

PLAN LOCAL D'URBANISME

Fontaine-les-Ribouts

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :

24 juin 2016

Enquête publique :

Du 10 février au 10 mars 2017

Approuvé le :

19 mai 2017

Mairie de Fontaine-les-Ribouts

13 rue de l'Eglise

28170 Fontaine-les-Ribouts

Tel: 02 37 43 62 73

mairie.fontaine-les-ribouts@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 Durables (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. »

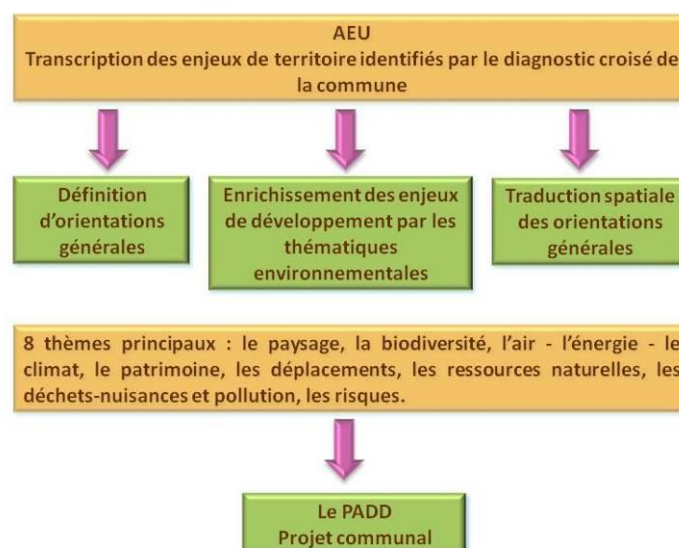
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'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 (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 Fontaine-les-Ribouts 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 établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

- *Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;*
- *Axe 2 : Maitriser l'urbanisation de la commune en stabilisant la croissance démographique ;*
- *Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole ;*
- *Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et 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 Fontaine-les-Ribouts ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

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

Constats

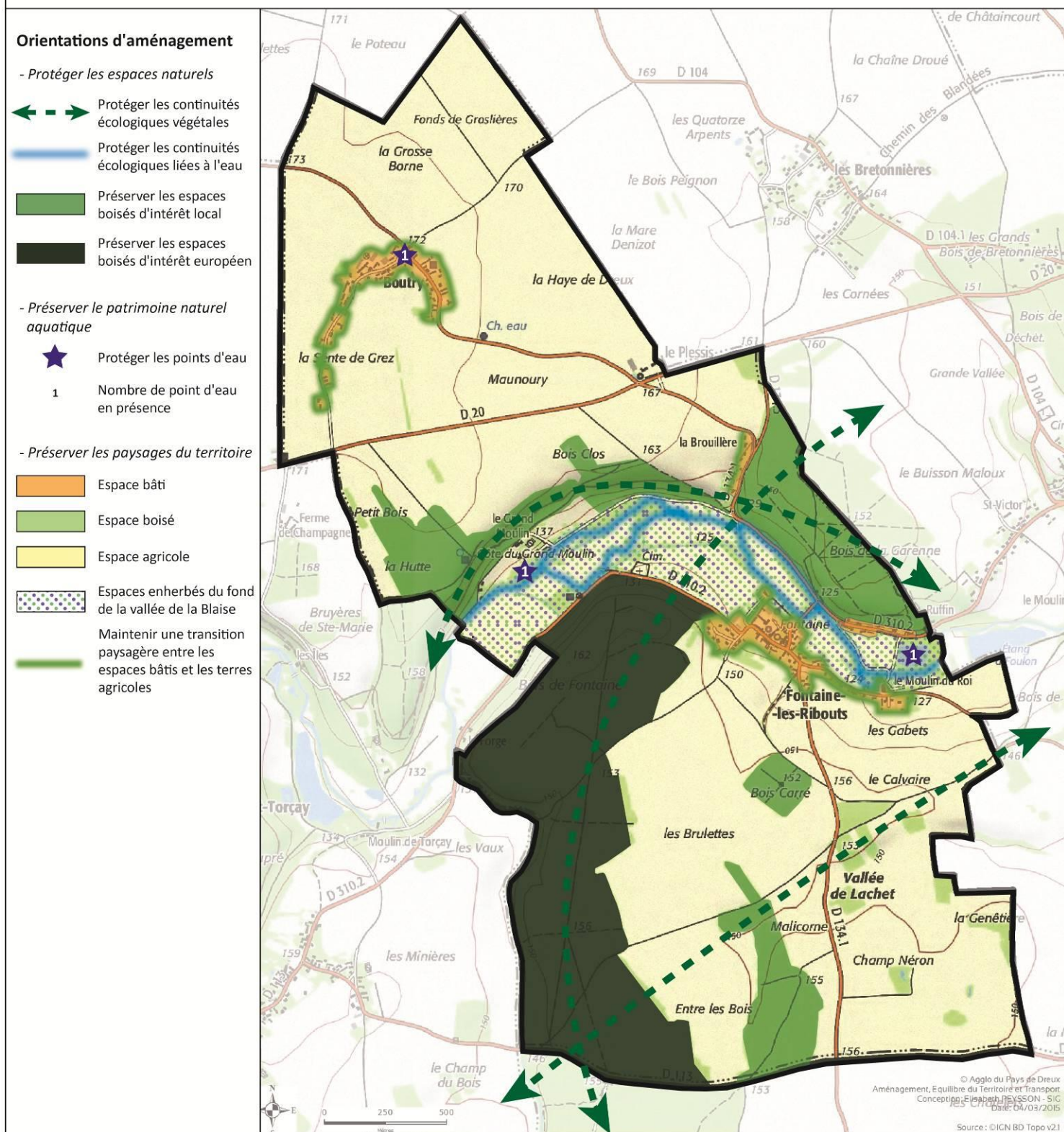
Fontaine-les-Ribouts appartient à l'entité paysagère du Thymerais, qui est un espace de transition entre la Beauce et les bocages normands. Ainsi, le territoire de Fontaine-les-Ribouts se compose à la fois de grands espaces agricoles ouverts dans ses parties Sud et Nord, caractéristiques de la Beauce toute proche. Grâce à sa topographie différentielle, marqué par ces secteurs Nord et Sud plus élevés que le cœur du territoire, Fontaine-les-Ribouts offre des points de vue intéressants sur la vallée de la Blaise.

