



Saint-Ange-et-Torçay

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Arrêté le :
12/07/2016

Enquête publique :
11 avril au 12 mai 2017

Approuvé le :
30 juin 2017

Mairie de Saint-Ange-et-Torçay
10 rue de la Mairie
28170 Saint-Ange-et-Torçay
Tel: 09 60 48 17 86
mairie.torcay@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. »

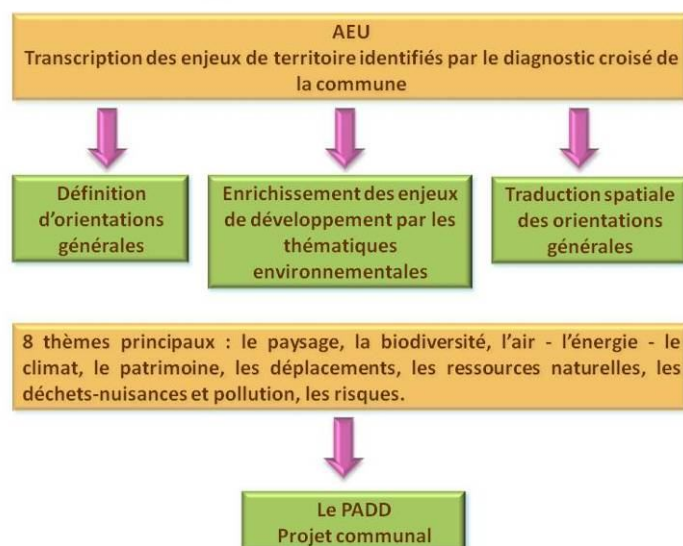
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

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 de Saint-Ange-et-Torçay 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 de Saint-Ange-et-Torçay, 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 : Maitriser l'urbanisation de la commune en lissant la croissance démographique ;*
- *Axe 3 : Assurer la protection et la valorisation du patrimoine architectural et historique ;*
- *Axe 4 : Permettre 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 Saint-Ange-et-Torçay ;*
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

Constats

Saint-Ange-et-Torçay est une commune appartenant à l'entité paysagère du Thymerais. Il s'agit d'un espace de transition entre les bocages normands au Nord-Ouest et la Beauce au Sud-Est. Ainsi, le territoire de Saint-Ange-et-Torçay se compose à la fois de grands espaces agricoles ouverts dans ses parties Sud et Nord. En raison de sa topographie différentielle caractéristique d'un relief de plateau, Saint-Ange-et-Torçay offre des points de vue intéressants sur la vallée de la Blaise qui est encaissée par rapport à ces secteurs Nord et Sud.

Le territoire communal est dans la continuité de la Forêt domaniale de Châteauneuf, qui s'étend sur la partie Sud-Est de la commune et qui est prolongée par le Bois aux Clercs. Cet ensemble boisé apporte alors une plus grande variété au paysage et est également reconnu pour son rôle écosystémique, comme en atteste son intégration au réseau européen *Natura 2000*.

Le cœur du territoire communal comporte lui aussi de nombreux boisements, implantés aussi bien sur les pentes qu'au sommet des coteaux de la vallée de la Blaise. Ces formations constituent ainsi des continuités écologiques végétales.

Saint-Ange-et-Torçay est concernée par une grande présence de l'eau, avec la rivière en premier lieu la rivière de la Blaise. 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 de Caupré, Bois de Champagne, coteaux boisés, etc.) et d'intérêt européen avec la Forêt domaniale de Châteauneuf et le Bois aux Clercs, 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 d'une mare communale dans le village de Torçay (rue de la Blaise), ainsi que de plusieurs points d'eau privés dont l'utilité est avérée en matière de retenue des eaux de ruissellement, de lutte contre les inondations, les incendies. Ces mares font partie du patrimoine naturel en lien avec la biodiversité ordinaire qu'elles peuvent générer.
Préserver les paysages du territoire	Préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation, ainsi que les paysages au niveau des entrées du village et des hameaux.

