



Crécy-Couvé

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :
06/10/2016

Enquête publique :
30 mars au 2 mai 2017

Approuvé le :
31/08/2017

Mairie de Crécy-Couvé
1 rue du Relais
28500 Crécy-Couvé
Tel: 02 37 43 68 65
mairie-crecy-couve@wanadoo.fr

Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document obligatoire dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

D'après l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, «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 ainsi que le règlement 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 d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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. »

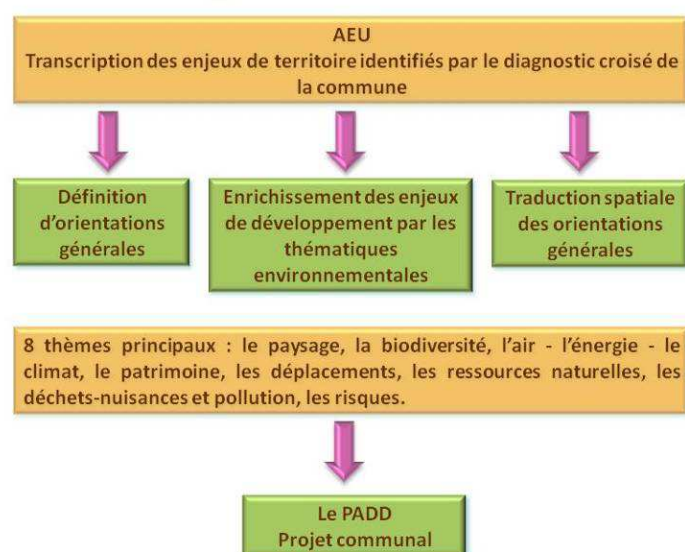
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

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, ALUR, SRCAE, SRCE, PCET...),
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU 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, Equilibre du Territoire et Transport, Agglo du Pays de Dreux.

L'AEU® est un outil d'aide à la décision, pour 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 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 l'élaboration 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.

Par ailleurs, Crécy-Couvé a mis en place la concertation tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de réalisation du PADD, il a été programmé un atelier avec les habitants, une réunion avec les Personnes Publiques Associées et une réunion publique.

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 Crécy-Couvé, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de la vallée de la Blaise et pérenniser les espaces agricoles,
- Axe 2 : Assurer un développement maîtrisé en cohérence avec l'identité patrimoniale de Crécy-Couvé
- Axe 3 : Soutenir la croissance démographique tout en assurant l'équilibre de l'habitat et du territoire,
- Axe 4 : Soutenir l'activité locale et l'offre de commerces, de services et d'équipements.
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

Par ailleurs, Crécy-Couvé mène depuis longtemps une politique de protection et de mise en valeur de son patrimoine architectural et historique en lien avec la Marquise de la Pompadour. Dans ce cadre, la commune s'est dotée dès 1995 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). En 2010, dans le cadre de la loi Grenelle, la ZPPAUP est revue pour devenir l'Aire de mise en Valeur du Patrimoine Architectural (AVAP) qui intègre les enjeux environnementaux et paysagers à la démarche de protection patrimoniale. Par délibération du 16 juin 2011, le Conseil municipal s'est engagée, en parallèle du PLU, dans la révision de sa ZPPAUP.

L'AVAP (en cours de création) prend en compte les orientations du PADD du PLU, en instituant des secteurs dotés d'un règlement spécifique permettant la mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti et naturel que l'on retrouve principalement dans la vallée et en bordure de coteau de la Blaise. Les prescriptions qui figureront dans le règlement de l'AVAP, qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU, s'appliqueront cumulativement avec les règles d'urbanisme issues de ce dernier.

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 :

