

PLAN LOCAL D'URBANISME

Boissy-en-Drouais

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :
29 juillet 2013

Enquête publique :
Du 20 novembre au 20 décembre 2013

Approuvé le :
17 février 2014



Mairie de Boissy-en-Drouais
5 Place Albert-François
28500 Boissy-en-Drouais
Tel: 02 37 82 80 13
mairie-boissy-en-drouais@wanadoo.fr



Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'urbanisme.

D'après l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le PADD 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 la commune.

Il fixe des objectifs 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 ainsi que le règlement devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD suivant de 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 d'assurer la conformité du document avec l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1. *L'équilibre entre :*

- « *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- *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,*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des besoins présents et futurs en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

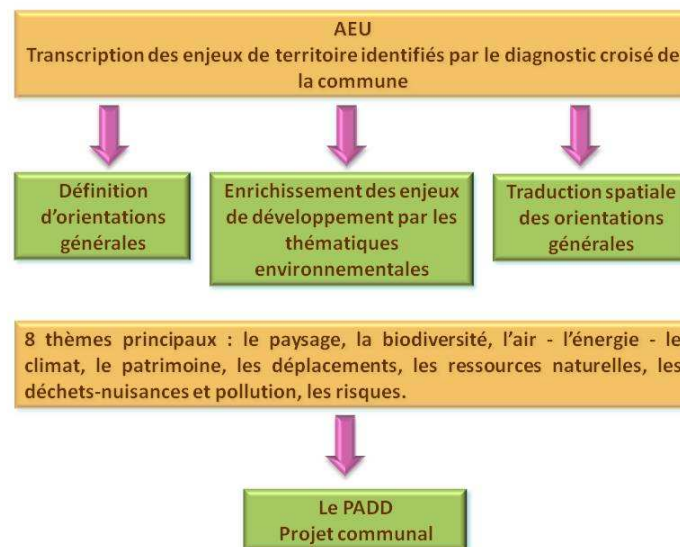
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

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 (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 : Direction Développement Durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision 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 d'élaboration 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.

Lors de cette phase de définition du PADD, Boissy-en-Drouais a mis en place plusieurs réunions de concertation des acteurs du territoire. En effet, il a été programmé une réunion publique de présentation du projet de PADD au cours de laquelle les participants ont pu répondre à un questionnaire portant sur la définition de leurs priorités concernant le développement communal. Une réunion avec les personnes publiques associées a également été réalisée le 25 avril 2013.

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

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Boissy-en-Drouais, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire tout en tenant compte du cadre actuel,
- Axe 3 : Soutenir la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat,
- Axe 4 : Maintenir l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

Ces cinq 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, 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 cinq 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 Boissy-en-Drouais,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