Le territoire communal se situe en continuité de la Forêt domaniale de Châteauneuf, qui s'étend sur la partie Sud-Ouest de la commune. Ce boisement apporte alors une plus grande variété au paysage et est également reconnu pour son rôle éco-systémique, à l'image de son intégration au réseau européen *Natura 2000*.

D'autres boisements sont présents dans le cœur du territoire et parcourent les coteaux de la vallée de la Blaise, constituant ainsi des continuités écologiques végétales importantes.

L'eau est une ressource très présente à Fontaine-les-Ribouts, avec la rivière de la Blaise qui coule au fond d'une vallée encaissée collectant une forte quantité d'eau de ruissellements. Autour de cette ressource se développe une certaine biodiversité, constituant là aussi une continuité écologique.

Objectifs	Orientations
Protéger les espaces naturels	Préserver les espaces boisés d'intérêt local, (ex : Bois Carré, coteaux boisés, etc.) et d'intérêt européen avec la Forêt domaniale de Châteauneuf et le Bois de Fontaine, couverts par une zone du réseau Natura 2000. Protéger les continuités écologiques végétales qui existent entre les différents espaces boisés du territoire. Protéger les continuités écologiques liées à la présence de l'eau au niveau de la vallée de la Blaise.
Préserver le patrimoine naturel aquatique	Assurer la protection des principaux points d'eau présents sur le territoire communal, au niveau du hameau de Boutry, ainsi qu'en contrebas de la rue du Ruffin et au Grand Moulin.
Préserver les paysages du territoire	Préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation. Veiller à la protection des espaces de transition entre les secteurs bâtis et agricoles, à savoir plus particulièrement les fonds de jardins. Protéger les espaces enherbés présents dans le fond de la vallée de la Blaise.

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

Axe 2 : Maitriser l'urbanisation de la commune en stabilisant la croissance démographique

Constats

Le territoire de Fontaine-les-Ribouts comprend deux entités bâties principales, entre le village de Fontaine et le hameau de Boutry. A ces deux secteurs s'ajoutent les hameaux de La Brouillère et celui du Ruffin.