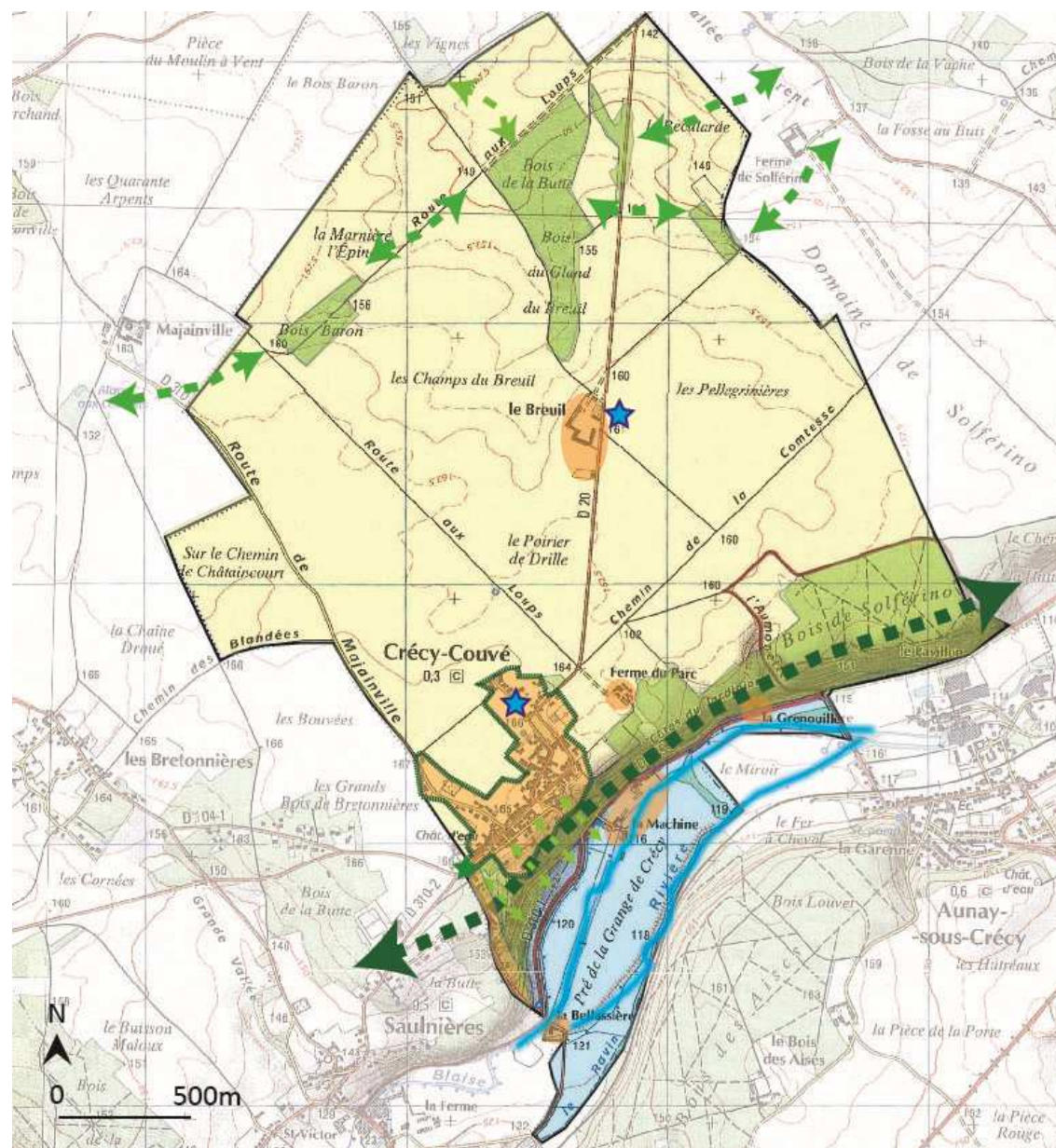
1. Définition de l'axe,
2. Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Crécy-Couvé,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de la vallée de la Blaise et pérenniser les espaces agricoles

Constats issus du diagnostic :

- Une commune historiquement liée à la Blaise mais qui s'est principalement développée sur le plateau (paysage, perspectives, accessibilité, ...),
- Une diversité de paysages et de perspectives tant sur le lointain du plateau que sur le fond de vallée depuis le coteau,
- Une diversité d'habitats naturels due à la géomorphologie du territoire et à la présence de l'eau,
- Une vallée anthropisée et protégée au titre de la ZPPAUP.
- Des espaces remarquables (ZNIEFF) déclassés du fait de la disparition des espèces d'intérêt.

Objectifs	Orientations
Identifier et protéger les continuités écologiques constituées par la vallée de la Blaise et les coteaux boisés	Protéger le patrimoine naturel de la vallée de la Blaise en bonne intelligence avec la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux de la ZPPAUP (prairies humides, habitats de bord de rivière, ...), Protéger les coteaux boisés en les rendant inconstructibles et assurant la continuité boisée avec les communes limitrophes, Préserver les espaces naturels plus « ordinaires » sans contraindre leur utilisation à des fins sylvicoles ou agricoles (bosquets du plateau, ...).
Protéger le patrimoine naturel d'intérêt local	Identifier les éléments naturels (continuité de jardin notamment) constituant un lien entre les réservoirs de biodiversité présents sur la commune, Soutenir le verdissement des espaces urbanisés en prescrivant un coefficient d'espaces maintenus végétalisés (coefficient de pleine terre), Limiter la constructibilité des jardins et parcs marquant la transition avec les espaces naturels et agricoles (lisières forestières notamment), Assurer une qualité environnementale des futurs projets d'aménagement grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, en intégrant un volet paysager.
Préserver le potentiel agronomique des espaces agricoles	Stopper l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des espaces agricoles, Limiter la création de bâtiments isolés en dehors de ceux nécessaires à l'activité agricole et forestière notamment pour préserver les cônes de vue depuis le bourg et selon les perspectives mises en valeur par la ZPPAUP.
Préserver la qualité des paysages	Préserver les perspectives et points de vue d'intérêt en cohérence avec la ZPPAUP : encadrer les constructions sur le plateau et maintenir le fond de vallée ouvert. Assurer l'intégration et la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (traitement des limites, traitement des matériaux et des couleurs,...).
Intégrer les risques naturels dans le projet de développement communal	Informier sur le phénomène de retrait/gonflement d'argiles au niveau du plateau, Maintenir le risque lié à l'inondabilité du fond de vallée, à son seuil le plus bas en encadrant fortement l'urbanisation.



