

www.ectm.fr

Oulins

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :

11 avril 2017

Enquête publique :

18 décembre 2018 au 20 janvier 2018

Approuvé le :

29 mars 2018

Mairie d'Oulins
2 rue de la Mairie
28260 Oulins
Tel: 02 37 64 54 65
oulins.mairie@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 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. »

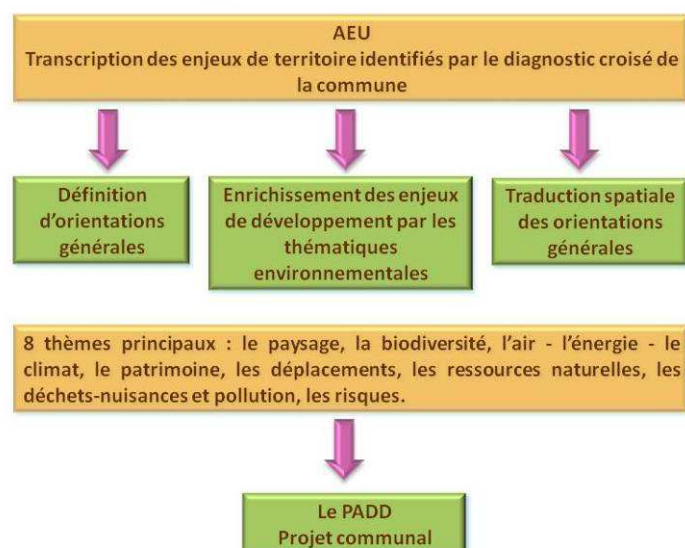
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'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 d'Oulins 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 Durable

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire d'Oulins, 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 inscrits dans les vallées de l'Eure et de la Vesgre ;*
- *Axe 2 : Maîtriser la population oulinoise et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire ;*
- *Axe 3 : Soutenir les activités agricole, économique et touristique locales ;*
- *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 Oulins ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers inscrits dans les vallées de l'Eure et de la Vesgre