Orientations d'aménagement

- Protéger les espaces naturels



Protéger les continuités écologiques végétales



Protéger les continuités écologiques liées à l'eau



Préserver les espaces boisés d'intérêt local



Préserver les espaces boisés d'intérêt européen

- Préserver le patrimoine naturel
aquatique



Protéger les points d'eau ayant un rôle écosystémique et dans la lutte contre le risque d'inondation



Protéger les points d'eau
ayant un rôle dans la lutte
contre le risque d'incendie

1

Nombre de point d'eau en présence

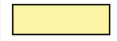
- *Préserver les paysages du territoire*



Espace bâti



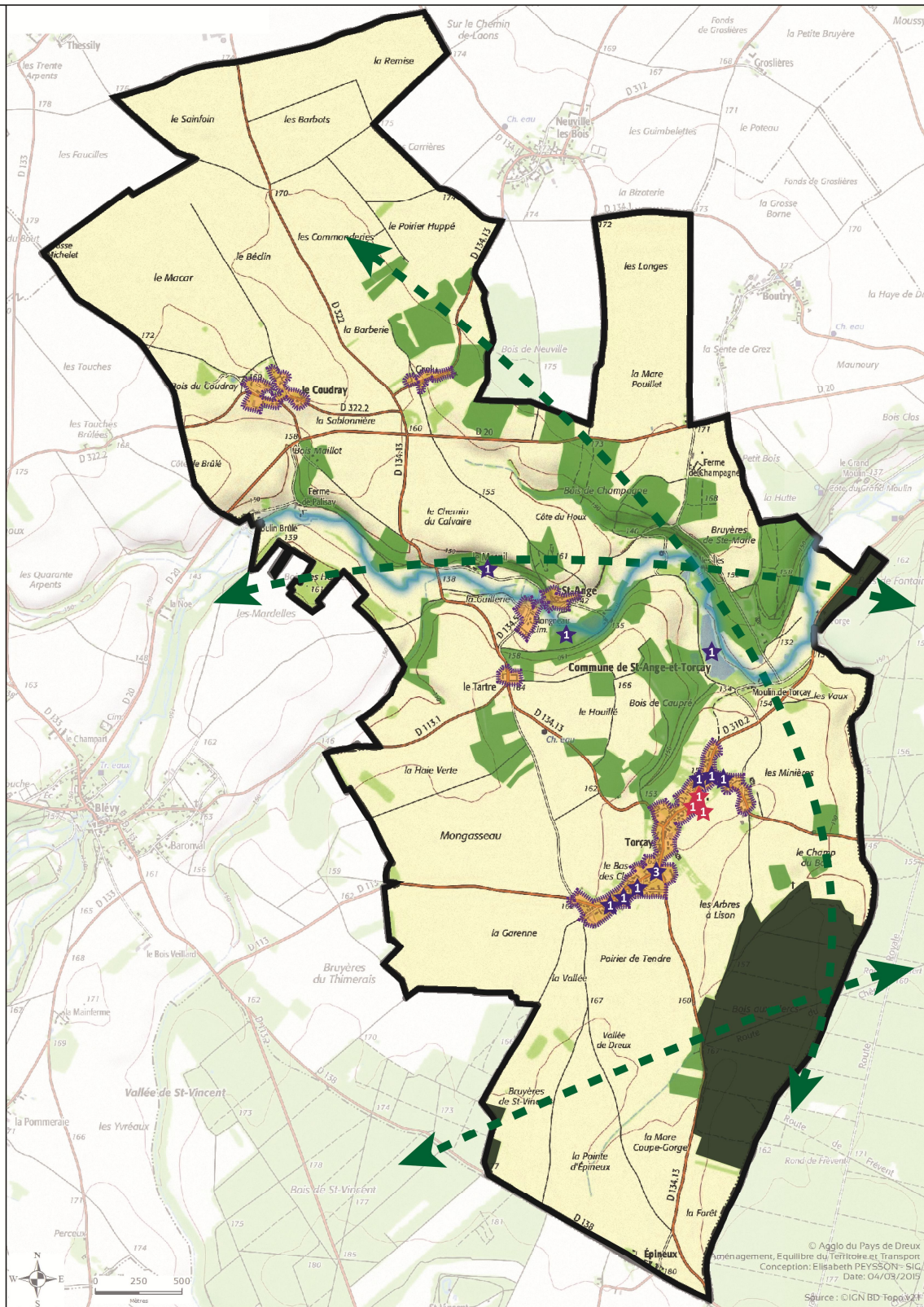
Espace boisé



Espace agricole



Préservation les paysages
au niveau des entrées de
village et de hameaux



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

Constats

Le territoire de Saint-Ange-et-Torçay comprend plusieurs entités bâties, dont la principale est le village de Torçay, auquel s'ajoutent plusieurs hameaux (St-Ange, Le Coudray, Groslu, Epineux, Le Tartre).

Durant les dernières décennies, le développement urbain de la commune s'est réalisé dans plusieurs de ces secteurs bâtis, entre plusieurs constructions entreprises à Torçay, et quelques maisons nouvelles à St-Ange, au Coudray et à Groslu. La plupart de ces secteurs a alors connu une extension de son tissu, parfois de manière linéaire. 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. Au cours des dix dernières années, les maisons nouvelles se sont construites pour la plupart en densification de l'existant, à l'exception de deux d'entre elles qui ont entraîné un étalement du tissu bâti à Torçay.