AXE 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager de la vallée de la Blaise et pérenniser les espaces agricoles

Orientations d'aménagement

Assurer la pérennité des espaces naturels

-  Identifier et protéger la trame bleue
-  Identifier et protéger la trame verte
-  Identifier les continuités écologiques
-  Traiter les «franges» urbanisées

Protéger le patrimoine naturel et paysager local

-  Préserver le patrimoine naturel (mares)
-  Protéger le patrimoine paysager (arbres ou alignements d'arbres remarquables)
-  Préserver les jardins d'intérêt assurant la connexion avec le coteau boisé

Préserver la diversité des paysages

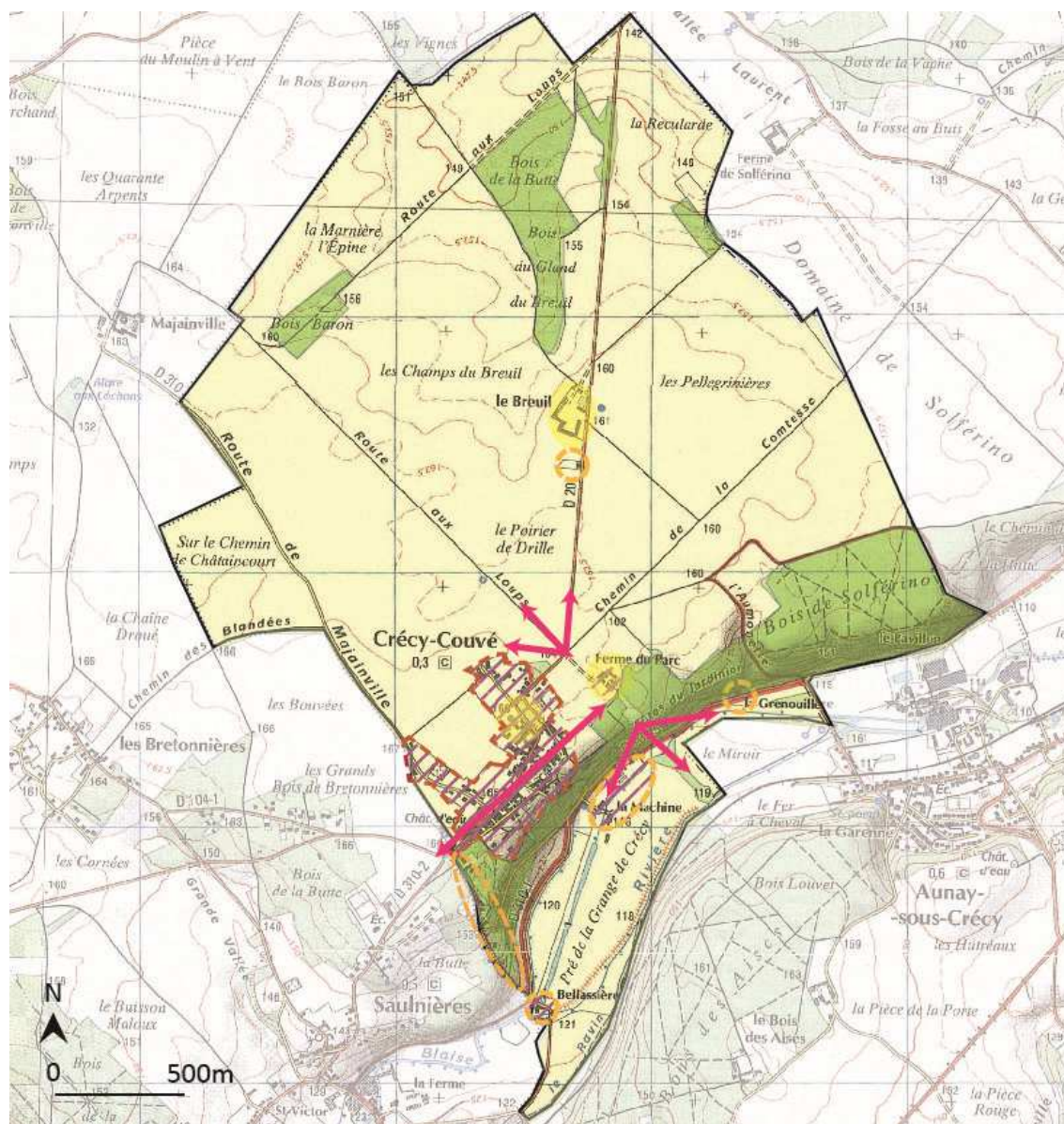
-  Paysage bâti
-  Paysage boisé
-  Paysage d'openfield
-  Paysage de fond de vallée

