



PLAN LOCAL D'URBANISME

Broué

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :
26 avril 2018

Enquête publique :
Du 29 octobre au 28 novembre 2018

Approuvé le :
25 avril 2019

Mairie de Broué
17 rue Saint-Martin
28410 Broué
Tel: 02 37 43 20 12
mairiedebroue@wanadoo.fr



Sommaire

AVANT-PROPOS.....	4
AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS	7
AXE 2 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS PRESENTS SUR LA COMMUNE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE RURAL	9
AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET ECONOMIQUE LOCALE	11
AXE 4 : PERMETTRE UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES DEPLACEMENTS	13

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 « *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 PADD définit 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 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 de l'état initial de l'environnement, tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

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 d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *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 ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *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 ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *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 ;*

7° 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. »

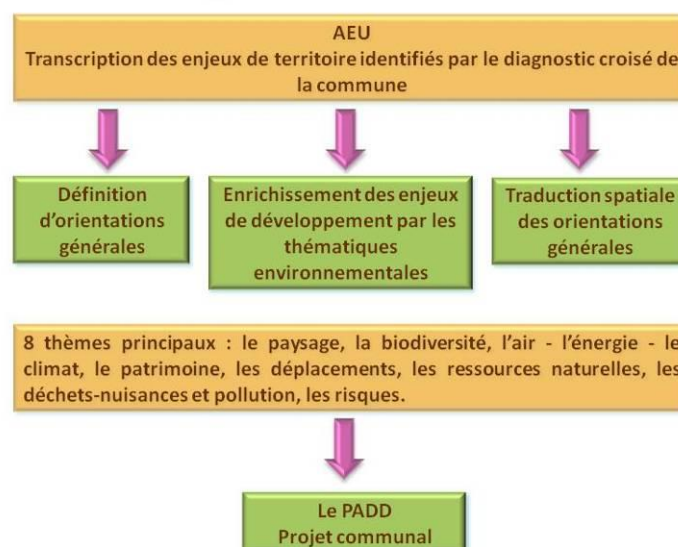
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

RAPPEL DE L'INTERET 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 (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 : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

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 du PLU 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 d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore 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.

Par ailleurs, la commune de Broué a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Broué, il a été défini quatre grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au regard des équipements présents sur la commune pour préserver le cadre de vie rural ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et économique locale ;
- Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements.

Ces quatre grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'État 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 Broué ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS

CONSTATS

Broué est une commune rurale située à l'Est de l'agglomération drouaise, à l'interface entre le Thymerais-Drouais et la Beauce.

De par son faible relief, le plateau agricole offre de larges ouvertures visuelles et des horizons dégagés. Les boisements épars, dont le bois de Badonville, de même que les espaces bâtis, constituent des repères qui structurent et rythment le paysage.