Constats

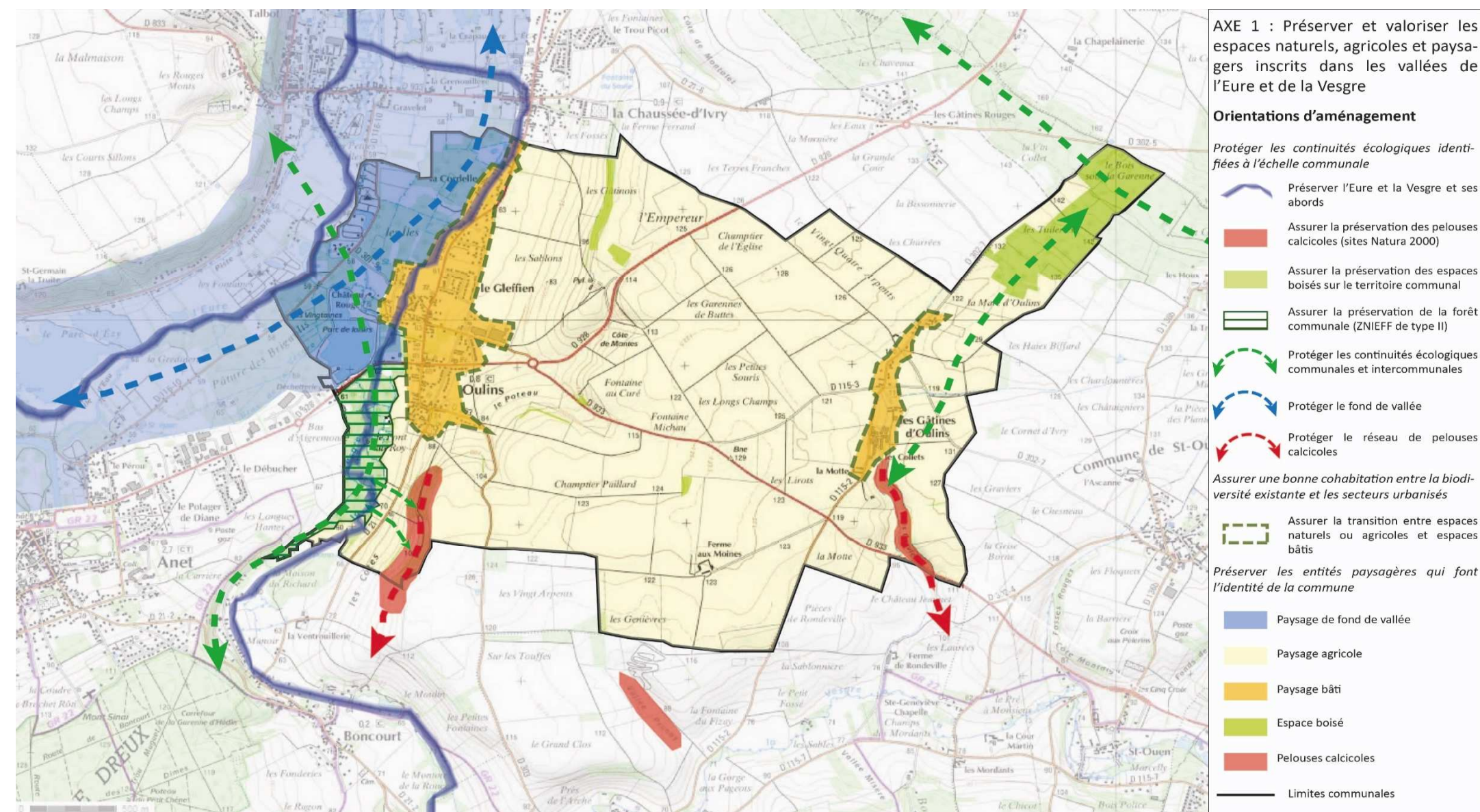
Oulins se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, ce qui lui confère une diversité de paysages, dont le relief est en partie dessiné par l'Eure et son affluent, la Vesgre. En effet, ces rivières longent le territoire du Nord-Ouest au Sud-Ouest, et participent à la composition des paysages qui font la richesse du territoire. La commune d'Oulins se distingue par quatre entités paysagères :

- La vallée de l'Eure et de la Vesgre qui se caractérise par des pentes très faibles et la présence d'une végétation adaptée aux milieux humides ;
- La vallée sèche avec pelouses calcicoles, au sud-est de la commune, à proximité des Gâtines d'Oulins ;
- Les coteaux et les plateaux cultivés ;
- Le massif boisé du bois de la Garenne, au Nord de la commune, et la forêt communale le long de la Vesgre, qui favorisent la biodiversité et offrent un refuge à la faune.

Au Sud-Ouest, le long de la vallée de la Vesgre, la présence de pelouses calcaires et d'espèces végétales à protéger, telles que les orchidées, a permis de classer le site « La Côte de Boncourt » en ZNIEFF de type I et en site classé Natura 2000. À l'Est du territoire, la présence d'une vallée sèche et de pelouses calcicoles permet l'émergence d'espèces végétales remarquables ; le site est classé Natura 2000 sous l'appellation « Les Gravieres et le Château Jeannet », et est également inscrit dans le réseau de « La vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ». La richesse de la commune demeure également dans ses massifs boisés qui arborent toute la pointe Nord-Est du territoire. Enfin, l'urbanisation et l'activité se sont développées dans la vallée alluviale conduisant à des problématiques de risque d'inondation.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Protéger les continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune	Protéger et gérer les habitats remarquables connus, constitutifs des continuités écologiques tels que les pelouses calcicoles protégées par les réseaux Natura 2000 et intégrées dans l'inventaire ZNIEFF, les continuités forestières qui longent les vallées (forêt communale) et au Nord de la commune dans la continuité du bois du Mesnil-Simon, ou encore le réseau de ripisylve qui longe l'Eure et de la Vesgre ; Préserver le réseau de ripisylve présent dans la vallée alluviale tout en assurant une compatibilité entre la