Axe 2 : Assurer un développement maîtrisé en cohérence avec l'identité patrimoniale de Crécy-Couvé

Constats issus du diagnostic :

- Un patrimoine identitaire empreint du passage de la Marquise de Pompadour : huit monuments historiques, plus de 154 éléments patrimoniaux ponctuels recensés dans la ZPPAUP et des hameaux rappelant les constructions paysagères et techniques de l'époque (La Bellassière, La Machine, ...),
- Un développement multipolaire avec néanmoins une unité urbaine principale qui est le bourg,
- Une trame viaire et paysagère qui suit les perspectives de l'ancien château et de ses jardins conduisant à une organisation en « bourg-rue »,
- Des équipements qui s'intègrent dans cette structure sans organisation centrale.

Objectifs	Orientations
Conforter le bourg comme point névralgique de la commune	<u>Maîtriser le développement de l'urbanisation en utilisant le potentiel constructif en dents creuses :</u> - Prioriser le développement de l'urbanisation dans le bourg, - Maintenir les entités isolées (La Bellassière, Le Miroir, La Grenouillère) dans leurs limites actuelles, - Préserver la vocation agricole de la ferme du Breuil et du centre équestre. <u>Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain :</u> - Optimiser le foncier disponible en favorisant le développement urbain dans les 0.7ha de dents creuses et 0.2ha pour un projet d'équipement (0.9 ha sur la période 2015-2025 contre 1.3 ha sur la période 1990-1999), - Stopper l'étalement urbain au travers la densification du bourg en ayant pour objectif une densité d'environ 14 logements à l'hectare comme observé dans la partie ancienne du village, - Optimiser les surfaces destinées à la construction en réalisant des opérations d'ensemble (OAP).
Assurer un développement urbain respectueux de l'identité patrimoniale de Crécy-Couvé	L'ancien château de la Pompadour, la qualité paysagère et patrimoniale de la vallée de la Blaise sont autant d'éléments qui nécessitent une rigueur architecturale et urbaine dans les projets d'aménagement. A ce titre, il s'agit de : - Reconnaître sans la figer l'identité des typologies bâties de Crécy-Couvé, - Développer des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture communale, - Soutenir le renouvellement urbain et la densification du bâti existant en bonne intelligence avec la préservation du patrimoine ancien (règlement PLU/ZPPAUP).
Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager qui forme l'identité communale	Le patrimoine de Crécy-Couvé a fait l'objet d'un état des lieux poussé dans la ZPPAUP. Il s'agit donc de garantir le respect des trames viaires et paysagères qui forment des axes structurants du bourg et de la vallée (implantation du bâti, préservation trame paysagère de front de rue et de fond de jardin, ...).
Répondre aux défis climatiques et énergétiques	Concourir à la lutte contre la précarité énergétique et accompagner le développement de formes d'habitat économe en énergie (bio climatisme,...) tout en préservant l'habitat remarquable au travers du règlement (énergies renouvelables,...). En ce qui concerne les réseaux d'énergie, et notamment d'énergie renouvelable, en l'absence de projet connu, la commune ne fixe pas d'orientation en la matière.



AXE 2 : Assurer un développement maîtrisé du territoire en cohérence avec l'identité patrimoniale de Crécly-Couvé