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.

Objectifs	Orientations
Identifier les secteurs bâtis prioritaires pour le développement urbain	Réduire la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en assurant le développement de l'habitat uniquement dans le tissu urbain existant, ce qui se traduit par les orientations suivantes : - Renforcer le village de Torçay en densifiant l'espace bâti de façon contrôlée ; - Maintenir les hameaux dans leur forme actuelle ; - Stopper l'étalement linéaire du tissu bâti. Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 100% de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2004-2014 en extension et de 25% en densification. Au total, il a été consommé 0.95ha entre 2004-2014 contre 0.76 pour la période 2016-2026.
Pérenniser le niveau de service internet et améliorer le réseau de téléphonie mobile pour le développement urbain de la commune	Maintenir le niveau de service internet et améliorer celui de téléphonie mobile sur le village de Torçay, secteur bâti principal de la commune, afin de garantir une bonne qualité de vie et de service pour les habitants désireux de s'installer sur le territoire communal. 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.

**Maintenir une distance
entre l'activité agricole et
les secteurs d'habitations**

Assurer un développement de l'urbanisation respectueux de l'activité agricole et réciproquement.

Axe 2 : Maîtriser l'urbanisation de la commune en lissant la croissance démographique

Orientations d'aménagement

- Identifier les secteurs bâtis prioritaires pour le développement urbain



Renforcer le village de Torçay en densifiant l'espace bâti de façon contrôlée



Hameaux à maintenir dans leur forme actuelle

- Contenir le développement des tissus bâtis



Stopper l'étalement linéaire du tissu bâti

- Pérenniser le niveau de service internet et améliorer le réseau de téléphonie mobile pour le développement urbain de la commune



Pérenniser le niveau de service internet et améliorer de téléphonie mobile sur le village de Torçay

- Maintenir une distance entre l'activité agricole et les secteurs d'habitations



Assurer un développement de l'urbanisation respectueux de l'activité agricole et réciproquement

