le bourg et les différents hameaux ;
- Le plateau agricole, avec les champs cultivés et ouverts sur le lointain ;
- Le plateau boisé, avec la forêt de Dreux qui favorise la biodiversité et offre un refuge à la faune.

Objectifs	Orientations
Préserver les grandes entités paysagères qui font l'identité de la commune	<u>Préserver les grandes entités paysagères :</u> • la vallée de l'Eure à l'Ouest du territoire ; • la vallée de la Roussette au Sud du territoire ; • la forêt domaniale de Dreux, correspondant au plateau boisé, qui représente plus de la moitié du territoire ; • le plateau agricole localisé à l'Est du territoire. Protéger les lisières forestières en limitant la constructibilité et assurant la pérennité de l'activité forestière. Elles marquent la transition au niveau des hameaux du plateau : les Maisons Motier, la Coudrée et Brissard ; Protéger les espaces remarquables de pelouses et bois (ZNIEFF, Natura 2000) à l'Ouest et au Sud du territoire : la forêt domaniale de Dreux, les vallées de l'Eure et de la Roussette, la Côte de Montreuil (à l'Ouest du territoire communal) et la Côte de Brissard ; Assurer une transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles notamment autour du bourg, de la Coudrée et des hameaux de Brissard, des Maisons Motier, des Loges, de Chaignes, des Grès et de Moulincourt.

Protéger les continuités écologiques terrestres et aquatiques	<u>Préserver :</u> • <u>les continuités terrestres liées à la présence :</u> - o de la forêt de Dreux, des bois répartis sur le territoire et des lisières forestières ; - o des pelouses calcaires et des milieux alentours à maintenir ouverts et limiter la constructibilité pour préserver les habitats remarquables. • <u>les continuités aquatiques liées à la présence :</u> - o du réseau de mares présent sur l'ensemble du territoire ; - o de la trame bleue avec les vallées de l'Eure et de la Roussette qui traverse le bourg. Préserver les continuités des jardins aux abords du ruisseau traversant Brissard d'Est en Ouest.
--	---

Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole



Axe 2 : Encadrer la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire

Constats

Sur les dernières décennies, Abondant a vu sa population augmenter de manière continue malgré un solde naturel négatif, compensé par un solde migratoire positif nettement supérieur montrant l'attractivité de la commune. Cette attractivité s'explique par son cadre de vie, sa position géographique et de son foncier moins cher qu'en Ile-de-France. L'analyse démographique a également permis de mettre en évidence un desserrement des ménages continu, ce qui va impacter la dynamique démographique dans les années à venir, notamment en termes de logements et de services.

Le parc de logements est ancien et majoritairement constitué de maisons individuelles (92,4%) dont les propriétaires occupent leur bien. Ce sont principalement de grands logements puisque 82% du parc est composé de quatre pièces et plus. Il y a peu de petits logements tels que des T1 (1%) ou des T2 (5%) présents sur le territoire communal.

Les équipements et services présents sur le territoire communal sont adéquats au vu des besoins des habitants de la commune. Celle-ci possède des équipements scolaires (école maternelle, école primaire et accueil périscolaire), une offre culturelle et sportive via des cours en matière d'art, une bibliothèque et des associations et une offre de santé avec une maison médicale, des kinésithérapeutes et une maison de retraite.

Abondant est concernée par un risque de retrait et gonflement des argiles qualifié de « faible » voire « nul » sur une grande partie de son territoire. Toutefois, certaines zones sont soumises à un risque qualifié de « moyen ». Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) recense 6 cavités sur le territoire d'Abondant, qui se situent au Sud et à l'Ouest du territoire communal. La commune d'Abondant est concernée par le risque inondation, en particulier par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes phréatiques.

