

Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle 	DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR COMMUNE DE BERCHÈRES-SUR- VESGRE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES <table border="1" data-bbox="772 995 1409 1052"> <tr> <td></td><td>Date : Septembre 2016</td><td></td></tr> </table> REVISION PRESCRITE EN DATE DU 24 JANVIER 2015 PROJET ARRETE EN DATE DU 18 NOVEMBRE 2016 APPROUVE EN DATE DU 15 SEPTEMBRE 2017		Date : Septembre 2016		905d PADD
	Date : Septembre 2016				

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com



Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 N° ordre régional S 1155
Siège social : 69 rue Michel Colombe – 37 000 TOURS – Agence secondaire 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier – 18 000 BOURGES

Tél. : 02.47.05.23.00 - Fax : 02.47.05.23.01 - Site : www.be-aua.com

Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr

Commune de BERCHERES-SUR-VESGRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

Le 21 décembre 2015

version débattue en conseil municipal

PREAMBULE

Le concept de Développement Durable est apparu pour la première fois en 1987 dans le rapport de Bruntland. C'est lors du Sommet International de Rio en 1992 que cette notion a réellement pris l'ampleur qu'elle connaît aujourd'hui. La proposition, faite lors de ce sommet, était la création d'une charte du Développement Durable qui aurait pu être adoptée par toute la Communauté Internationale.

Ainsi, la mise en œuvre du Développement Durable implique que la préservation de l'environnement doit être prise en considération dans le développement économique et urbain. Le Développement Durable est un moyen de satisfaire les besoins des populations actuelles sans pour autant compromettre les besoins des générations futures. Cette notion implique un équilibre entre le développement socio-économique et le respect de l'environnement.

C'est dans cet esprit que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 ont instauré l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans les documents d'urbanisme.

C'est également dans cet esprit que la loi Grenelle 1, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 03 août 2009 et la loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010, renforcent la notion de développement durable en assignant des objectifs au droit de l'urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 vient compléter les objectifs en mentionnant dans les orientations générales, le paysage et en précisant que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être chiffrés.

C'est dans ce nouveau cadre réglementaire que 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.
- 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. » ¹

¹ Article L.151-5 du code de l'urbanisme

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Reconnaissance de la structure urbaine historique du centre bourg et du hameau de la Ville l'Evêque

- **Reconnaître et valoriser** le patrimoine urbain, bâti et paysager du territoire de Berchères-sur-Vesgre, à travers son Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), servitude du PLU.
- **Accompagner l'évolution** des différents écarts et ensembles bâtis isolés, **en encadrant les extensions et annexes.**
- **Autoriser quelques constructions en « insertion »** dans le hameau de la Ville l'Evêque, en harmonie avec sa composition spatiale originelle et en privilégiant le groupement des constructions afin d'éviter le mitage pavillonnaire.
- **Planter les nouveaux bâtis** dans le respect de la topographie (coteau), selon les courbes de niveau.

Développement cohérent et maîtrisé de l'urbanisation des quartiers en assurant le traitement des franges

- **Permettre le renouvellement du village sur lui-même** par le comblement des « dents creuses » et le changement de destination du bâti dans le respect de la servitude AVAP (préservation des cœurs d'îlots plantés, des cours perméables, des jardins de qualité...). Ces nouvelles constructions permettront le renouvellement de la population actuelle.
- **Prescrire les modes d'intervention, dans le respect de la forme architecturale et le mode d'implantation** pour les bâtiments existants ou les constructions à réaliser.
- **Reconduire le Droit de Préemption Urbain**, véritable outil de politique foncière au service du projet urbain communal.
- **Encadrer les changements de destination** des bâtiments d'origine agricole.
- **Améliorer la perception du développement urbain** (front bâti peu valorisant) par son accompagnement paysager, mise en place de « renfort végétal ».
- **Intégrer dans le paysage existant** les secteurs d'urbanisation future.

Protéger les populations et l'environnement des risques et des nuisances

- **Accompagner les projets de construction** situés dans les secteurs soumis au risque de sécheresse entraînant des mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles) en informant la population. Des études de sols devront être réalisées avant tout projet de construction.
- **Encadrer les projets de restauration ou rénovation de constructions** existantes dans les zones urbaines situées dans la zone d'inondabilité de la Vesgre (source cartorisque) en informant les habitants et en proposant des recommandations spécifiques aux bâtis anciens en zone inondable dans le cadre de la servitude AVAP.
- **Prendre en compte, dans la définition des zonages, les risques naturels existants identifiés** (cavités, anciennes décharges...).
- **Maintenir et développer** la politique de tri sélectif mise en place par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.