Orientations d'aménagement

- Renforcer le bourg comme polarité centrale



Permettre le développement maîtrisé du bourg



Maintenir les hameaux dans leurs limites actuelles



Perenniser les exploitations agricoles

- Valoriser le patrimoine architectural et historique



Conserver les perspectives visuelles d'intérêt



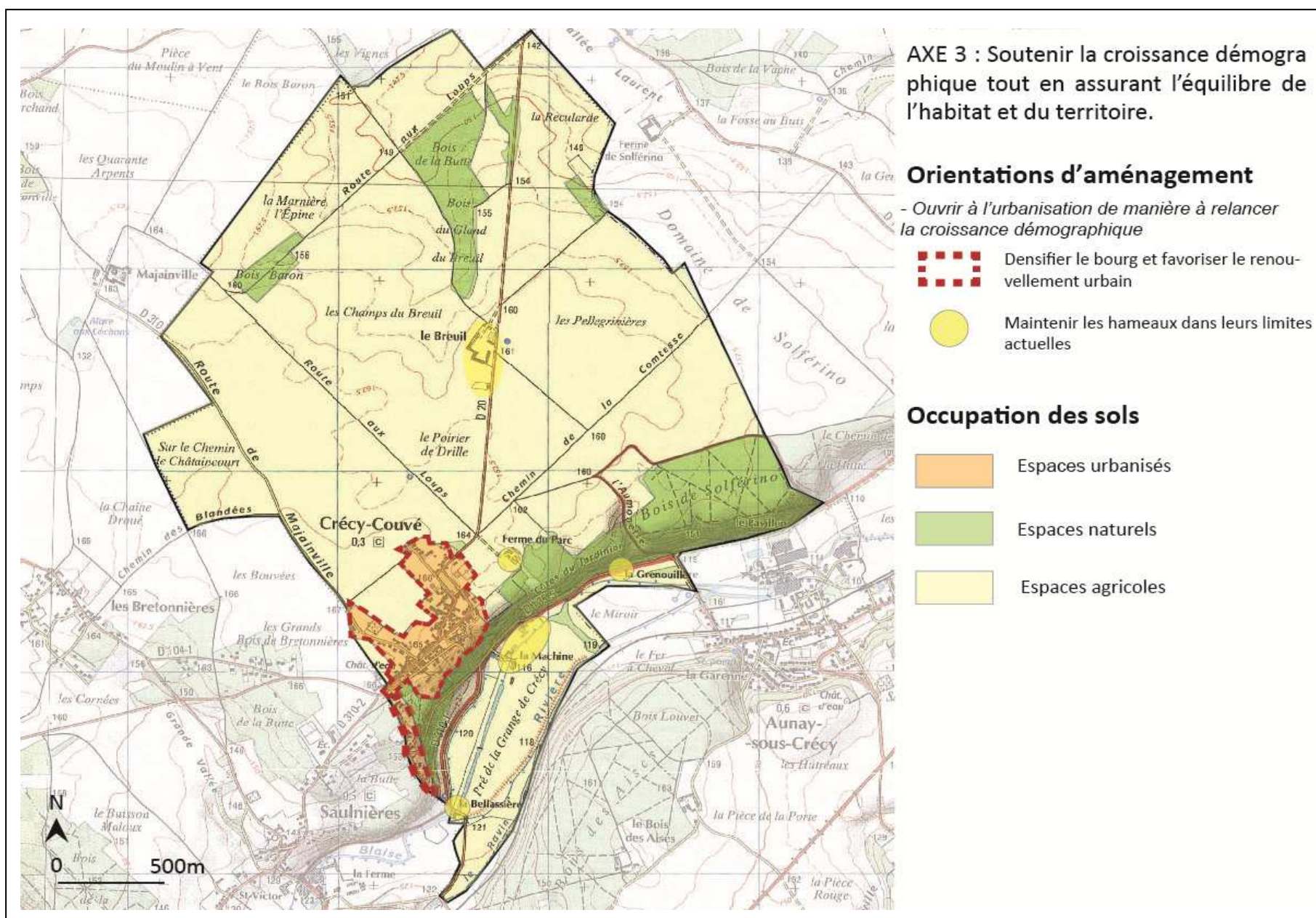
Garantir le renouvellement urbain dans le respect du patrimoine

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

Constats issus du diagnostic :

- Crécy-Couvé possède une population d'environ 268 habitants en 2015. Une légère reprise est observée au regard du dernier recensement de population,
- La population est vieillissante avec une part des moins de 45 ans inférieure à 50% en 2009,
- Le parc de logements est en stagnation depuis plusieurs années ce qui a en partie conduit à une perte de population,
- Le parc de logements est relativement homogène avec de grands logements (T4/T5) et une faible offre de logements locatifs.