	préservation des espaces naturels et l'activité de tourisme et de loisirs de l'étang des Vingtaines.
Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune	<u>Préserver les paysages agricoles en :</u> - Maîtrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles ; - Interdisant la création de bâtiments isolés en dehors de ceux nécessaires à l'activité agricole. <u>Préserver les paysages boisés en :</u> - Maintenant les espaces boisés identifiés, et maîtrisant l'urbanisation sur ces espaces. <u>Préserver le fond de vallée de l'Eure et de la Vesgre en :</u> - Maîtrisant l'urbanisation au sein de cet espace.
Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés	<u>Tirer parti des atouts paysagers en :</u> - Assurant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels au travers des règles prescrites pour le traitement des limites séparatives et de fond de parcelle ; - Soutenir le verdissement des espaces urbanisés en prescrivant un coefficient d'espaces maintenus végétalisés (coefficient de pleine terre ou d'espace maintenu végétalisé).
Tenir compte des risques naturels	Tenir compte de l'ensemble des risques (inondations par débordement inscrites dans le PPRI et par remontée de nappes, aléa retrait-gonflement) dans le choix de développement de la commune.



Source : Agglo du Pays de Dreux

Axe 2 : Maîtriser la population oulinoise et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire

Constats

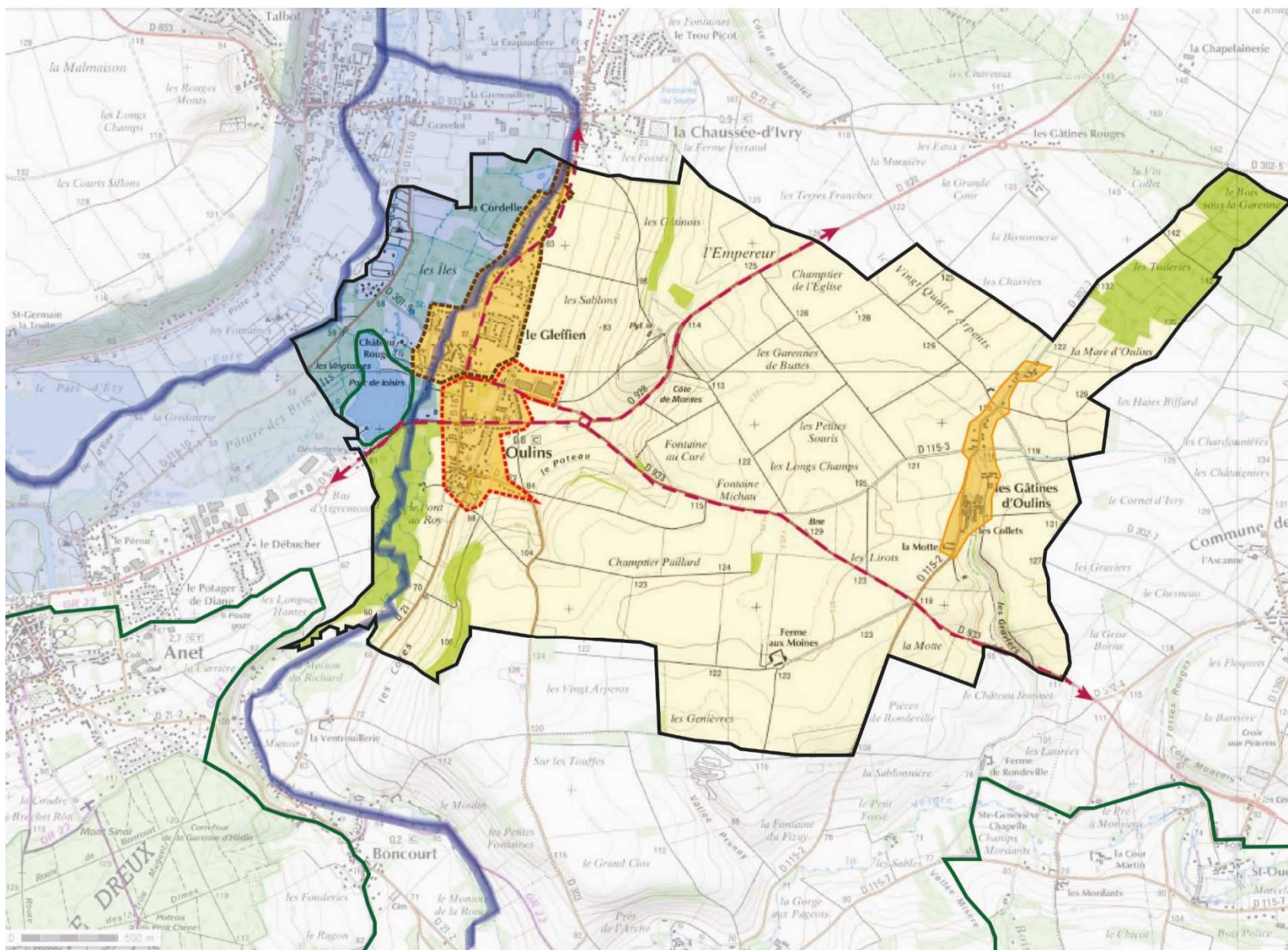
Le territoire d'Oulins comprend plusieurs entités bâties : le bourg d'Oulins, les hameaux du Gleffien, de la Cordelle, et des Gâtines d'Oulins. Les hameaux du Gleffien et de la Cordelle se situent au nord du centre-bourg d'Oulins, et ont connu un développement urbain important, formant ainsi une seule et même entité bâtie entre ces deux hameaux et le centre-bourg. Le hameau des Gâtines d'Oulins se situe à l'est du territoire communal, et s'est très peu développé ces dix dernières années. 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.