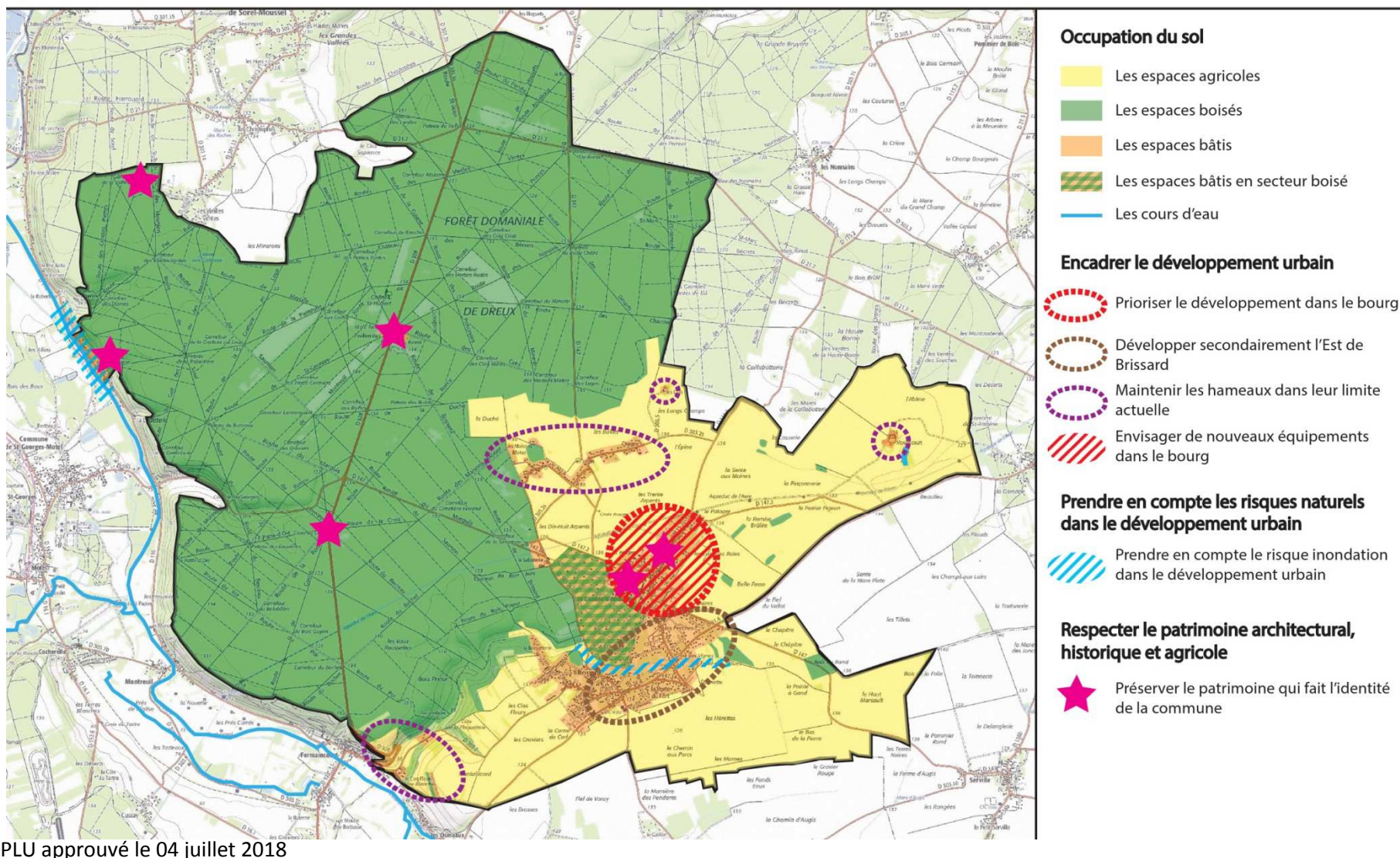
La commune dispose de trois éléments protégés au titre des monuments historiques, le château d'Abondant, inscrit le 8 septembre 1928, le pavillon de chasse, classé le 9 octobre 1969 et deux polissoirs situés dans la forêt de Dreux, classé le 21 novembre 1929. D'autres sites font pleinement partis du patrimoine de la commune d'Abondant.

Objectifs	Orientations
Encadrer la croissance démographique et préserver le cadre de vie	<u>Contenir l'explosion démographique communale de ces dernières années en limitant le potentiel de développement communal :</u> • en répondant au besoin en logements pour le maintien des ménages • en priorisant l'aboutissement des projets de création de logements en cours (projet de requalification du château et autorisations d'urbanisme en cours) soit un potentiel d'environ 109 logements,