Objectifs	Orientations
Accompagner l'urbanisation de la commune dans la relance de la croissance démographique, de façon maîtrisée	<u>Permettre une ouverture à l'urbanisation suffisante pour maintenir un certain dynamisme communal.</u> Il s'agit de permettre à la commune de retrouver une population d'environ 280 habitants d'ici 10 ans. Cette logique répond aux dynamiques suivantes : - Assurer le maintien des ménages sur le territoire, - Permettre l'accueil de quelques nouveaux ménages au regard du potentiel constructif en dents creuses, - Assurer le fonctionnement de l'école intercommunale de Crécy-Couvé et Saulnières, - Maintenir les petits commerces ambulants qui soutiennent la vie locale, <u>Il s'agit toutefois de conserver la ruralité de la commune :</u> - Avoir une croissance raisonnée et qui répond à des besoins locaux afin de retrouver une dynamique démographique régulière d'ici 2025, - Renforcer l'enveloppe bâtie du bourg en utilisant le potentiel des « dents creuses » et en tenant compte des projets en cours.
Assurer une diversification des formes d'habitats en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant notamment paysager	<u>Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures :</u> - Favoriser 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, - Encourager la réhabilitation des logements existants en assurant l'adéquation entre le règlement du PLU et celui de la ZPPAUP (réhabilitation patrimoine architectural principalement). <u>Assurer l'intégration des nouvelles habitations dans le paysage existant et dans le respect du patrimoine architectural :</u> - Définir des critères d'intégration des constructions neuves (formes, volumes, couleurs, ...), - Permettre des formes d'habitat adaptées aux enjeux énergétiques actuels, - Inciter à une forte intégration paysagère des nouvelles constructions.

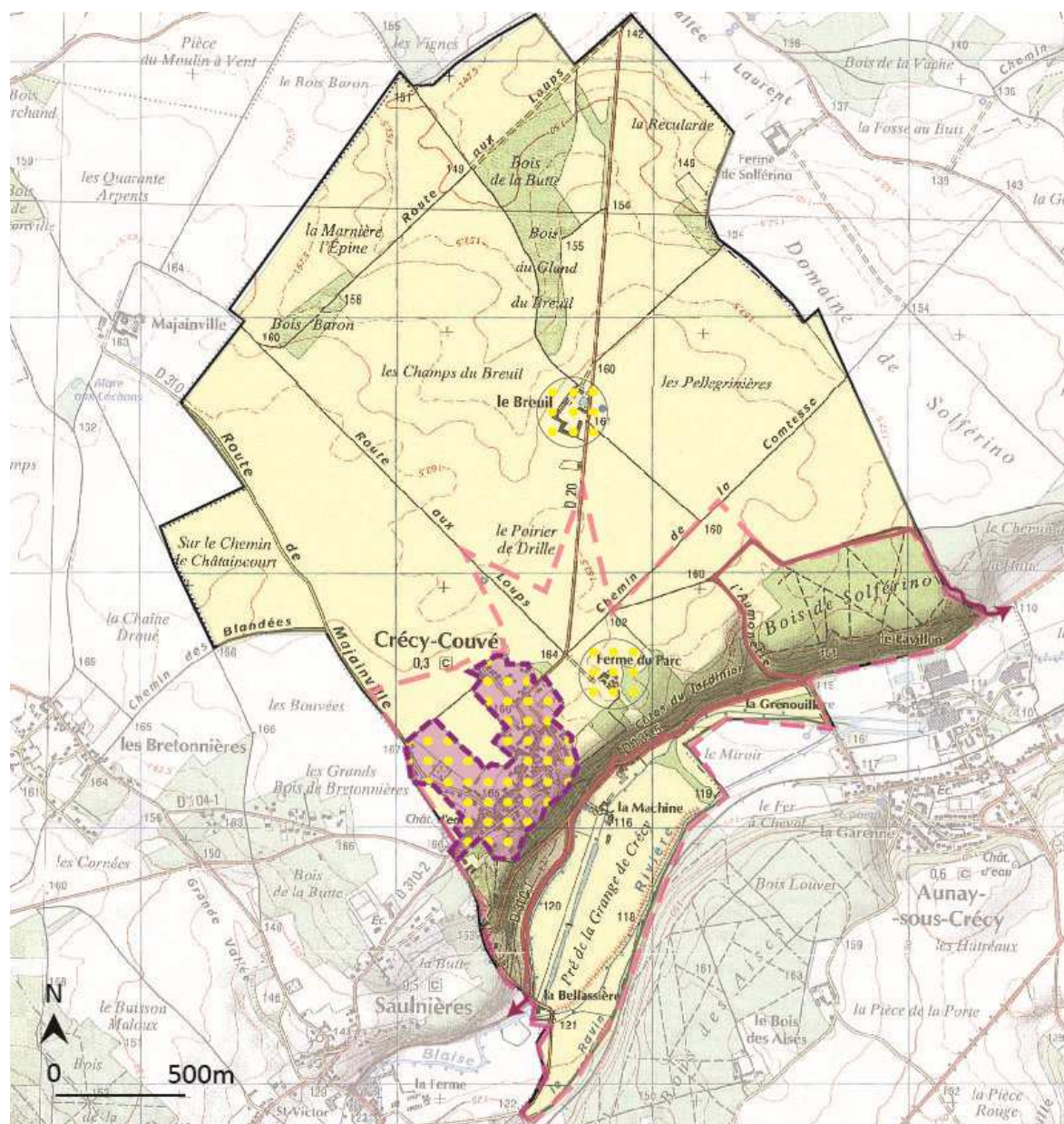


Axe 4 : Soutenir l'activité locale et l'offre de commerces, de services et d'équipements.