Sur les cinquante dernières années, Oulins a vu sa population croître de manière constante sur l'ensemble des périodes de recensement, avec deux pics démographiques sur la période 1982-1990 et 1999-2012, accueillant respectivement 372 et 389 habitants supplémentaires. Cette croissance est essentiellement due à son attractivité, puisque son solde migratoire est particulièrement élevé entre 1982 et 1990, et à un renouvellement naturel de sa population. Pour autant, l'analyse démographique a permis de mettre en évidence un desserrement des ménages, mais il reste élevé (2.83) par rapport à la moyenne des autres territoires (canton d'Anet, Agglo du Pays de Dreux et département de l'Eure-et-Loir). Cette spécificité de la commune d'Oulins est à souligner, en raison d'un léger desserrement à envisager pour les dix prochaines années (autour de 2.75). De plus, un vieillissement de la population se met en place, et se maintiendra en raison d'un vieillissement de la tranche d'âge des 45-59 ans et du départ des 15-29 ans (facteurs de desserrement des ménages envisagé pour la commune).

Le parc de logements est plutôt récent, et est majoritairement constitué de maisons individuelles dont les propriétaires occupent leur bien. Ce sont essentiellement de grands logements, de type T5 et quelques T4.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée des populations sur le territoire communal	Maîtriser la croissance démographique au travers de la maîtrise de la production de logements ; Tenir compte d'un léger desserrement des ménages (vieillissement de la tranche d'âge 45-59 ans et départ des 15-29 ans) pour le maintien de la population ; Préserver le cadre de vie au travers de la maîtrise dans l'accueil de nouvelles populations.