	<u>Répondre au besoin de diversification du parc de logements :</u> • En tenant compte de l'évolution de la composition des ménages (familles monoparentales, personnes seules et seniors), • En ayant une réflexion sur le développement de l'offre de mixité sociale au travers d'opérations d'intérêt général. Au total, la commune souhaite maintenir une croissance autour de 1% au regard de ces éléments soit environ 2500 habitants d'ici 2026. Toutefois, la commune d'Abondant se trouve au-dessus de cet objectif (1.25 %) avec le projet, en cours, de réhabilitation du château (69 logements) et le réaménagement d'un haras. Le taux de 1 % sera donc rendu effectif à partir de 2020 et jusqu'à la fin du PLU. <u>Assurer le maintien du cadre de vie au travers :</u> • Du maintien de l'équilibre entre l'évolution démographique et l'offre de services et d'équipements, notamment en termes d'équipements scolaires ; • D'une réflexion sur le développement et la restructuration des équipements scolaires et sportifs (école maternelle et salle des fêtes vétustes) ; • De la modération de la consommation d'espace soit pour la décennie à venir un besoin d'environ 8 ha en densification. Cet objectif de modération représente une réduction d'environ 40% par rapport à la décennie 2005-2015 (13,71 ha consommer entre 2005-2015).
Encadrer le développement urbain de la commune	<u>Organiser le développement urbain de la commune :</u> • En priorisant le développement de l'urbanisation dans le bourg, du fait de la présence des équipements et services de proximité notamment les écoles, l'accueil périscolaire, la mairie, la bibliothèque et le stade ; • En développant secondairement les dents creuses à l'Est de Brissard. Concourir à ce que les nouvelles constructions entreprises à l'avenir se fassent dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis dans un souci de maîtrise foncière et de préservation du cadre de vie. <u>Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune :</u> • le risque d'inondation par débordement et par remontée de nappe phréatique dans les vallées de l'Eure et de la Roussette, au hameau de la Pantoufle et limite Ouest du territoire, ainsi qu'au Sud du territoire à l'Ouest de Brissard, • l'aléa retrait et gonflement des argiles, qualifié de « moyen », le long de la limite Ouest du territoire, ainsi

	que de part et d'autre de la vallée de la Roussette (au Sud), impactant une partie du hameau de Brissard, de la Coudrée et du bourg, • le risque de mouvement de terrain avec la présence de cavités souterraines sur l'ensemble du territoire.
Respecter le patrimoine architectural, historique et agricole	Préserver l'architecture traditionnelle de la commune ; <u>Protéger les éléments patrimoniaux qui font l'identité de la commune :</u> • le château d'Abondant et son parc, le pavillon de chasse du XVIIIème siècle, et les polissoirs datant du néolithique, au titre des Monuments Historiques ; • l'église, le château de la Robertière du XIIème siècle et la croix de la tasse, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Axe 2 : Encadrer la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire



Axe 3 : Soutenir l'activité locale

Constats

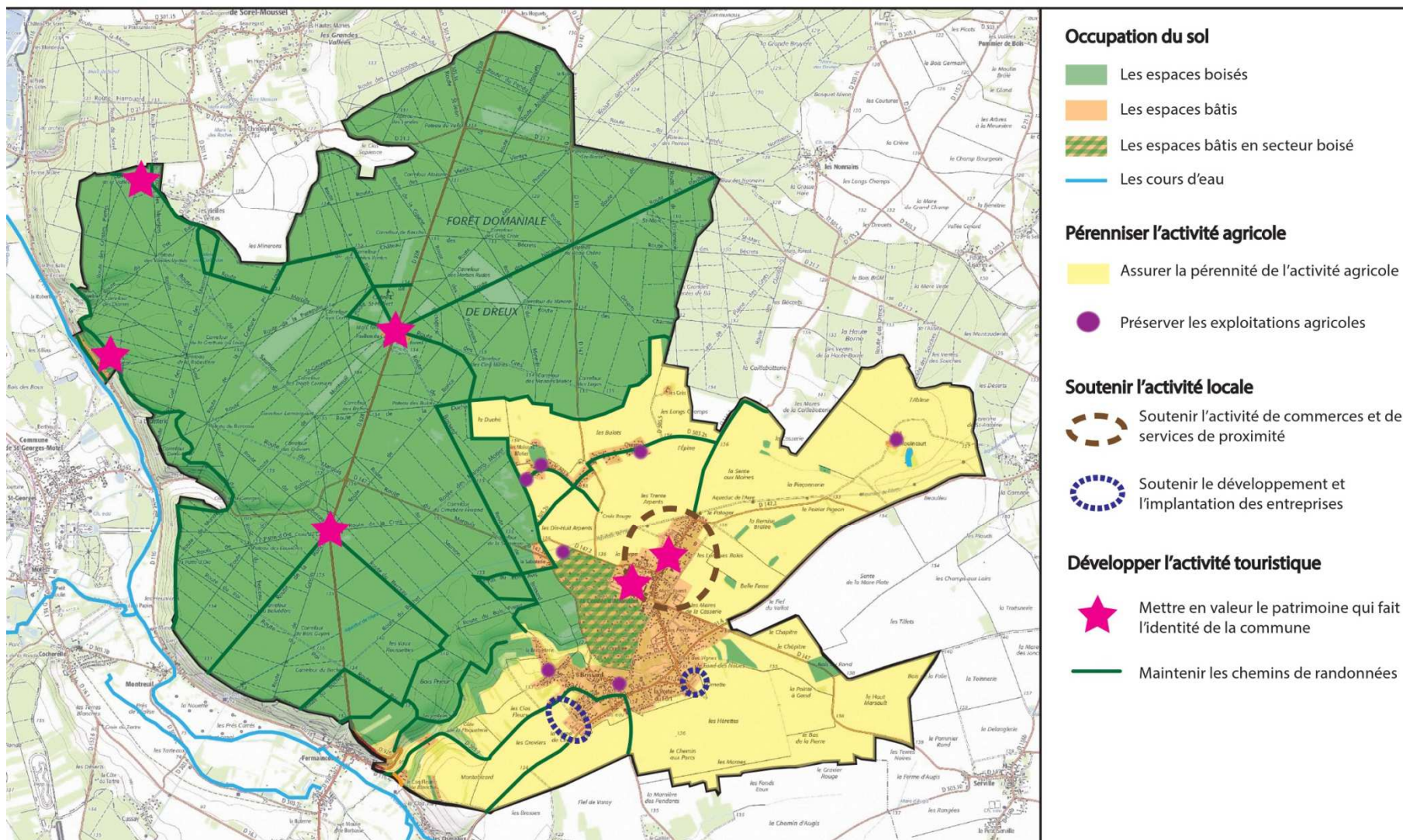
Un certain nombre d'entreprises sont présents sur le territoire communal, toutefois la majeure partie des actifs de la commune va travailler en dehors de celle-ci, notamment vers les bassins de vie et d'emplois de Dreux, Chartres et Île-de-France. Les établissements présents sont à la fois des commerces et de l'artisanat. L'offre de services est adéquate au vu des besoins des habitants de la commune. Une maison médicale, quatre kinésithérapeutes ainsi qu'une maison de retraite constituent l'offre de santé disponible pour les abondantais.