Constats issus du diagnostic

- Une commune rurale avec une activité économique d'intérêt local. La majorité de l'activité n'est pas présente, c'est-à-dire n'a pas de vitrine sur la voie publique,
- Une offre commerciale de proximité via les commerces ambulants,
- Des équipements d'échelle communale et intercommunale pour ce qui concerne l'école,
- Une activité agricole majoritairement présente sur le plateau. Il est recensé trois sièges d'exploitation,
- Un vrai potentiel touristique du fait de l'identité patrimoniale de la commune mais aussi du fait de ses paysages.

Assurer la pérennité de l'activité économique locale et de l'offre de commerces, de services et d'équipements	<u>Maintenir l'activité économique présente localement :</u> - Adapter le règlement du PLU aux besoins des activités existantes, tout en assurant une bonne intégration dans l'habitat résidentiel, - Engager une réflexion, pour la réalisation d'un équipement d'intérêt général à vocation d'accueil de services à la population, dans le cœur de village, - Identifier un potentiel de 0.2ha pour la réalisation d'une aire de jeux pour enfants, dans le bourg également. Rendre possible l'implantation de services de proximité dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité architecturale avec l'habitat environnant et la protection du patrimoine, pour les constructions neuves comme pour les projets de réhabilitation. En matière de communications numériques, Crécy-Couvé bénéficie actuellement d'un débit supérieur à 10Mbit/s. En l'absence de projet, notamment à l'échelle du SMO, la commune ne fixe pas d'orientation en la matière.
Pérenniser l'activité agricole	<u>Préserver les postulats nécessaires à l'activité agricole :</u> - Tenir compte des besoins des exploitations agricoles présentes dans le bourg, dans les choix de développement urbain, - Encadrer l'ouverture à l'urbanisation et donc stopper la consommation d'espaces agricoles, - Reconnaître un usage strictement agricole aux terres cultivées et bâtiments d'exploitation (en activité), - Permettant le développement et l'évolution des exploitations agricoles notamment en matière de diversification.
Développer l'offre touristique à travers le patrimoine paysager, architectural et historique	<u>Développer une activité touristique en combinaison à l'activité économique, dans le respect des espaces naturels :</u> - Permettre la création et le développement d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte ruraux,...) à travers notamment la diversification de bâtiments anciennement agricoles, - Renforcer le réseau de liaisons douces de la vallée de la Blaise (GR351, circuits touristiques sur la Marquise de Pompadour, chemins ruraux,...).



AXE 4 : Soutenir l'activité économique locale et l'offre de services et d'équipement

Orientations d'aménagement

- Soutenir le dynamisme communal

-  Faciliter l'implantation de services de proximité
-  Soutenir l'activité présente par une réglementation adaptée en lien avec la protection du patrimoine
-  Prendre en compte les besoins de développement des chefs d'exploitations
-  Préserver les espaces de culture de l'urbanisation