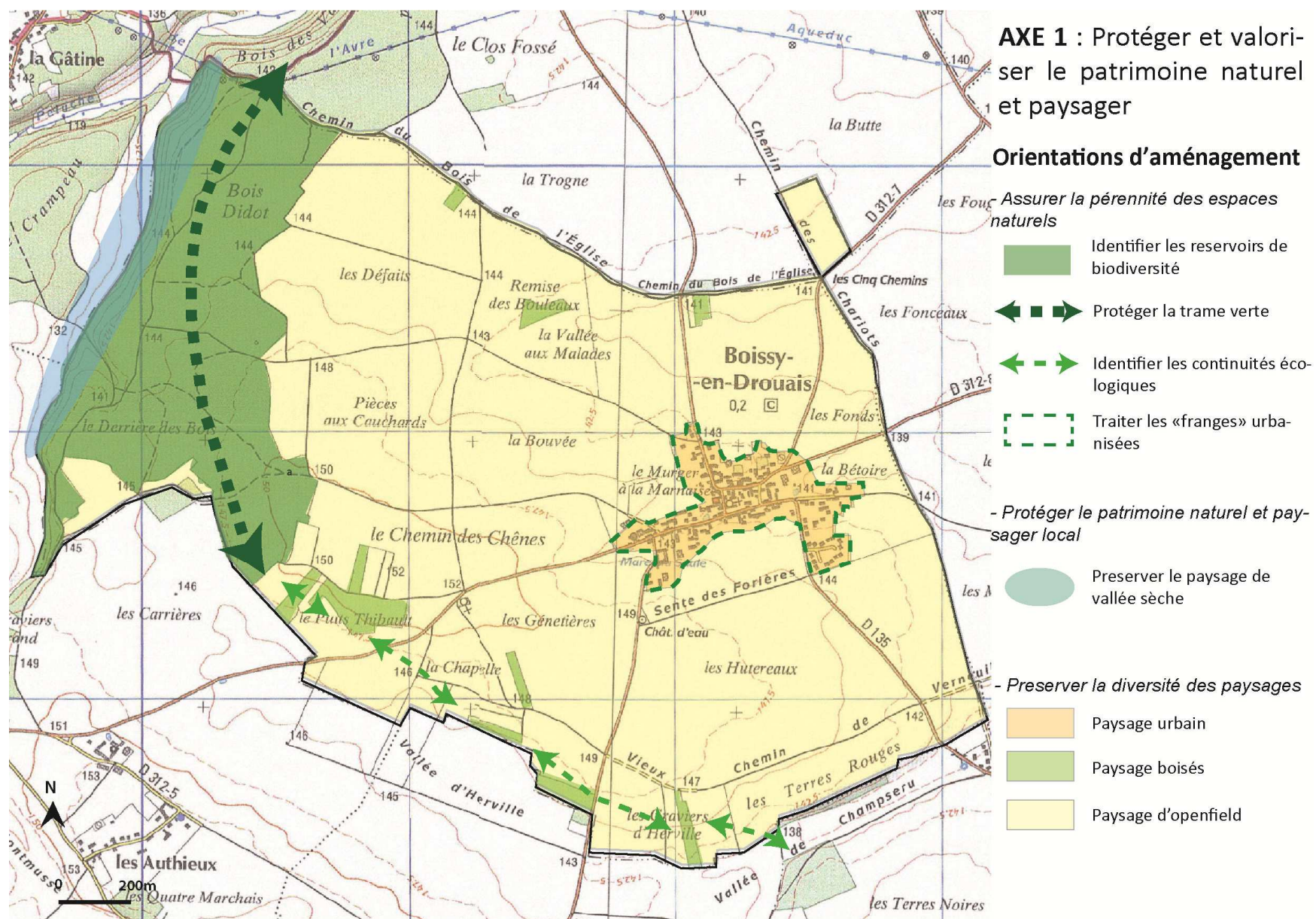
Axe 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

Constats

Boissy-en-Drouais se situe sur le plateau Ouest de l'agglomération drouaise, dans l'entité paysagère du Thymerais-Drouais. Le territoire est constitué de plusieurs vallées sèches dont les vallées de Champseru ou de Crampeau qui sont les plus importantes. Elles marquent le paysage d'étendues agricoles par leurs légers vallonements et leurs espaces naturels. Bien que n'ayant pas d'habitat remarquable à proprement parler, Boissy-en-Drouais possède un patrimoine vernaculaire qui se caractérise par des boisements importants sur la partie Ouest de son territoire ainsi que des boqueteaux présents dans les étendues agricoles. Il existe également plusieurs mares au sein des espaces urbanisés qui constituent des réservoirs ponctuels de biodiversité.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Identifier et protéger la trame verte	Identifier les éléments constitutifs de la trame verte tels que les boisements ou les vallées sèches, Identifier les réservoirs écologiques ponctuels comme les mares ou les boqueteaux, Protéger les milieux offrant des habitats d'intérêt comme les vallées sèches de Champseru et Crampeau, Préserver les espaces boisés de l'urbanisation,
Identifier les continuités écologiques	Identifier les éléments naturels constituant un lien entre les réservoirs de biodiversité présents à l'échelle de l'agglomération, Limiter l'artificialisation de ces espaces naturels (bosquets,...) grâce au règlement, Préserver les haies, talus, fossés existants tout en assurant leur possible évolution (cycle de taille, entretien, ...) et permettant leur usage à des fins agricoles ou sylvicoles.
Protéger le patrimoine naturel d'intérêt local	Identifier le potentiel naturel local à travers le recensement des mares, parc, jardins ou autres éléments d'intérêt au sein des espaces urbanisés, Soutenir le verdissement des espaces urbanisés en prescrivant un coefficient d'espaces maintenus végétalisés (coefficient de pleine terre) et classés comme non constructibles, Assurer une qualité environnementale des futurs projets d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec notamment un volet paysager.
Préserver le potentiel agronomique des espaces agricoles	<u>Préserver les paysages agricoles en :</u> - Maitrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles, - Interdisant la création de bâtiments isolés sur le plateau agricole en dehors de ceux nécessaires à l'activité et au service public.