L'activité agricole n'est pas l'activité la plus importante sur la commune, mais recouvre 28% du territoire communal. Celle-ci est principalement de la culture céréalière.

Objectifs	Orientations
Pérenniser l'activité agricole	Soutenir l'activité agricole présente sur le territoire d'Abondant ; Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.
Développer l'activité touristique	Concourir au développement du potentiel de promenade sur le territoire, via l'environnement de la commune et le patrimoine architectural, historique et agricole de celle-ci ; Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole : le château d'Abondant et son parc, le pavillon de chasse du XVIII ^{ème} siècle, le château de la Robertière du XII ^{ème} siècle, la croix de la tasse et les polissoirs datant du néolithique ; Mettre en valeur les tracés de grandes randonnées traversant la commune notamment le GR22 vallée de l'Eure, l'itinéraire équestre, les sentiers pédestres, cyclistes ou équestres au sein de la forêt domaniale.
Soutenir l'activité économique	Soutenir l'activité de commerces et services de proximité en ayant une souplesse du règlement en zone résidentiel tout en anticipant les problèmes de voisinage (nuisances...) ; Permettre le développement des entreprises de la zone artisanale de Brissard et de l'activité rue d'Ornette en densifiant ces zones au regard des besoins identifiés par les entreprises ; Selon l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. A ce jour, l'Agglomération du Pays de Dreux, dont fait partie Abondant, développe son réseau numérique très haut débit. En effet, d'ici à 2022, il est prévu une montée en

	débit jusqu'à 100 Mbit/s sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, le débit est compris entre 5 et 10 Mbit/s sur Abondant. A ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.
Protéger la forêt de Dreux et les lisières forestières	Pérenniser l'activité forestière au regard de la gestion de la forêt de Dreux et protéger les lisières forestières en limitant la constructibilité.