Mettre en place les conditions d'un développement durable

- **Lutter contre l'émission** de gaz à effet de serre en recherchant une certaine densité urbaine.
- **Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil** dans l'implantation et la forme des constructions.
- **Favoriser pour les constructions neuves les conditions de développement durable** par le choix des matériaux conformes à la servitude AVAP.
- **Encadrer et étudier au cas par cas, conformément au règlement de la servitude AVAP**, les possibilités d'isolation des bâtiments anciens afin de réduire leurs consommations d'énergies tout en préservant leur identité.
- **Permettre la maîtrise de la consommation d'énergie** par la prescription d'un éclairage public économe adapté à chaque projet.
- **Tenir compte de la présence des réseaux, dans le choix des futurs secteurs d'aménagement.**

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Préserver le patrimoine paysager et valoriser la trame verte

- **Préserver et valoriser le cadre paysager et environnemental** : identifier et protéger les espaces boisés, les boqueteaux et les haies bocagères encore présents sur le territoire communal. Encourager la reconstitution des mares ancestrales.
- **Privilégier la plantation d'essences locales** pour les futurs aménagements.
- **Sauvegarder l'entité paysagère des talwegs** : préserver l'écoulement naturel des eaux, interdire toute construction dans ses secteurs sensibles, notamment au niveau du hameau de La Ville l'Evêque et préserver les vues depuis et vers les talwegs.

Protéger les espaces agricoles et sylvicoles

- **Consolider durablement la vocation agricole** en protégeant les espaces dédiés à cet effet.
- **Encadrer la construction des logements de fonction**, à proximité immédiate du siège d'exploitation et dans la continuité des ensembles bâtis existants (bourg ou hameau).
- **Faciliter l'exploitation des terres agricoles** par le maintien des continuités parcellaires.
- **Mettre en place une réflexion à l'échelle intercommunale** pour la traversée de la vallée de la Vesgre.
- **Favoriser la gestion durable des bois et forêts.**

Gérer les eaux de ruissellement

- **Limiter les surfaces imperméabilisées**, favoriser les revêtements drainant de type sable stabilisé pour les cheminements piétons ;
- **Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture**, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins ;
- **Gérer les eaux de ruissellements** en provenance du ruisseau de Boissets, par la mise en place d'un système de collecte en aval du village de Berchères-sur-Vesgre.
- **Encourager la gestion paysagère des eaux pluviales** dans toute opération (noues, mares, bassins...).

Préserver les continuités écologiques et les milieux agronaturels

- **Protéger la trame verte paysagère** : les boisements au nord du territoire, les boqueteaux et haies structurantes, le réseau de ripisylves le long de la Vesgre et de ses bras.
- **Protéger la trame bleue** et les talwegs, véritables corridors écologiques.
- **Préserver la diversité des modes d'occupation du sol** (prairie, pâtures, ripisylve, boisements, hors peupleraies)
- **Préserver les corridors écologiques** identifiés sur le territoire, liens entre les différents noyaux de biodiversité situés hors du territoire communal.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Economiser les ressources foncières et énergétiques

- **Stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels en valorisant les réserves foncières encore disponibles dans le bourg de Berchères-sur-Vesgre et le hameau de La Ville l'Evêque**, tout en préservant une trame verte en cœur de village et de hameaux.
- **Privilégier le « bon sens »** et favoriser les techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie par :
 - **La prise en compte** de la morphologie des sites (topographie, ensoleillement, vent, paysage).
 - **La priorité** donnée à la réalisation de formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'énergie.

5

Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous

- **Proposer un habitat respectant l'identité et le caractère rural** de Berchères-sur-Vesgre et compatible avec les formes urbaines traditionnelles.
- **Permettre la mixité** des tailles de logements et de parcelles pour répondre aux besoins du plus grand nombre (accession, primo-accession, location privée et sociale, ...).