Renforcer le traitement des "franges" urbanisées	<u>Tirer parti des atouts paysagers en :</u> - Utilisant le paysage comme composante urbaine à part entière dans les projets urbains (trame verte à l'échelle de quartiers, intégration des cycles naturels tels que celui de l'eau aux espaces bâtis,...), - Assurant l'intégration et la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (traitement des limites, traitement des matériaux et des couleurs,...) - Veiller à la qualité paysagère des entrées de village en identifiant des espaces paysagers à préserver ou à créer.
Intégrer les risques naturels dans les projets de développement	<u>Tenir compte des normes de sécurité dans le développement de l'urbanisation en :</u> - Limitant le risque lié aux cavités souterraines, - Tenir compte de l'évolution de l'activité économique pour limiter les risques.

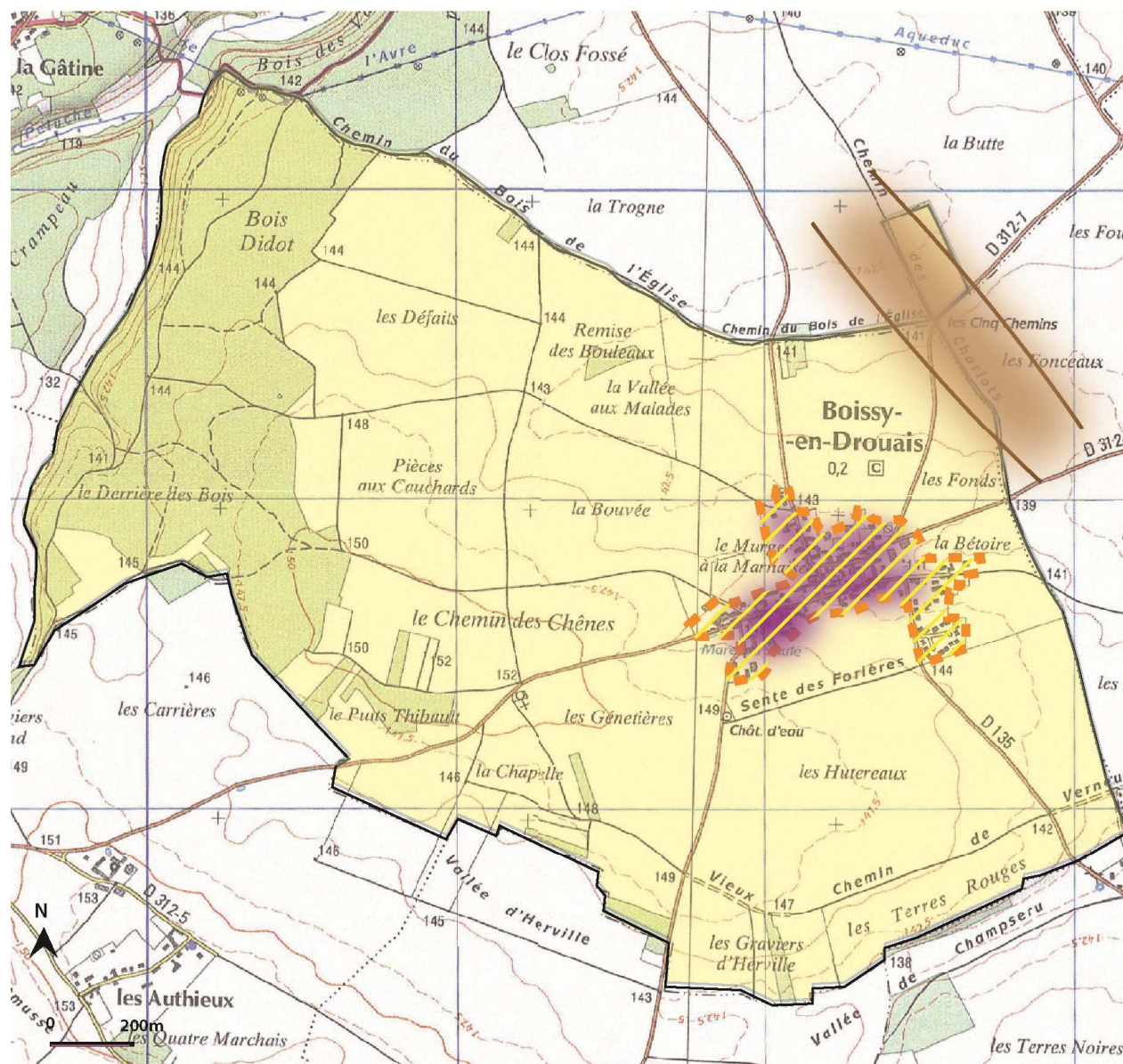


Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire tout en tenant compte du cadre actuel