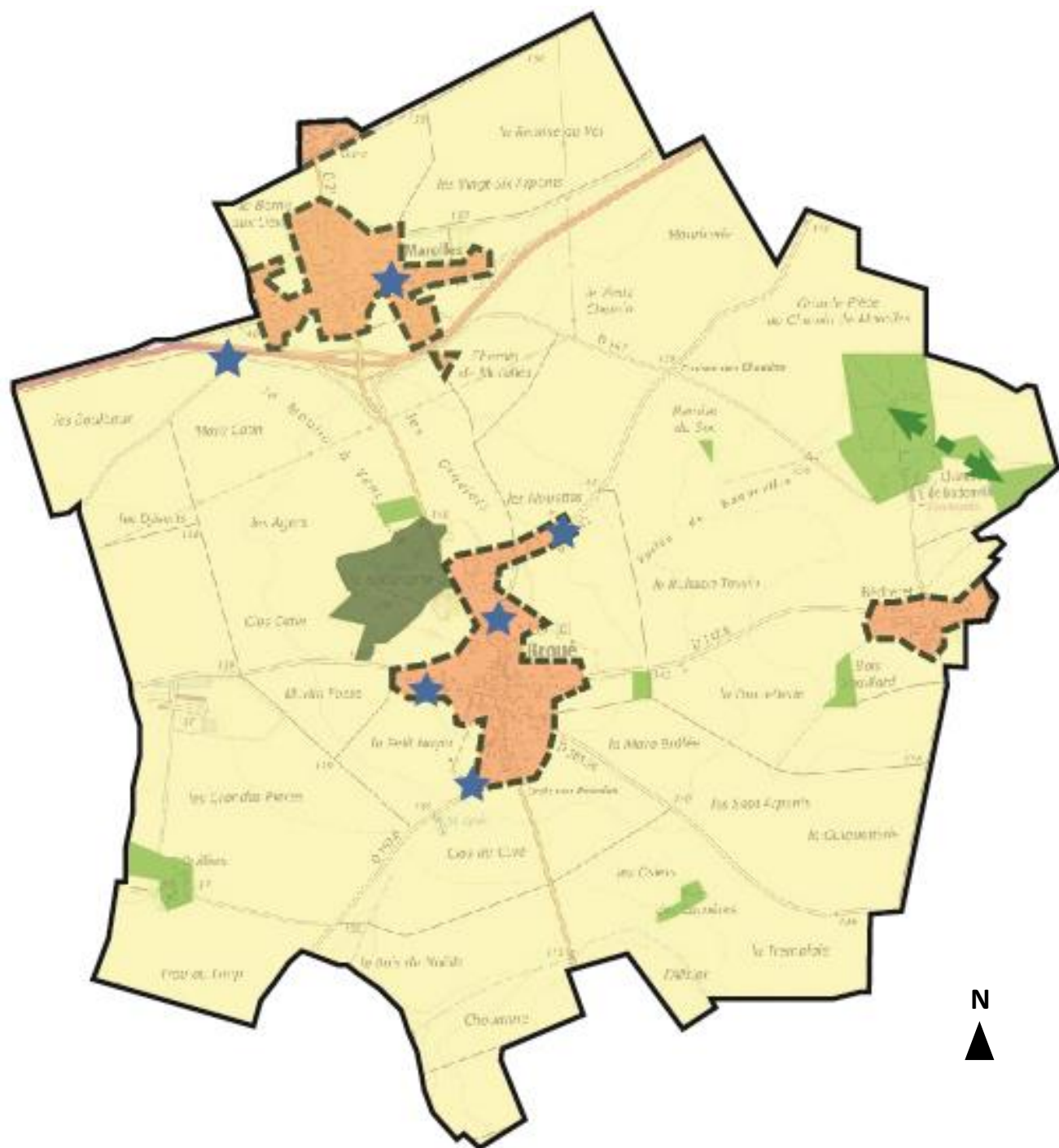
Porteur d'identité locale, le plateau agricole constitue la principale entité paysagère de ce territoire profondément marqué par l'activité céréalière. En ce sens, les terres cultivées doivent être réservées au maintien de l'activité agricole en vue d'assurer leur préservation.

Compte tenu du peu d'espaces naturels présents sur la commune, un projet de reboisement sur 3 hectares des anciennes carrières de sable localisées au Nord du bourg est en cours de réflexion.

Si Broué ne présente aucun milieu classé Natura 2000 ou inventorié en ZNIEFF, la préservation et la valorisation de poches de biodiversité au sein de la plaine agricole et de la trame verte urbaine sont des enjeux pour la commune. En outre, le Conservatoire d'Espaces Naturels dénombre six mares sur l'ensemble du territoire qu'il conviendra de préserver.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune	• Maintenir les espaces boisés présents sur l'ensemble du territoire ; • Préserver les continuités écologiques ; • Permettre le boisement des anciennes carrières ; • Assurer la protection des mares communales.
Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles	• Maîtriser l'étalement urbain et maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles ; • Modérer la consommation des terres agricoles.
Assurer une transition entre les espaces bâtis et naturels sur le plateau	• Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles ; • Maintenir des espaces végétalisés au sein du tissu urbain.

Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers



Légende

Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune

-  Maintenir les espaces boisés présents sur l'ensemble du territoire
-  Préserver les continuités écologiques
-  Permettre le boisement des anciennes carrières
-  Assurer la protection des mares communales

Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles

- Maîtriser l'étalement urbain et maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles
- Modérer la consommation de terres agricoles

Assurer une transition entre les espaces bâtis et naturels sur le plateau

-  Assurer la transition paysagère entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles
- Maintenir les espaces végétalisés au sein du tissu urbain
(non cartographié)

AXE 2 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS PRESENTS SUR LA COMMUNE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE RURAL

CONSTATS

Depuis la fin des années 1960, la population brouétienne croît de manière continue, affichant des soldes naturel et migratoire positifs. Cette dynamique démographique met en évidence l'attractivité de la commune, de par son cadre de vie et sa bonne accessibilité (gare de Marchezais-Broué, RN12) notamment pour les jeunes ménages et les familles. L'urbanisation s'est principalement développée dans le bourg et à Marolles et dans une moindre mesure à Bécheret.

Dès lors, le parti d'aménagement recherche un équilibre entre les besoins en logements nécessaires à la collectivité, pour assurer le maintien de la population et la croissance démographique, et la préservation de l'environnement naturel et agricole de la commune.

En outre, la création de nouveaux logements induit l'arrivée d'une population supplémentaire, ce qui peut avoir des conséquences en matière d'équilibres communaux, notamment sur la fréquentation des écoles. Il s'agit donc d'éviter un impact trop fort en termes d'équipements.

Au regard de ces enjeux et des objectifs de production de logements fixés par le PLH, il est favorisé une évolution démographique progressive sur les dix prochaines années.

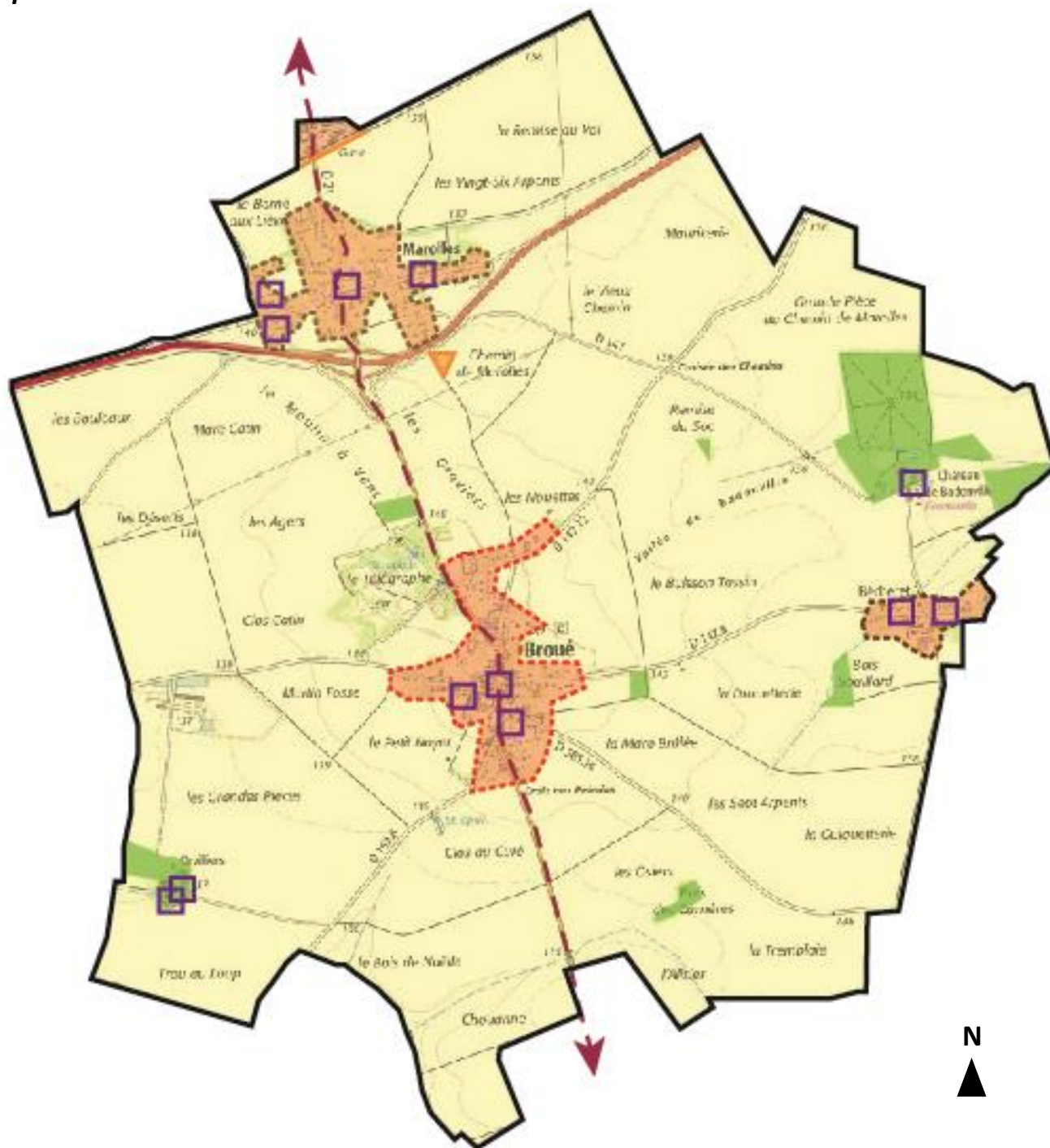
Considérant les opportunités de renouvellement urbain, les espaces en creux et les projets en cours de réalisation, la commune de Broué dispose d'une capacité théorique de 40 logements, conformément au PLH de l'Agglo du Pays de Dreux.