Au cours des dernières décennies, le développement urbain de la commune s'est réalisé aussi bien dans le village de Fontaine que dans le hameau de Boutry, mais aussi à La Brouillère avec l'implantation de quelques maisons pavillonnaires au cours des dernières décennies. Chaque secteur a alors connu une extension de son tissu, souvent de manière linéaire. Cela est le cas pour le village de Fontaine au niveau de la rue de la Filature, mais aussi pour les deux hameaux de Boutry et de La Brouillère qui s'étalent le long de l'axe routier. La construction de maisons pavillonnaires les unes à la suite des autres a ainsi provoqué un étalement du tissu bâti et une consommation d'espaces agricoles.

Les secteurs nouvellement bâtis affichent des caractéristiques différentes aux secteurs plus anciens, entre une urbanisation moins dense et plus hétérogène en termes d'aspect extérieur et de formes, contre des habitats plus traditionnels et reprenant des matériaux de constructions locaux.

La commune ne recense ni équipement commercial ni d'enjeu majeur à s'en doter, ce qui justifie l'absence d'orientation sur ce volet.

Objectifs	Orientations
Densifier les grands secteurs bâtis du territoire communal	Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en assurant le développement de l'habitat principalement dans le tissu urbain existant, ce qui se traduit par les orientations suivantes : - Densifier et aménager avec qualité l'espace bâti du village de Fontaine-les-Ribouts ; - Comblent certains espaces libres dans le hameau de Boutry, en stoppant l'étalement linéaire du tissu bâti et en préservant les coupures paysagères ; - Maintenir les autres hameaux dans leur forme actuelle. Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 0,4 hectares pour la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2004-2014.
Prendre en compte le niveau de service internet et de téléphonie mobile pour le développement urbain de la commune	Améliorer et pérenniser le niveau de service internet et de téléphonie mobile (prescription des zones blanches d'ici à 2026) sur les grands secteurs bâtis du territoire communal, afin de maintenir une bonne qualité de vie et de service pour les habitants du territoire. Concernant les réseaux d'énergie, la commune n'a pas retenu d'orientation du fait de l'absence de projet de développement en la matière et notamment pour ce qui concerne les réseaux d'énergie renouvelable.
Protéger l'activité agricole	Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.

Axe 2 : Maîtriser l'urbanisation de la commune en stabilisant la croissance démographique**Orientations d'aménagement**

- Densifier les grands secteurs bâtis du territoire communal

-  Densifier et aménager avec qualité l'espace bâti du village de Fontaine
-  Comblir certains espaces libres dans le hameau de Boutry et stopper l'étalement linéaire en préservant les coupures paysagères
-  Secteurs bâtis à maintenir dans leur forme actuelle

- Contenir le développement des tissus bâtis

-  Stopper l'étalement linéaire du tissu bâti

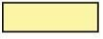
- Prendre en compte le niveau de service internet et de téléphonie mobile pour le développement urbain de la commune