Constats

Boissy-en-Drouais, contrairement à la majorité des communes de la région, ne possède qu'une entité bâtie principale. L'organisation spatiale du territoire reste néanmoins propre à la région du Thymerais-Drouais avec un village développé autour d'un système viaire en étoile. La commune possède par ailleurs un patrimoine architectural reconnu avec une église inscrite aux monuments historiques. Le bourg compte un patrimoine bâti ancien important qui marque l'identité du territoire. Bien que constitué majoritairement par des maisons d'habitation, il compte plusieurs exploitations agricoles qui marquent le paysage par leur architecture spécifique.

Objectifs	Orientations
Développer le bourg de manière harmonieuse et maîtrisée	<u>Maitriser le développement de l'urbanisation en :</u> - Développant le bourg en tenant compte des exploitations agricoles, - Valorisant le potentiel constructif au sein du bâti existant, - Tenant compte du projet autoroutier dans les choix de développement urbain, - Tenant compte des possibilités de renouvellement urbain et de la densification du bâti existant. <u>Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en :</u> - Utilisant en priorité le potentiel constructible en « dents creuses », - Définissant les besoins d'espaces en fonction de l'objectif de soutien de la croissance démographique, - Optimisant les surfaces destinées à la construction en réalisant des opérations d'ensemble.
Préserver le patrimoine architectural et historique local	<u>Préserver l'architecture du Thymerais-Drouais en :</u> - Assurant la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains, - Développant des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune. Favoriser les opérations de renouvellement de l'habitat (réhabilitation de fermes traditionnelles en petits logements,...).
Favoriser la performance énergétique des bâtiments	- Développer des formes d'habitat économe en énergie à travers notamment les aménagements d'ensemble (bio-climatisme,...), - Encadrer la production domestique d'énergies renouvelables à travers le règlement, - Réaliser des opérations exemplaires en la matière dans la réalisation ou la réhabilitation des équipements publics (bio-climatisme,...).



AXE 2 : Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du territoire tout en tenant compte du cadre actuel