Maîtriser le développement urbain de la commune	<u>Maîtriser la production de logements :</u> - Tenir compte des besoins en logements nécessaires au maintien de la population sur le territoire ; - Permettre une diversification de l'offre de logements pour tenir compte de l'évolution de la composition des ménages ; <u>Organiser le développement de la commune :</u> - Prioriser le développement urbain au sein du centre-bourg d'Oulins, des hameaux du Gleffien et de la Cordelle, en construisant sur les parcelles interstitielles et facilement accessibles (dents creuses) ; - Structurer le développement communal autour des grands axes routiers (RD 928 et RD 933). Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 2,15 hectares de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la décennie précédente (2005-2015), au cours de laquelle il y a eu légèrement plus de consommation d'espaces en extension que dans le tissu bâti existant. <u>Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune :</u> - Risques d'inondations par débordement des cours d'eau (PPRI) et par remontée de la nappe phréatique dans les vallées de l'Eure et de la Vesgre, mais aussi du fait de l'aléa retrait et gonflement des argiles qualifié de « faible » dans le centre-bourg d'Oulins.
--	--



AXE 2 : Maîtriser la population oulinoise et le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire

Orientations d'aménagement

Maîtriser le développement urbain de la commune

Renforcer le centre-bourg

-  Renforcer le centre-bourg d'Oulins en densifiant l'espace bâti et en l'ouvrant de manière maîtrisée
-  Densifier l'espace bâti des hameaux du Gleffien et de la Cordelle
-  Hameau des Gâtines d'Oulins à maintenir dans sa forme actuelle

Structurer le développement communal autour des grands axes

-  Renforcer l'habitat autour des RD 928 et RD 933, axes de communication départementale

Occupation du sol

-  Paysage agricole
-  Paysage de fond de vallée
-  Paysage bâti
-  Espace boisé
-  Les cours d'eau
-  Limites communales

Source : Agglo du Pays de Dreux

PLU Approuvé le 29 mars 2018

Axe 3 : Soutenir les activités agricole, économique et touristique locales

Constats

La proximité de la ville d'Anet freine l'implantation de commerces et de services sur la commune d'Oulins. En effet, la commune fait partie de la même aire de chalandise que la ville-canton.