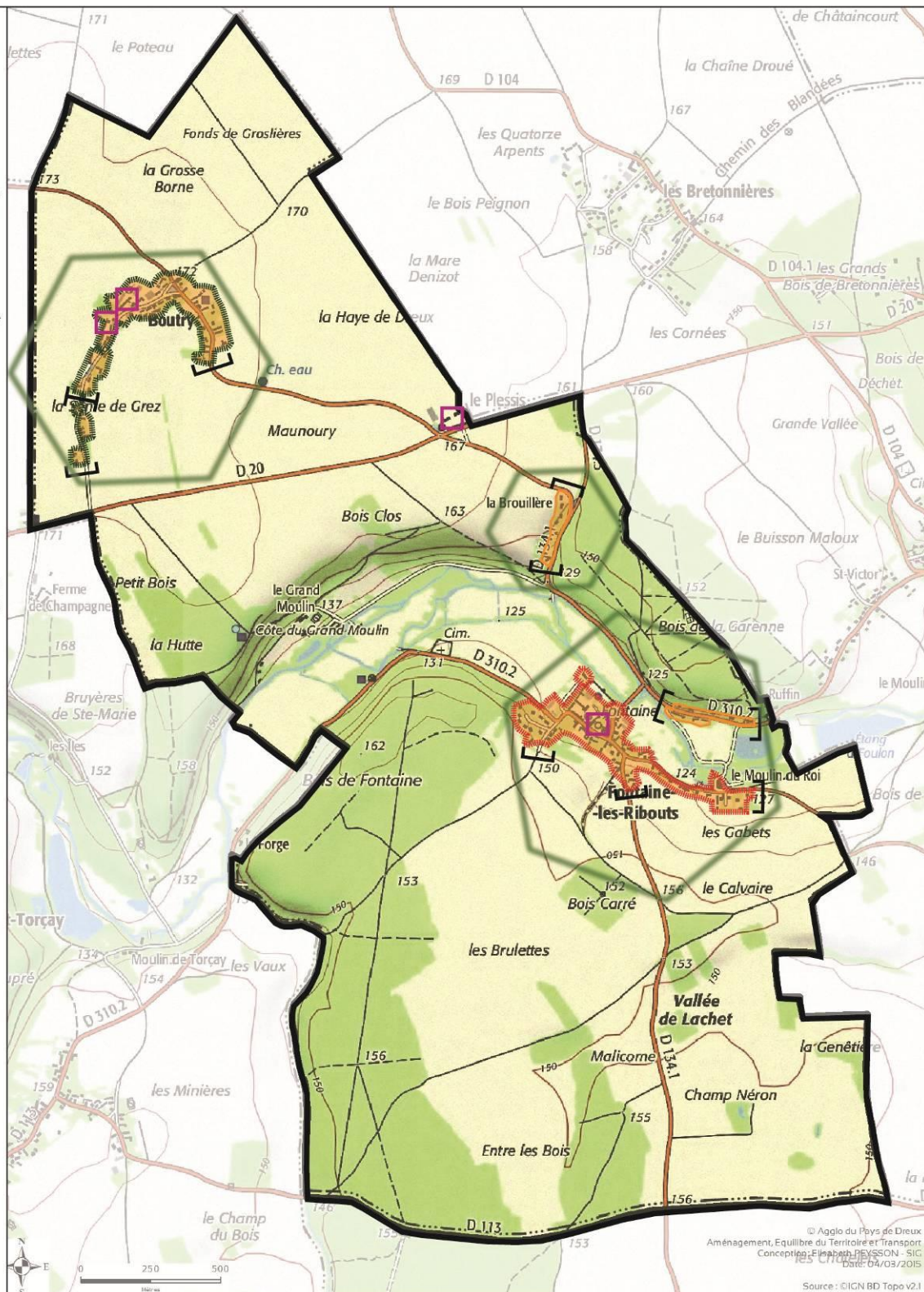
-  Pérenniser et améliorer le niveau de service internet et de téléphonie mobile sur les grands secteurs bâtis du territoire communal

- Protéger l'activité agricole

-  Respecter l'enveloppe bâtie des sites agricoles

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole



© Agglo du Pays de Dreux
Aménagement, Équilibre du Territoire et Transport
Concepteur : F. LEBLANC - S.I.C.
Date : 04/03/2015
Source : ©IGN BD Topo v2.1

Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole

Constats

Fontaine-les-Ribouts est une commune du Thymerais, comme en atteste l'architecture typiquement locale qui compose les secteurs bâtis anciens, avec l'utilisation de la pierre (silex) pour la conception des murs, de la tuile (plate ou mécanique) ou de l'ardoise sur les toitures, ou encore de la brique pour les ouvertures de murs. Le patrimoine architectural de la commune est riche et s'inscrit en lien avec cette identité. Au premier rang de ce patrimoine figure l'église Saint-Aignan, inscrite au patrimoine des Monuments Historiques et qui est implantée dans le cœur du village de Fontaine. L'architecture de l'édifice est remarquable et mérite une prise en compte particulière.

La rivière de la Blaise s'accompagne par ailleurs d'un patrimoine historique important, entre les différents moulins qui existent ou qui ont pu exister sur son parcours, de même que les quelques vannages qui servent à réguler son débit. Un ancien lavoir se trouve également en sortie du village de Fontaine, en contrebas du pont.