Axe 3 : Soutenir l'activité locale



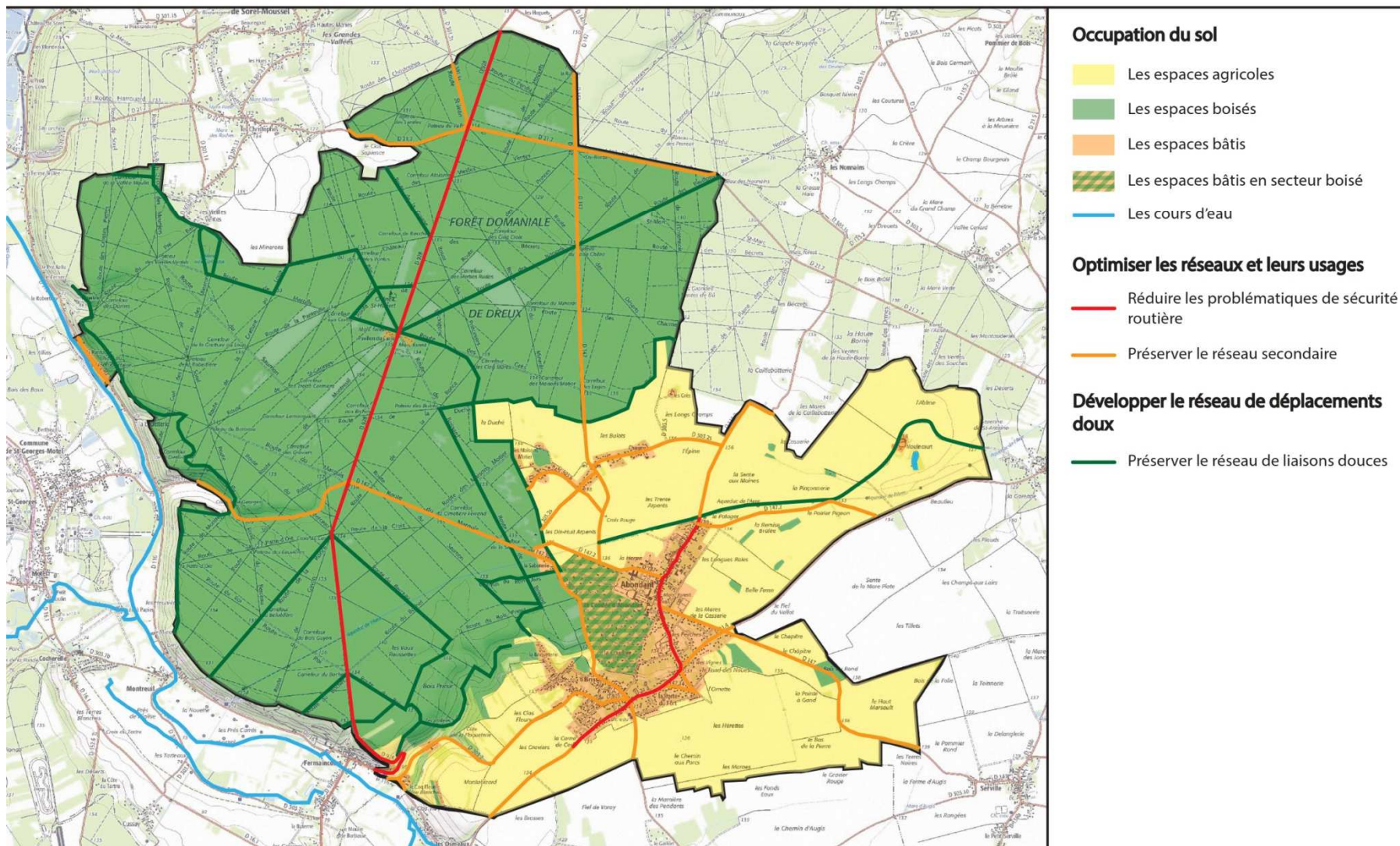
Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements

Constats

Abondant bénéficie d'une offre locale de transport en commun peu développée. Les habitants ont accès à des gares ferroviaires dans les communes voisines, leur permettant de rejoindre leurs lieux de travail. Le réseau viaire, notamment la RD928, permet aux actifs de rejoindre les grands pôles d'emplois rapidement. En effet, une grande majorité des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Il existe un réseau de liaisons douces localisé principalement dans la forêt domaniale de Dreux. Toutefois quelques chemins sont présents dans le secteur bâti.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Optimiser les réseaux et leurs usages	Réduire les problématiques de sécurité routière notamment aux différents carrefours menant sur la RD928, reliant Dreux-Mante-la-Jolie, et la RD21.4, traversant la commune d'Abondant et permettant de rallier la commune de Bû.
Mettre en valeur le réseau de déplacements doux	Valoriser le potentiel de liaisons douces : les chemins cyclistes, pédestres et équestres présents sur le plateau et dans la forêt de Dreux ; Avoir une réflexion sur le développement d'un circuit vélo-piétons entre les différents hameaux et la liaison Abondant-Bû.

Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements



Mairie d'Abondant
20 Grande Rue
28410 Abondant
Tel: 02 37 48 78 19
mairieabondant@wanadoo.fr