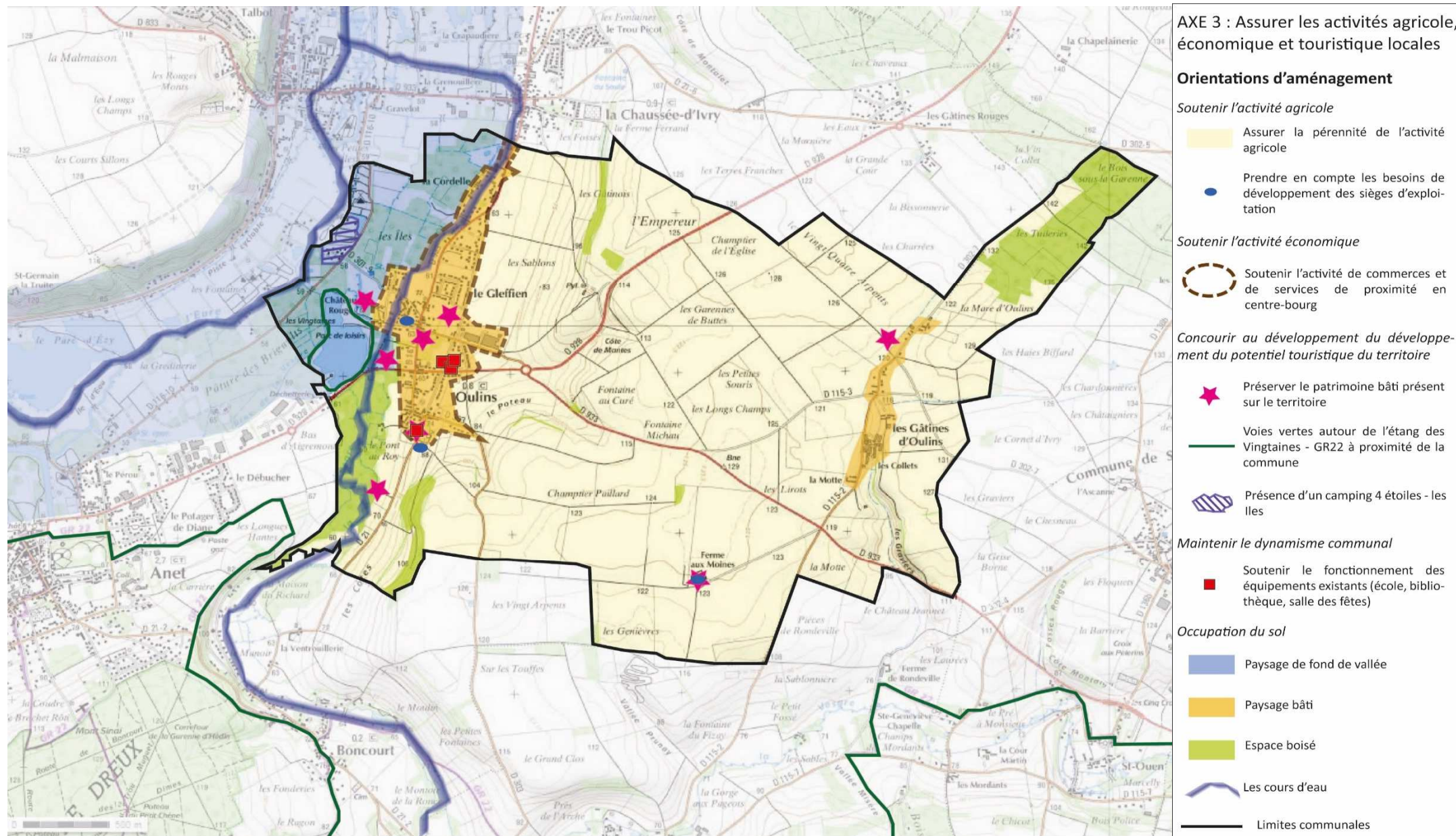
Quelques commerces existent sur la commune, dont un restaurant, un fleuriste, et un drive Leclerc, dans et à proximité du centre-bourg.

L'activité agricole est l'activité la plus importante sur la commune d'Oulins, puisqu'elle recouvre 53% du territoire. L'agriculture pratiquée sur Oulins se compose presque exclusivement de grandes cultures céréalières.

Le potentiel touristique d'Oulins est porté par l'étang des Vingtaines, à échelle locale : offrant un cadre de verdure agréable, il attire la population oulinoise et celles des communes limitrophes. De plus, le chemin de randonnée GR22 passe à proximité de la commune, et peut apporter des touristes « verts », grâce à une valorisation touristique des atouts de la commune d'Oulins. Enfin, la présence d'un camping 4 étoiles, d'une capacité d'accueil de 230 emplacements permet, pendant la saison estivale, d'attirer quelques touristes au sein du territoire communal.

Objectifs	Orientations
Soutenir l'activité agricole	Soutenir l'activité agricole présente sur le territoire ; Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation, localisés dans le centre-bourg d'Oulins, dans le hameau du Gleffien, et au sud du hameau des Gâtines d'Oulins ; Tenir compte des projets d'extension et de délocalisation des sièges d'exploitation, en raison des conflits liés à l'implantation des sièges d'exploitation en milieu urbain.
Soutenir l'activité économique	Soutenir et pérenniser l'activité de commerces et services de proximité présente sur la commune ; Selon l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. À ce jour, le Syndicat Mixte Ouvert d'Eure-et-Loir Numérique développe le réseau numérique très haut débit à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux. En effet, d'ici à 2022, il est prévu une montée en débit jusqu'à 100 Mbit/s sur l'ensemble du territoire ; À ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.