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Assurer une cohérence d'ensemble dans la pratique des déplacements

- **Favoriser le maintien, la création ou le rétablissement des chemins ruraux** essentiels aux déplacements du matériel agricole et/ou utilisés également comme chemins de randonnée.
- **Améliorer l'accessibilité aux services et lieux de vie** pour l'ensemble des personnes en valorisant les passages et sentes existants.
- **Favoriser un habitat groupé** afin de faciliter les projets de dessertes en transports en commun en confortant l'enveloppe du bourg et du hameau de La Ville L'Evêque.
- **Mettre en place une action en terme de logique de maillage** lors de la réalisation de nouvelles constructions, en vue de la mise en relation des nouveaux secteurs avec le tissu urbain environnant et existant, par voies traversantes ou complémentaires accompagnées de liaisons douces.
- **Mettre en place un « tour de village »** intégrant le parc de loisirs dans les itinéraires de randonnées, à la fois pour les habitants et les touristes.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

6

Favoriser le développement des nouvelles technologies de communication, notamment l'internet à haut débit (ADSL) au service des particuliers et des entreprises

- La desserte du territoire par le haut débit, conformément au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique, **favorisera les initiatives liées au télétravail et l'accueil des populations nouvelles.**

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES LOISIRS ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

Assurer le maintien de l'activité agricole et sylvicole et permettre leur développement.

- **Reconnaître** les espaces agricoles et les besoins qui y sont liés dans le respect du caractère rural et paysager ;
- **Assurer le développement** de l'activité agricole et de sa diversification ;
- **Protéger les périmètres des bâtiments d'exploitation** de toute construction pouvant contrarier leur développement ;
- **Prendre en compte et adapter les cheminements** à l'usage des engins agricoles.

Maintenir une dynamique économique équilibrée sur l'ensemble du territoire.

- **Permettre les extensions et les mises aux normes** des activités existantes tout en assurant leur intégration dans le paysage agricole et naturel environnant.
- **Permettre le maintien et l'installation de commerces, de services et d'activités sans nuisances** pour l'habitat au cœur des espaces centraux favorisant l'esprit « cœur de village ».

Renforcer l'attractivité touristique

- **Mettre en valeur le centre bourg et le hameau de « La Ville l'Evêque »** à travers leurs patrimoine architectural et leurs espaces publics;
- **Valoriser le paysage** comme support du développement touristique :
 - définition d'une signalétique pour les chemins de randonnées et les itinéraires cyclables dont les parcours sont parfois à compléter,
 - sécurisation et mise en valeur des abords du GR 22,
 - préservation et valorisation des vues.
- **Favoriser le maintien et le développement** dans un cadre défini des activités touristiques et de loisirs existantes.
- **Permettre le développement de programmes touristiques** dans des secteurs bien déterminés, en fonction de leurs potentialités (château et domaine des Herces, château et domaine de La Tourelle, menhir, ferme fortifiée de la « ville l'Evêque »). Faciliter l'accès à ces sites potentiellement touristiques par l'amélioration ou la création de voies douces et de cheminements maillés avec les communes voisines.

Aménager le parc de loisirs et le « connecter » au centre bourg

- **Créer un cheminement** depuis le centre de Berchères-sur-Vesgre au départ de l'aire d'accueil situé à proximité de la mairie jusqu'au parc de loisirs.
- **Requalifier les équipements sportifs et de loisirs** existants en les intégrant dans leur site naturel et paysager.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace - Limiter l'étalement urbain

La commune de Berchères-sur-Vesgre fait partie de la Communauté d'Agglomération du pays de Dreux qui est en cours d'élaboration d'un SCOT et d'un PLH. Elle s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette perspective qu'elle a élaboré et approuvé son PLU le 25 novembre 2011. La présente révision poursuit les objectifs engagés à cette époque.

La commune souhaite trouver un équilibre entre la modération de la consommation de l'espace, le maintien des équipements intercommunaux, notamment scolaires et la maîtrise de l'accueil de nouveaux habitants.

Les besoins en foncier pour accueillir ces nouveaux habitants s'élèvent ainsi à environ 2.5 ha.

Dents creuses du bourg de Berchères-sur-Vesgre et du hameau de La Ville L'Evêque (hors espaces protégés dans le cadre de la servitude AVAP)	1.4 hectares	19 à 20 logements neufs environ
Secteur complémentaire, enclavé dans l'enveloppe bâtie	zone 1AU route de La Ville L'Evêque d'une surface de 1.10 hectares	10 à 12 logements avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation
Vacance non significative et pas d'identification de bâtiment d'origine agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat		
Total urbanisable	2.5 hectares	Soit environ 29 à 32 constructions (hors rétention foncière)

La révision du PLU de Berchères-sur-Vesgre prévoit l'ouverture à l'urbanisation de moins de 1.1 hectares à vocation d'habitat (hors dents creuses), et le reclassement de 2.5 ha en zone agricole, soit une diminution de la consommation de l'espace de 70% par rapport au précédent PLU.

Le choix de ces secteurs permet de préserver les abords et l'identité du bourg Berchères-sur-Vesgre et du hameau de La Ville L'Evêque et de tenir compte des risques d'inondabilité liés à la Vesgre.