Ces orientations permettent de fixer une consommation de terres agricoles et naturelles de 2,38 hectares, soit un objectif de modération de 18,27 hectares par rapport à la décennie précédente.

Cette politique de développement urbain devra en outre prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire (aléa retrait-gonflement d'argile, effondrement cavités).

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal	• Maîtriser la capacité d'accueil au regard de la tendance démographique ; • Permettre une diversification de l'offre de logements en vue de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.
Organiser le développement urbain du territoire de Broué	• Optimiser la constructibilité au sein des enveloppes bâties en permettant les comblements d'espaces en creux ; • Prioriser le développement au sein du bourg ; • Densifier les hameaux de Marolles et de Bécheret ; • Maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles ; • Assurer une protection des sites agricoles isolés ou dans les entités agglomérées ; • Structurer le développement urbain autour des grands axes routiers ; • Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles ; • Prendre en compte les risques naturels dans les choix de développement urbain.

Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au regard des équipements présents sur la commune afin de préserver le cadre de vie rural



Légende

Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal

Maîtriser la capacité d'accueil au regard de la tendance démographique
(non cartographié)

Permettre une diversification de l'offre de logements en vue de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune
(non cartographié)

Organiser le développement urbain du territoire de Broué

-  Optimiser la constructibilité au sein des enveloppes bâties en permettant le comblement d'espaces en creux
 -  Prioriser le développement au sein du bourg
 -  Densifier les hameaux de Marolles et Bécheret
 -  Maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles
 -  Assurer une protection des sites agricoles isolés ou dans les entités bâties agglomérées
 -  Structurer le développement urbain autour des grands axes routiers
 -  Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Prendre en compte les risques naturels dans les choix de développement urbain
(non cartographié)

AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET ECONOMIQUE LOCALE

CONSTATS

Le tissu économique de Broué se définit pour l'essentiel à travers l'activité agricole et quelques activités industrielles et artisanales.

Très active, avec douze exploitations recensées en 2016 sur le territoire, l'agriculture pourrait être fragilisée au vu du contexte de développement péri-urbain. Dès lors, le parti d'aménagement pose les conditions du maintien de l'agriculture sur la commune. Il s'agit d'une part de limiter la consommation de terres agricoles en privilégiant des espaces non stratégiques pour l'activité, en extension seulement lorsque cela s'avère nécessaire, sinon en comblement du tissu bâti existant. D'autre part, il convient de ne pas freiner le fonctionnement des exploitations agricoles, en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en leur laissant la possibilité de se développer et/ou de se diversifier.

Les autres activités sur Broué sont liées au caractère rural de la commune (artisanat, BTP...), les commerces étant peu présents vu la proximité des bassins de vie de Dreux, Abondant et Bû. Le parti d'aménagement garantit le maintien ou l'implantation d'activités artisanales, de commerces et d'activités de services, sous réserve de compatibilité avec leur environnement résidentiel.