Orientations d'aménagement

- Développer le bourg de manière harmonieuse

Utiliser le potentiel des dents creuses

 Prendre en compte les contraintes liées aux exploitations agricoles

Prendre en compte le projet
autoroutier dans le dévelop-
pement

- Valoriser le patrimoine architectural et historique

Protéger l'architecture traditionnelle

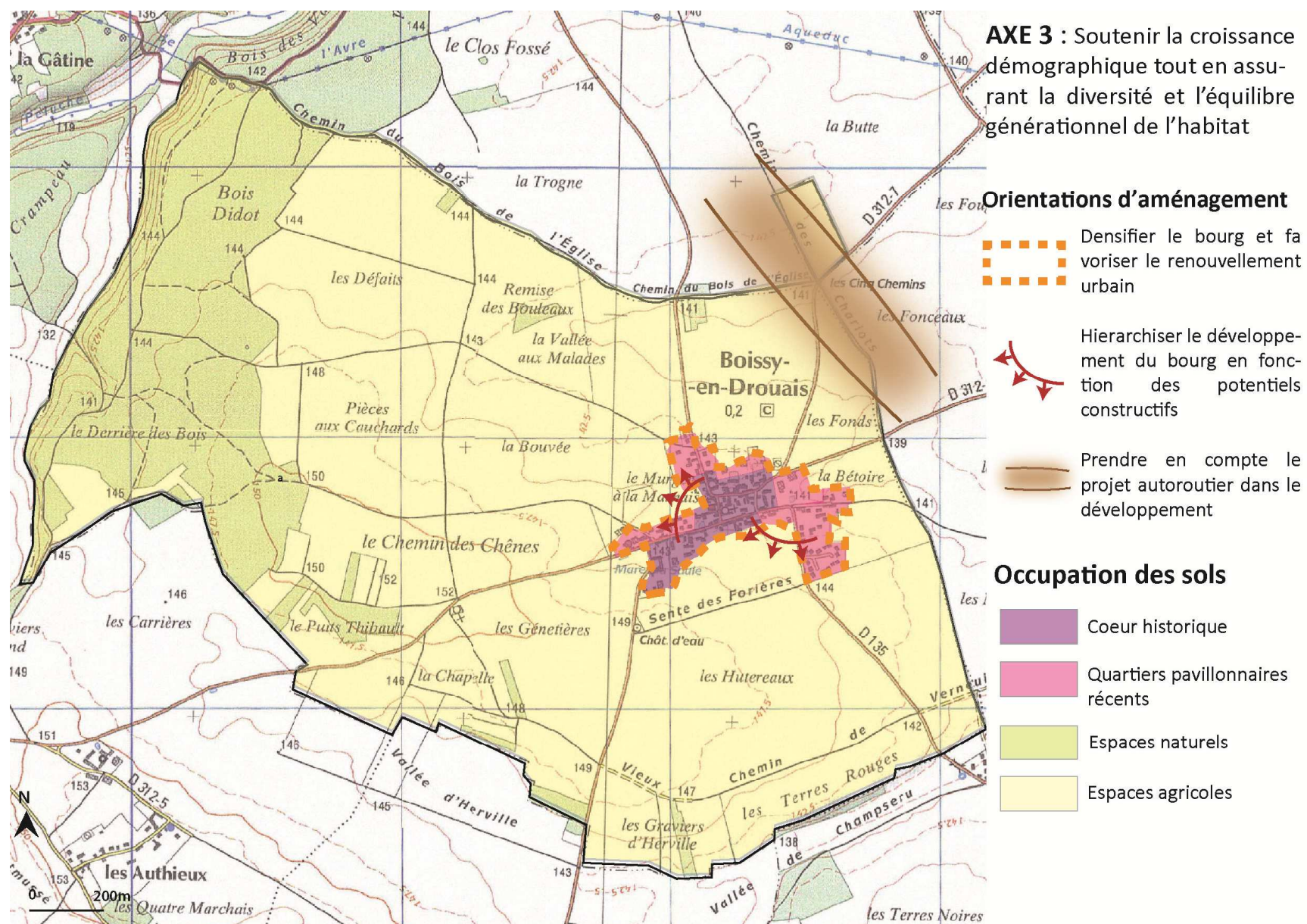
Axe 3 : Soutenir la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre générationnel de l'habitat

Constats

Boissy-en-Drouais connaît une croissance plutôt fluctuante, avec ces dernières années, une période de décroissance qui s'enclenche. On constate que la population est vieillissante et le renouvellement naturel se fait difficilement. En matière d'habitat, la commune possède un parc de logements principalement constitué de maisons individuelles anciennes, bien qu'il existe un lotissement d'une quinzaine de lots datant des années 1980 à 1990. Bien que le parc soit relativement homogène (majorité de maisons individuelles d'au moins cinq pièces), il existe une offre locative qui pourrait être renforcée. Cette offre permettrait à certains ménages de trouver un logement adapté à leurs besoins mais surtout à leur budget.

Objectifs	Orientations
Soutenir la croissance démographique tout en maîtrisant le développement communal	<u>Assurer une croissance démographique sur les dix ans à venir pour soutenir le dynamisme communal. Cette logique de développement se base sur les faits suivants :</u> - La commune, ses équipements et services fonctionnent avec ce nombre d'habitants, - La commune souhaite maintenir ses fonctions sociales tout en préservant son cadre de vie, - Elle se situe à proximité d'une voie structurante permettant d'accéder rapidement au pôle de vie de Dreux et de Saint-Rémy-sur-Avre pour l'emploi et les commerces, Conserver la ruralité de la commune en ayant une croissance raisonnée permettant le soutien de la vie communale à horizon 2023.
Assurer la diversité des formes d'habitat en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant	<u>Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures en :</u> - Favorisant la création de logements adaptés aux besoins et aux moyens des jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants sur la commune, - Tenant compte des possibilités de réhabilitation et de renouvellement urbain des logements existants, - Offrant des logements spécifiques pour certaines populations (personnes seules et vieillissantes qui souhaitent rester sur la commune,...). <u>Assurer l'intégration des nouvelles habitations dans le paysage existant en :</u> - Définissant des critères d'intégration des constructions neuves (organisation à l'échelle du quartier, de la parcelle, des formes en lien avec les caractéristiques bâties de la région), - Permettant des formes d'habitat adaptées aux enjeux énergétiques actuels, - Incitant à une forte intégration paysagère des nouvelles constructions.