- Développer l'activité touristique

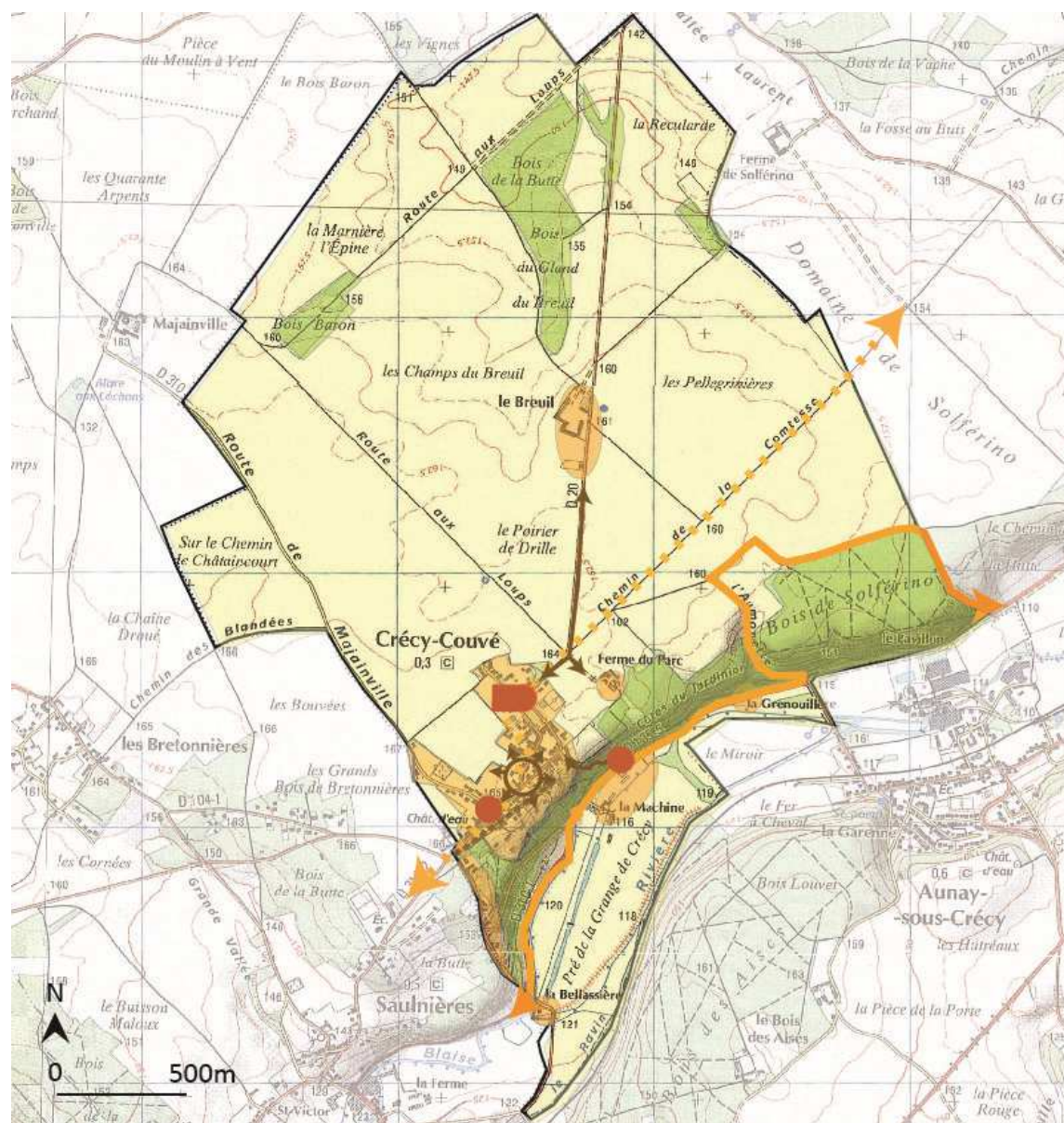
-  Valoriser les liaisons douces de la vallée de la Blaise
-  Développer l'offre touristique autour de l'identité patrimoniale de Crécly-Couvé tant d'un point de vue architectural que paysager

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

Constats issus du diagnostic :

- Crécy-Couvé est une commune multipolaire avec un bourg situé à flanc de coteau, une ferme isolée sur le plateau et plusieurs hameaux situés dans le fond de vallée,
- La commune connaît des problèmes de sécurité routière notamment au niveau du bourg qui est traversé par la route départementale 20,
- Le GR 351 longe la commune et permet de relier les communes limitrophes vers le cœur d'agglomération,
- Plusieurs circuits touristiques existent tels que la boucle du domaine de la Pompadour, le PDIPR, le circuit « sur les pas de la Pompadour » du Schéma Directeur des liaisons douces de l'Agglo du Pays de Dreux,...

Objectifs	Orientations
Optimiser les réseaux et leurs usages 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. Développer et entretenir les cheminements existants au sein du bourg et entre les espaces urbanisés (liaisons douces existantes à mettre en valeur).
Mettre en valeur le réseau de cheminements doux	Conforter et relier le réseau de cheminements doux existant à l'intérieur de la commune et vers les communes limitrophes (projet de circuit alternatif du GR). Créer et valoriser des connexions douces entre les vallées de l'Avre et de la Blaise, pour favoriser les déplacements doux (chemins pédestres, cyclables, ...) via les circuits existants et le Schéma Directeur des Liaisons Douces de l'agglomération.
Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs	Maîtriser les déplacements pendulaires notamment au travers de la maîtrise de l'accueil de nouvelles populations et en incitant au covoiturage en signalisant le stationnement à proximité de la mairie. Tenir compte des besoins en stationnement en développant des règles à la parcelle. Maintenir l'offre de transport à la demande (TAD et TPMR).



AXE 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements.

Orientations d'aménagement

- Développer les cheminements doux



Assurer le lien entre les espaces urbanisés



Préserver les chemins doux existant dans le bourg



Développer les liaisons douces entre les espaces urbanisés



Valoriser les connexions douces intercommunales (GR351, circuits pédestres de la Pompadour, ...)

- Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs



Inciter au covoiturage



Maintenir le transport à la demande



Espaces urbanisés



Espaces agricoles



Espaces naturels