Concourir au développement du potentiel touristique du territoire	Maintenir et développer les voies vertes et chemins de randonnée ; Maintenir le camping, sans projet de développement.
Valoriser le patrimoine architectural et historique local	<u>Préserver l'architecture traditionnelle :</u> - Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains ; - Développer des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune. <u>Protéger le patrimoine historique et architectural local :</u> - Identifier le patrimoine historique et architectural local (article L 151-19), assurer sa préservation et sa mise en valeur : l'Eglise Saint-Pierre d'Oulins, le lavoir, la Savonnière, le Château rouge, le Château blanc, la Ferme Picard, la Maison de la famille Clément (rue de la Vesgre), et la Ferme aux Moines près des Gâtines d'Oulins.
Maintenir le dynamisme communal	Soutenir le fonctionnement des équipements existants (écoles, bibliothèque, médiathèque, salle des fêtes) au niveau du bourg d'Oulins, qui sont un gage de qualité de vie et d'attractivité du territoire.



Source : Agglo du Pays de Dreux

PLU Approuvé le 29 mars 2018

Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements

Constats

Les déplacements à Oulins se font essentiellement avec la voiture. Les ménages d'Oulins sont fortement dépendants de l'usage de la voiture. Cette caractéristique est observée de manière générale sur les territoires périurbains et ruraux. Elle marque la nécessité de déplacements vers les pôles d'emplois au quotidien.

En effet, les actifs d'Oulins travaillent majoritairement hors de la commune de résidence. Les migrations pendulaires concernent essentiellement les déplacements en dehors de la région de résidence, une part importante des actifs travaille en Ile-de-France.

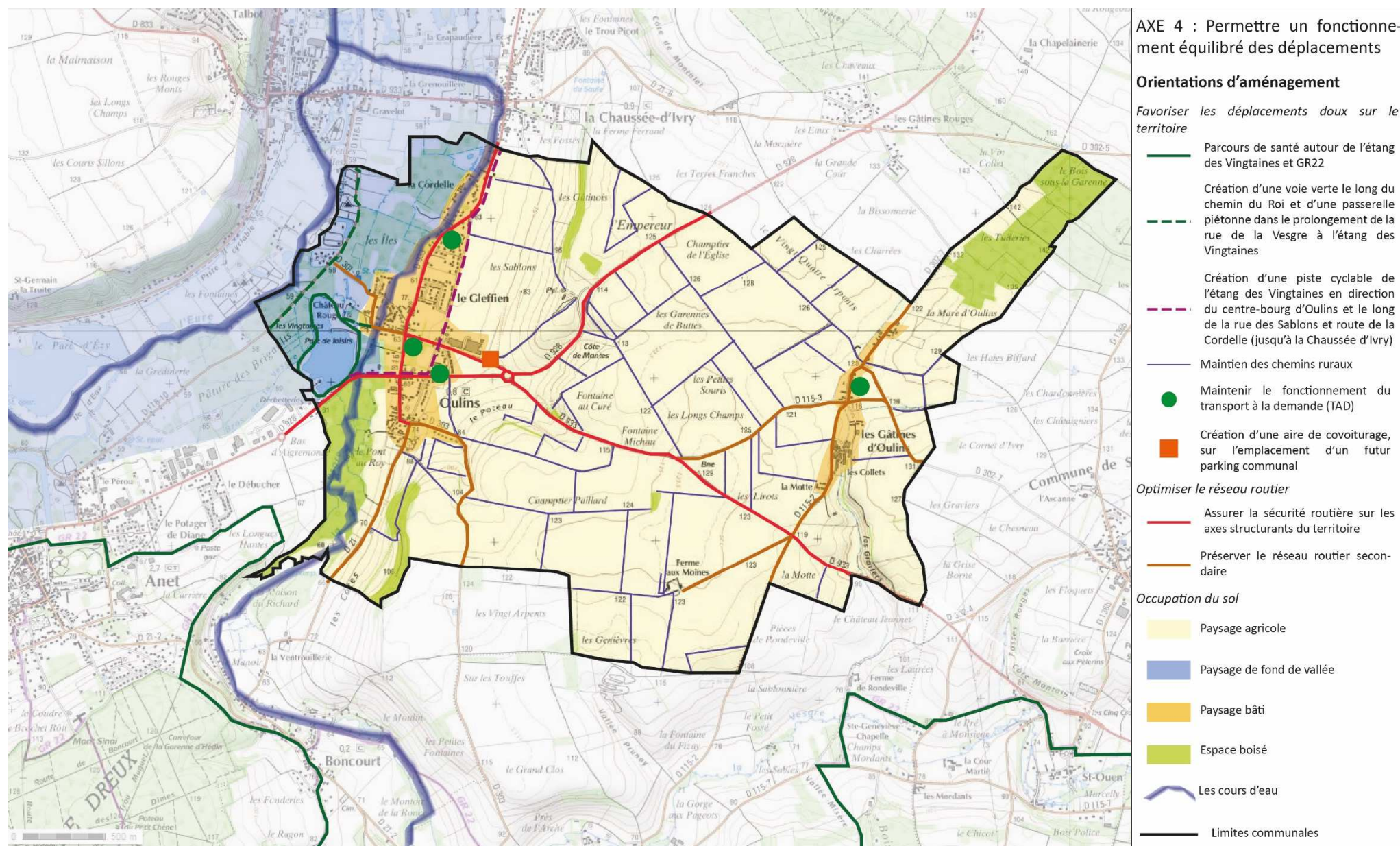
La commune est desservie par plusieurs infrastructures structurantes (RD928 et RD933) à l'échelle interrégionale et donc le trafic est estimé à plusieurs milliers de véhicules jour. Ces deux infrastructures routières ont été classées, par arrêté préfectoral n°201516-0005, comme créatrices de nuisances sonores sur une largeur de 100m. Les habitants peuvent également avoir recours au transport à la demande (TAD) qui est géré par l'Agglo du Pays de Dreux.