Assurer la mixité générationnelle à travers la mixité bâtie	<u>Développer des opérations d'ensemble qui assurent la mixité générationnelle en :</u> - Offrant une palette diversifiée de logements, - Assurant une proximité et une accessibilité des équipements et des services, - Adaptant les espaces et voiries aux questions de sécurité.
--	---



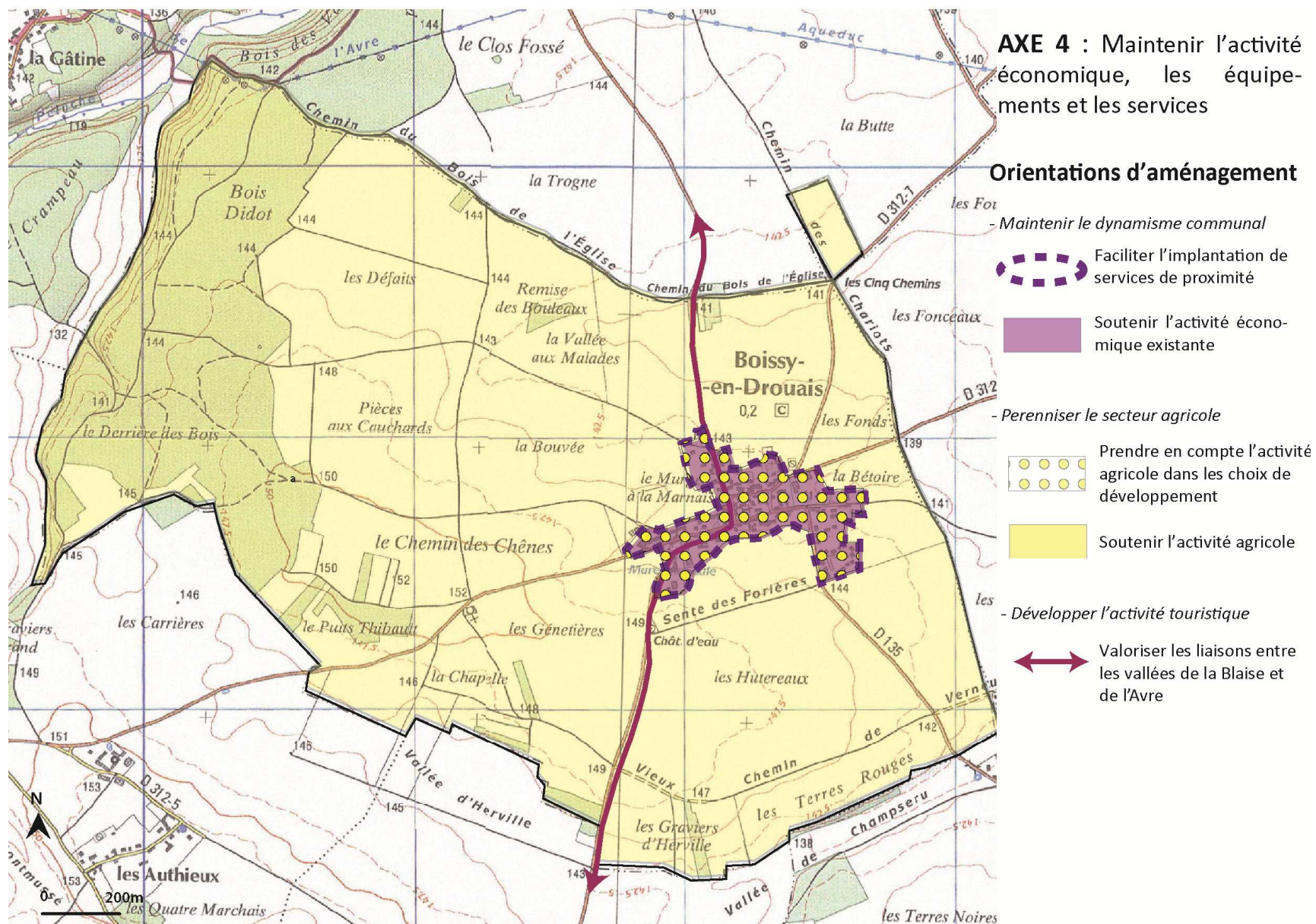
Axe 4 : Maintenir l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire

Constats

Boissy-en-Drouais possède des équipements en adéquation avec son caractère rural et qui assurent un cadre de vie résidentiel de qualité. Bien qu'il n'y ait pas d'école, la commune se trouve à proximité de pôles de vie pouvant accueillir les enfants en âge d'être scolarisés. En termes d'économie, la commune est relativement dynamique au vu de sa dominante rural. L'agriculture reste le secteur économique principal mais il existe également plusieurs entreprises permettant de soutenir le dynamisme communal. Il n'existe plus de commerce de proximité bien que plusieurs commerces ambulants passent sur Boissy-en-Drouais.

Objectifs	Orientations
Maintenir l'activité économique sur le territoire communal	Maintenir l'activité économique présente en : - Adaptant le règlement actuel, - Favorisant l'exploitation des ressources renouvelables du territoire, - Maintenir le passage des commerçants ambulants. Faciliter l'implantation de nouveaux services de proximité dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat, Selon l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. A ce jour, Dreux agglomération, dont Boissy-en-Drouais est membre, développe son réseau numérique très haut débit, ce qui assure, dans les années à venir, l'équipement de la commune en la matière au travers du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique.
Pérenniser l'activité agricole	<u>Préserver les postulats nécessaires à l'activité agricole en :</u> - Tenant compte des besoins des exploitations agricoles présentes dans le bourg, dans les choix de développement urbain, - Maitrisant l'ouverture à l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles en fonction des besoins de soutien de la dynamique démographique, - Reconnaisant un usage strictement agricole aux terres cultivées et bâtiments d'exploitation (en activité), - Permettant l'évolution des exploitations agricoles à travers le règlement.
Renforcer l'offre de services et d'équipements	<u>Maintenir le dynamisme communal en :</u> - Adaptant l'offre de services et d'équipements aux attentes des ménages et notamment des jeunes ménages (service petite enfance, cheminements doux sécurisés, ...), - Adaptant les équipements aux personnes à mobilité réduite,

	- Maintenant des espaces publics proposant des lieux d'échanges, de rencontre et de loisirs.
Développer l'offre touristique à travers le patrimoine paysager et architectural	<u>Développer une activité touristique en combinaison à l'activité économique, dans le respect des espaces naturels en :</u> - Permettant la création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte ruraux,...) à travers notamment la reconversion de bâtiments anciennement agricoles, - S'appuyant sur les équipements existants, - Renforçant les connexions douces avec les vallées de la Blaise et de l'Avre (chemins pédestres,...).



Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements

Constats

Etant donné son caractère résidentiel, Boissy-en-Drouais connaît des déplacements pendulaires importants notamment sur la route nationale 12 et la route départementale 4 qui supportent un trafic conséquent. De même, la commune est concernée par le tronçon du projet autoroutier RN 12-154. Elle est desservie par le transport à la demande (TAD) et le transport pour les personnes à mobilité réduite (TPMR). La commune a un potentiel de cheminements doux qui fait en partie l'objet du Schéma de liaisons douces de Dreux agglomération. Autant d'éléments à prendre en compte pour définir une politique équilibrée des transports, en lien avec le développement urbain et démographique de la commune.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Aménager les réseaux en fonction des espaces et des enjeux communaux	Valoriser les infrastructures existantes dans les projets urbains en maximisant leur potentiel de desserte par des aménagements d'ensemble. Assurer le lien entre les espaces urbanisés en développant et entretenant les cheminements existants au sein du bourg et vers les espaces urbanisés alentours, <u>Assurer la sécurité routière par la qualification des entrées de ville en :</u> - Limitant la vitesse aux entrées de village, - Hiérarchisant le réseau de voirie pour limiter l'usage de la voiture dans le bourg.
Développer le réseau de cheminements doux	- Conforter et relier le réseau de cheminements doux existant à l'intérieur de la commune et vers les équipements structurants, - Créer et valoriser des connexions douces entre les vallées de l'Avre et de la Blaise, pour favoriser les déplacements doux (chemins pédestres, cyclables, ...).
Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs	- Rationnaliser l'usage des réseaux pour assurer le partage de la voirie dans le village, - Maîtriser les déplacements pendulaires notamment à travers la création de supports au covoiturage à proximité de la RD4, - Maintenir l'offre de transport à la demande (TAD et TPMR).