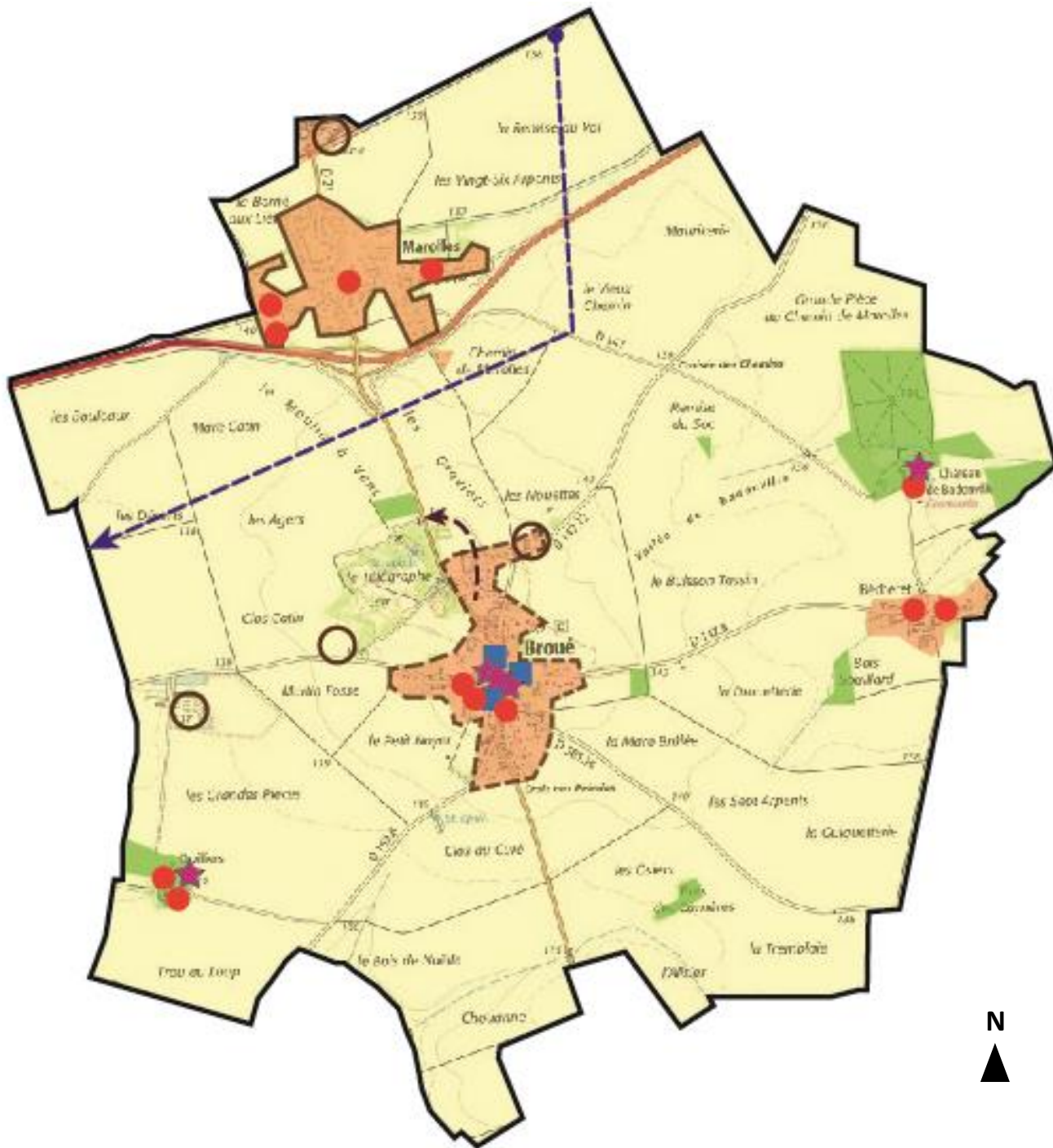
D'ici à 2022, il est prévu de développer le réseau numérique très haut débit sur l'ensemble du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux. Aussi, le PADD assure les conditions nécessaires pour le développement des communications numériques et de la fibre optique, outil certain pour le bon fonctionnement des entreprises et réel atout pour l'attractivité du territoire.