Le potentiel de liaisons douces sur le territoire est à mettre en valeur et à connecter aux différents points névralgiques de la commune (école, église, étang des Vingtaines). Il n'existe pas de chemin de randonnée répertorié sur Oulins, puisque la GR 22 reliant Paris au Mont Saint-Michel traverse la commune d'Anet. Toutefois, le maillage de chemins ruraux ou sentiers forestiers identifiés par la commune est particulièrement développé et nécessite une mise en valeur à l'échelle communale. Par ailleurs, un parcours de santé existe le long de l'étang des Vingtaines. Un projet de cheminement vert est également en cours de réflexion sur le chemin du Roi, à la limite Ouest de la commune, à proximité de l'étang des Vingtaines.

Il n'y a pas de pistes cyclables recensées sur le territoire communal, mais un projet de pistes cyclables est en cours de réflexion également.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Favoriser les déplacements doux sur le territoire	Mettre en valeur le potentiel de liaisons douces ; Création de pistes cyclables entre l'étang des Vingtaines et le centre-bourg d'Oulins ; en partance du centre-bourg le long de la rue des Sablons et route de la Cordelle jusqu'à La Chaussée d'Ivry (desserte cyclable pour les enfants scolarisés à La Chaussée d'Ivry, par exemple) ; Création d'une voie verte sur le Chemin du Roi ; Création d'une passerelle piétonne dans le prolongement de la rue de la Vesgre à l'étang des Vingtaines ; Proposer des alternatives à la voiture :

	- pistes cyclables ; - covoiturage ; - TAD.
Optimiser le réseau routier	Préserver le réseau secondaire ; Création d'un parking, avec places de covoiturage, à proximité du rond-point des deux départementales.
Préserver les espaces bâtis des nuisances liées aux trafics routiers	Assurer la sécurité routière sur les grands axes routiers, notamment dans le centre-bourg d'Oulins (RD928).



Source : Agglo du Pays de Dreux

PLU Approuvé le 29 mars 2018