Objectifs	Orientations
Préserver le patrimoine religieux	Protéger l'église Saint-Aignan, élément patrimonial majeur pour la commune de Fontaine-les-Ribouts et inscrite au patrimoine des Monuments Historiques.
Préserver le patrimoine architectural et historique	Valoriser les nombreux éléments du patrimoine historique (ex : les derniers moulins qui sont encore présents le long de la Blaise, l'ancien Manoir implanté en marge du village de Fontaine, le pont et le lavoir sur la Blaise). Valoriser l'architecture traditionnelle locale qui compose les cœurs bâtis anciens du village de Fontaine et du hameau de Boutry.
Protéger le patrimoine historique lié à l'écoulement de la Blaise	Affirmer le besoin de protéger le patrimoine vernaculaire de la Blaise. Il s'agit du cours d'eau qui parcourt la commune de Fontaine-les-Ribouts et autour duquel se structure le territoire. Son écoulement s'accompagne d'un patrimoine ancien, avec la présence de moulins et de vannages.
Respecter le caractère agricole du territoire	Valoriser les corps de ferme d'architecture traditionnelle. L'activité agricole est ancienne et bien implantée sur un territoire qu'elle a façonné, comme en atteste la présence de nombreux corps de ferme anciens. Ceux-ci ne sont pas tous encore concernés par des pratiques liées à l'agriculture. Quelques corps de ferme possèdent une architecture typiquement locale, avec l'emploi de pierres, de tuiles, de briques, etc. Assurer la protection de chaque site aujourd'hui concerné par une activité agricole. L'objectif est de permettre la pérennité de cette activité en limitant l'atteinte que pourrait leur porter le développement urbain de la commune.
Permettre un développement de l'activité touristique pour valoriser le patrimoine historique et architectural	Faciliter un potentiel changement de destination de plusieurs sites bâtis en vue de l'accueil de touristes sur la commune.

Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole**Orientations d'aménagement**