À ce jour, il n'existe pas de projet connu concernant les réseaux d'énergie.

L'attractivité du territoire est en outre assuré par le renforcement de son potentiel touristique, à travers l'identification, la préservation et la mise en valeur de certains éléments du patrimoine architectural qui définissent l'identité de la commune.

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Soutenir l'activité agricole	- Assurer la pérennité des exploitations agricoles en préservant les espaces de cultures ; - Tenir compte des projets de développement des sièges d'activité, tout en évitant d'enserrer les sites au sein de l'urbanisation ; - Permettre la délocalisation du silo présent en centre-bourg.
Soutenir l'activité économique	- Maintenir les zones d'activité présentes sur la commune ; - Soutenir l'implantation de commerces et de services de proximité en centre-bourg ; - Maintenir les commerces et services à Marolles ; - Permettre le développement de la fibre optique ; - Tenir compte de la présence de la ligne aérienne HTB dans les choix de développement de la commune.
Développer l'activité touristique	Valoriser et préserver le patrimoine architectural.
Maintenir le dynamisme de la commune	Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements existants.

Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et économique locale



Légende

Soutenir l'activité agricole

- Assurer la pérennité des exploitations agricoles en préservant les espaces de cultures
- Tenir compte des projets de développement des sièges d'activités, tout en évitant d'enserrer les sites au sein de l'urbanisation
- Permettre la délocalisation du silo présent en centre-bourg

Soutenir l'activité économique

-  Maintenir les zones d'activités présentes sur la commune
-  Soutenir l'implantation de commerces et de services de proximité en centre-bourg
-  Maintenir les commerces et services à Marolles
-  Permettre le développement de la fibre optique
-  Tenir compte de la présence de la ligne aérienne HTB dans les choix de développement de la commune

Développer l'activité touristique

- ★ Valoriser et préserver le patrimoine architectural

Maintenir le dynamisme de la commune

- Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements existants

AXE 4 : PERMETTRE UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES DEPLACEMENTS

CONSTATS

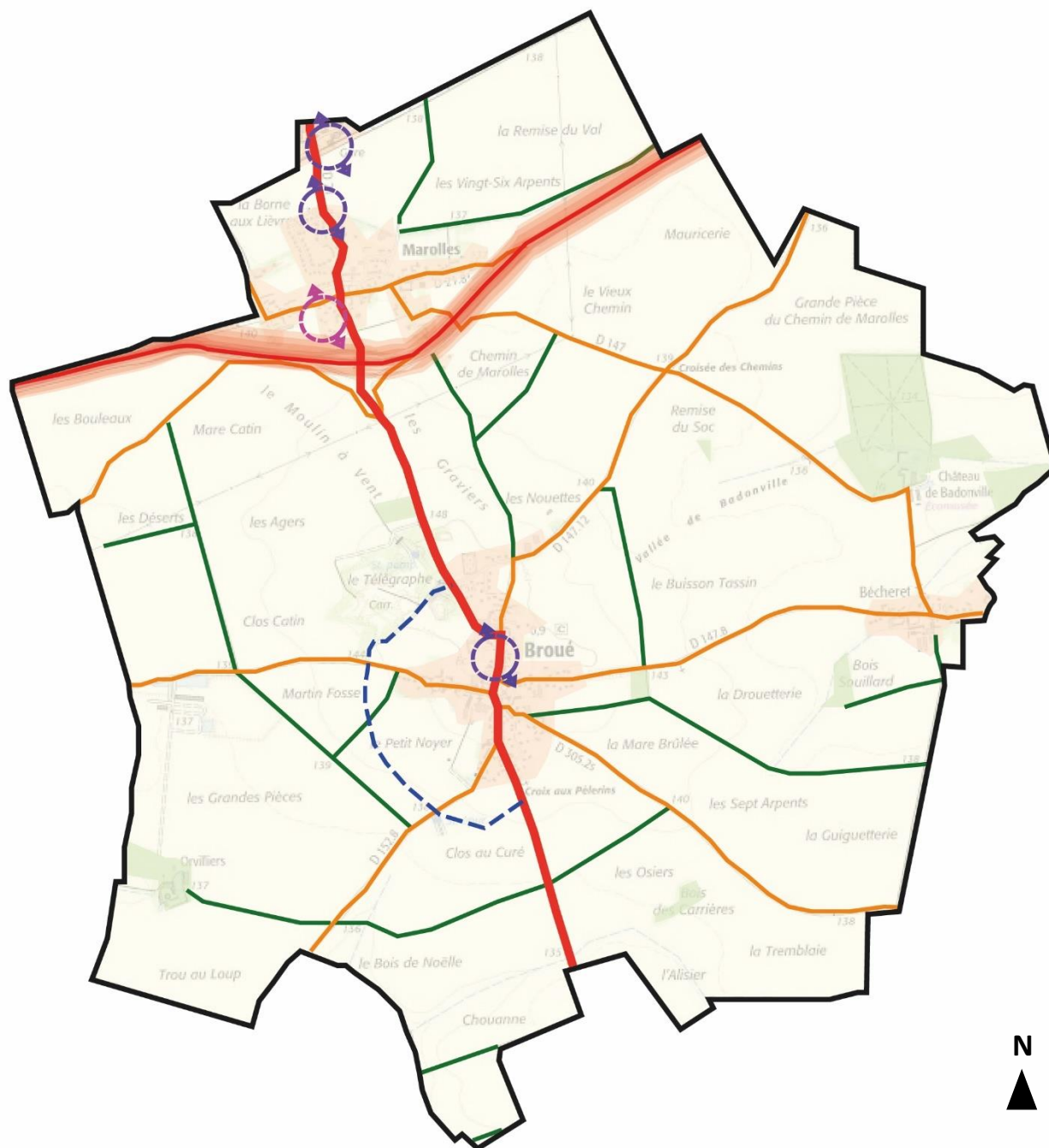
Broué bénéficie d'aménités qui relèvent tant de la ville que de la campagne. Grâce à la proximité des bassins d'emplois francilien, normand ou eurélien, les actifs brouétiens et plus largement les habitants profitent de nombreux services, activités et équipements. Le maintien de cette qualité de vie péri-urbaine, à la faveur de l'environnement naturel et agricole de la commune, passe ainsi par l'amélioration des déplacements et une offre renforcée des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

On observe en effet une dépendance à la voiture sur la commune, traversée par des axes de circulation importants que sont la RN12 et la RD21. Cette dernière générant un trafic important, le Conseil départemental a délibéré favorablement au projet de déviation du bourg de Broué, retenu par le parti d'aménagement.

Autrement, la gare ferroviaire de Marchezais-Broué constitue un atout non négligeable pour le territoire. Les habitants peuvent également avoir recours au Transport A la Demande (TAD) qui est géré par l'Agglo du Pays de Dreux. Si certains actifs ont déjà recours au covoiturage, sachant qu'il existe une aire de stationnement dédiée au Sud de Marolles, il serait pertinent de développer cette pratique et d'améliorer son fonctionnement sur la commune (signalétique...).

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Déployer le réseau de déplacements doux sur le territoire	• Préserver et valoriser les chemins ruraux ;
Optimiser les réseaux de transports (routiers et ferrés)	• Permettre le développement du covoiturage sur la commune ; • Orienter la population vers les transports en commun et le transport à la demande ; • Optimiser le réseau routier secondaire ; • Prendre en compte le projet de déviation de la RD21.
Préserver les espaces bâtis des nuisances liées au trafic routier	• Lutter contre les problématiques de sécurité le long des axes structurants du territoire (RD21, RN12, voie ferrée) ; • Lutter contre les nuisances sonores le long de la RN12.

Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements



Légende

Déployer le réseau de déplacements doux sur le territoire

- Préserver et valoriser les chemins ruraux

Optimiser les réseaux de transports (routiers et ferrés)

-  Permettre le développement du covoiturage
-  Orienter la population vers les transports en commun et le transport à la demande
-  Optimiser le réseau routier secondaire
-  Prendre en compte le projet de déviation de la RD21

Préserver les espaces bâtis des nuisances liées au trafic routier

- Lutter contre les problématiques de sécurité le long des axes structurants du territoire
- Lutter contre les nuisances sonores le long de la RN12