- Préserver le patrimoine religieux



Protéger l'Eglise Saint-Aignan

- Préserver le patrimoine architectural et historique



Assurer la mise en valeur des éléments du patrimoine historique

- Valoriser l'architecture traditionnelle locale

- Protéger le patrimoine historique lié à l'écoulement des eaux de la Blaise

Protéger le patrimoine vernaculaire de la Blaise

- Respecter le caractère agricole du territoire



Valoriser les corps de ferme d'architecture traditionnelle



Respecter l'enveloppe bâtie des sites agricoles

- Développer l'activité touristique



Permettre le développement d'une activité touristique

Protéger le cheminement du GR 351

Occupation du sol

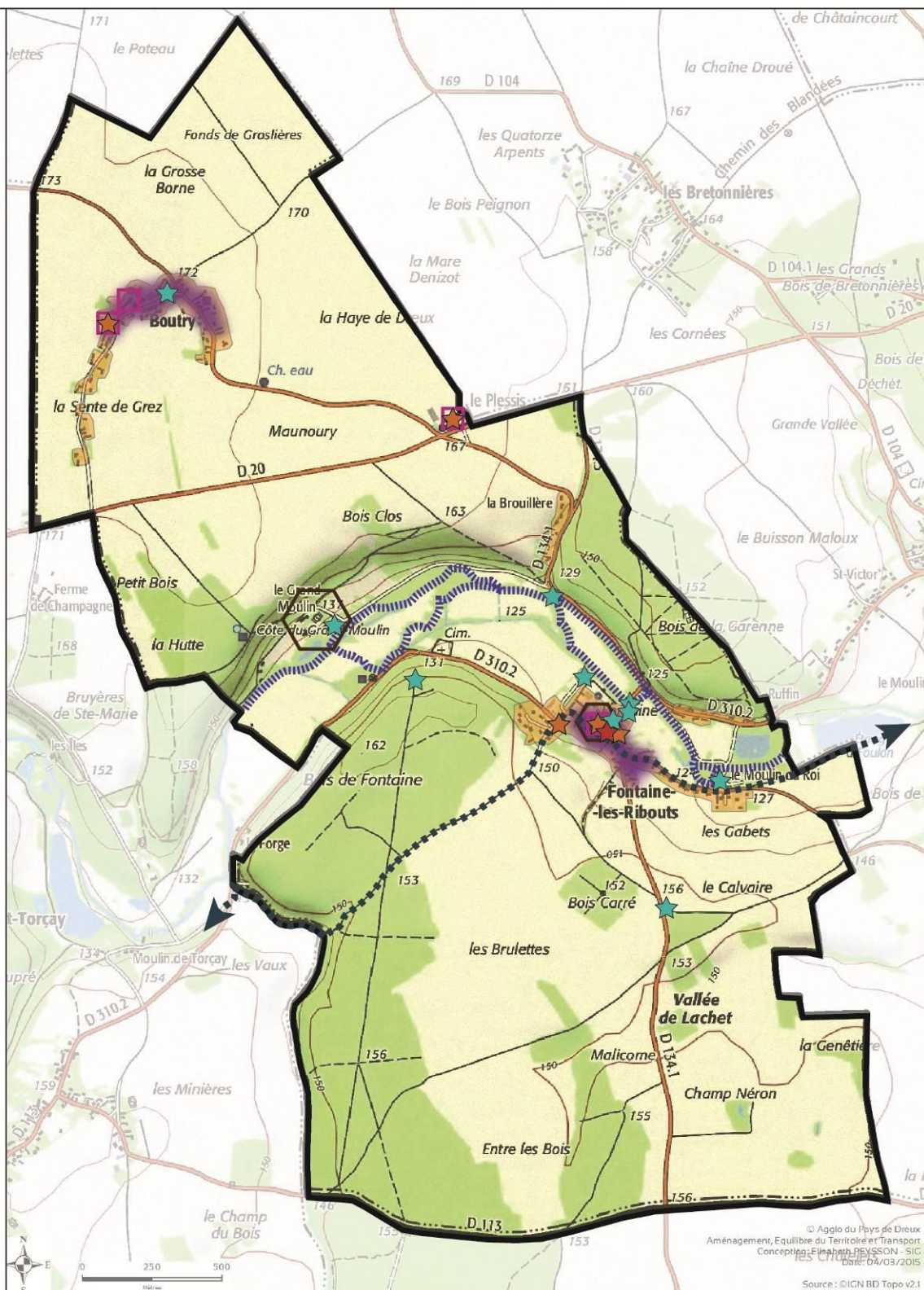
Espace bâti



Espace boisé



Espace agricole



Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

Constats

Fontaine-les-Ribouts est concernée par le passage d'une infrastructure routière d'échelle locale avec la RD 20, qui relie Senonches à Dreux. Cette voie traverse le territoire communal d'Est en Ouest, à l'écart des grands secteurs d'habitations.

La commune de Fontaine-les-Ribouts est concernée par le passage d'un grand cheminement doux balisé, avec le GR 351. Celui-ci traverse la commune en parallèle de la vallée de la Blaise, établissant alors un lien d'échelle intercommunale au centre duquel se trouve Fontaine-les-Ribouts. La vallée constitue elle aussi un vecteur qui permet à Fontaine-les-Ribouts d'avoir des intérêts communs (environnementaux, paysagers, touristiques, etc.) avec les communes voisines sur lesquelles coule la rivière.

La commune correspond à un territoire rural et se doit de conserver des possibilités de promenade entre les différents cœurs bâtis. Il semble utile de penser à un prolongement des connexions douces jusque sur les territoires voisins, pour permettre aux habitants de la commune de se rendre en dehors de Fontaine-les-Ribouts sans être pour autant dans l'obligation d'utiliser leur véhicule automobile.

Objectifs	Orientations
Préserver les espaces bâtis des nuisances liées au trafic routier	Maintenir l'habitat à distance de la RD 20 afin de préserver le cadre de vie calme pour les habitants du territoire. Cette voie est l'infrastructure routière principale qui traverse la commune.
Protéger et améliorer les cheminements doux	Assurer l'existence de liaisons douces entre les espaces bâtis sur un territoire rural qui entend conserver une certaine qualité de vie et une convivialité profitable à tous. Valoriser le tracé du GR 351, connexion douce intercommunale et qui permet à la commune de Fontaine-les-Ribouts d'être au centre d'un passage touristique. Promouvoir la vallée de la Blaise comme un vecteur de connexion d'échelle intercommunale en raison d'une vallée qui s'étend du Perche jusqu'à Dreux et la rivière de l'Eure. Valoriser des connexions intercommunales avec les territoires voisins. Avec au Nord le plateau de Brezollès, à l'Est le Drouais et à l'Ouest et au Sud le Thymerais.
Aider au développement de modes de déplacements alternatifs	Maintenir le fonctionnement du Transport à la Demande (TAD), pouvant permettre de répondre aux besoins de déplacements de personnes qui ne sont plus en capacité de se déplacer seules (personnes âgées, personnes handicapées) ou qui ne sont pas encore autorisées à conduire un véhicule automobile (jeunes).

Orientations d'aménagement

- Préserver les espaces bâtis des nuisances liées au trafic routier
- Maintenir les espaces d'habitat à une distance raisonnable de la RD 20 et des nuisances du trafic routier

- Protéger et améliorer les chemine-
ments doux

Maintenir un lien entre les
espaces bâtis

Valoriser le passage du

Promouvoir la vallée de la Blaise comme vecteur de connexion d'échelle intercommunale

Valoriser des connexions intercommunales

- Aider au développement de modes de déplacements alternatifs

Maintenir le fonctionnement
du transport à la demande
(TAD)

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole