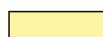
Occupation du sol



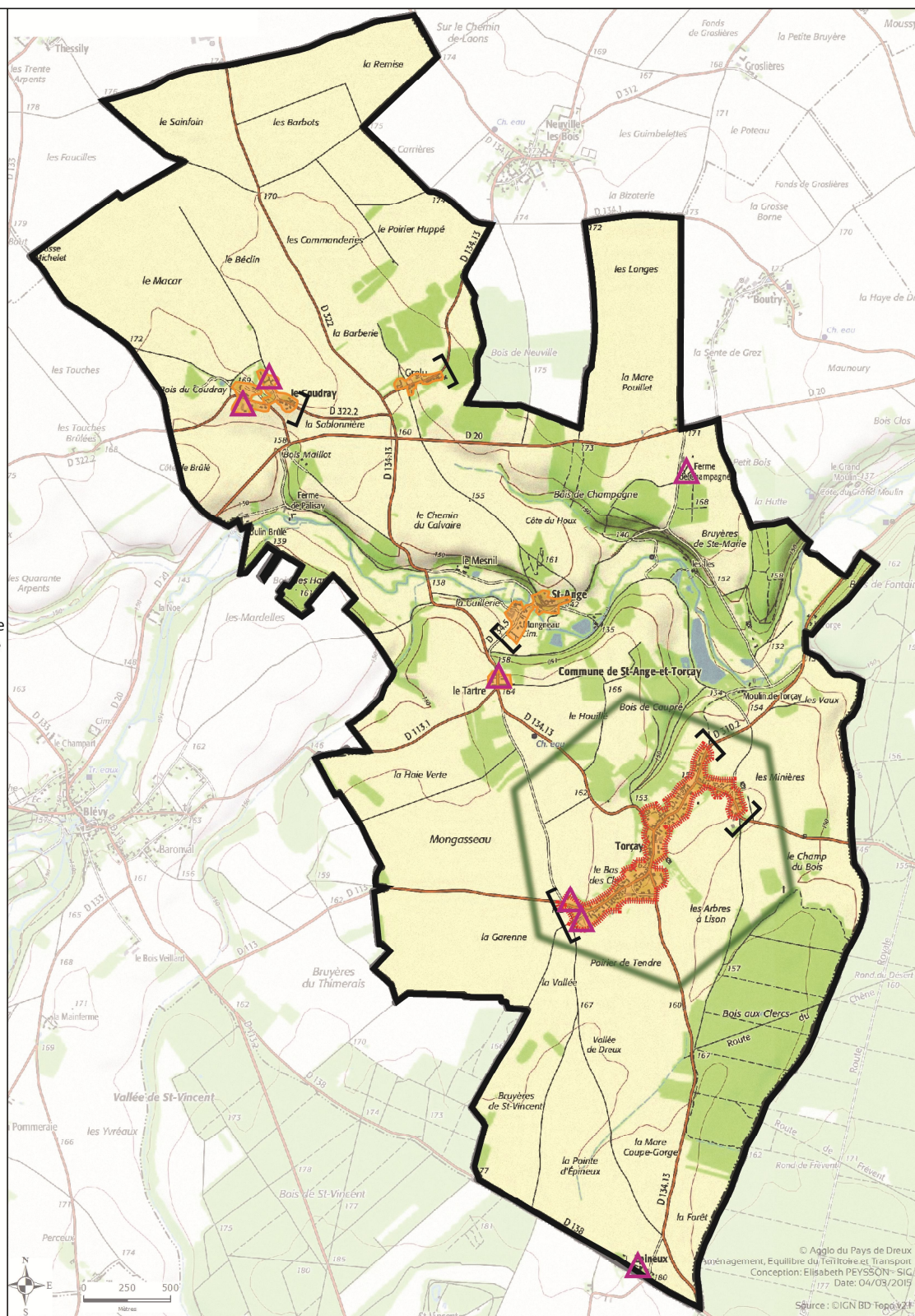
Espace bâti



Espace boisé



Espace agricole



© Agglo du Pays de Dreux
Aménagement, Équilibre du Territoire et Transport
Conception: Elisabeth PEYSSON - SIG
Date: 04/03/2015
Source: ©IGN BD Topo 2014

Axe 3 : Assurer la protection et la valorisation du patrimoine architectural et historique

Constats

L'appartenance de Saint-Ange-et-Torçay à l'entité paysagère du Thymerais se fait ressentir, comme le prouve l'architecture typiquement locale qui compose les secteurs bâtis anciens, avec l'utilisation de la pierre (silex) pour la conception des murs et de la tuile (plate ou mécanique) sur les toitures. 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-Michel, qui est implantée dans le hameau de Saint-Ange, au sommet du coteau qui surplombe la Blaise. La restauration récente de cet édifice lui a redonné une architecture remarquable qui mérite une prise en compte particulière. D'autres monuments tels que la ferme fortifiée du Coudray, la chapelle Sainte-Marie-Madeleine, les Fermes de Torçay, du Mesnil, de Champagne, ou encore le Prieuré constituent également le patrimoine communal.

La rivière de la Blaise s'accompagne elle aussi d'un patrimoine historique de valeur, 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.

Objectifs	Orientations
Préserver les édifices religieux	Protéger l'église Saint-Michel, élément patrimonial majeur pour la commune de Saint-Ange-et-Torçay, ainsi que la chapelle Sainte-Marie-Madeleine à Groslu et une petite chapelle à Torçay.
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, le Monument aux Morts, le Monument du Prussien). Valoriser l'architecture traditionnelle locale qui compose les cœurs bâtis anciens du village de Torçay et des hameaux de St-Ange, Le Coudray et Groslu.
Protéger le patrimoine historique en rapport avec l'écoulement de la Blaise	Protéger le patrimoine vernaculaire de la Blaise, entre la présence de moulins et de vannages qui incarnent le passé du territoire et la maîtrise du débit de la rivière.
Respecter le caractère agricole du territoire	Valoriser les corps de ferme d'architecture traditionnelle. Plusieurs corps de ferme ne sont plus concernés par des pratiques liées à l'agriculture, mais possèdent néanmoins une architecture typiquement locale, avec l'emploi de pierres, de tuiles, de briques, etc. Assurer un développement de l'urbanisation respectueux de l'activité agricole et réciproquement.
Faciliter le développement de l'activité touristique pour valoriser le patrimoine historique et architectural	Protéger le cheminement du GR 351, une connexion douce d'échelle intercommunale, de même que les autres parcours de promenade balisés qui existent sur la commune, afin de favoriser la connaissance du patrimoine architectural et historique de Saint-Ange-et-Torçay.

Orientations d'aménagement

- Protéger les édifices religieux

- ★ Assurer la mise en valeur des éléments du patrimoine historique

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

- Respecter le caractère agricole du territoire

- ★ Valoriser les corps de ferme d'architecture traditionnelle

-  Assurer un développement de l'urbanisation respectueux de l'activité agricole et réciproquement

- Valoriser le patrimoine architectural et historique de la commune en soutenant le tourisme

- ←...→ Protéger le cheminement du
GR 351

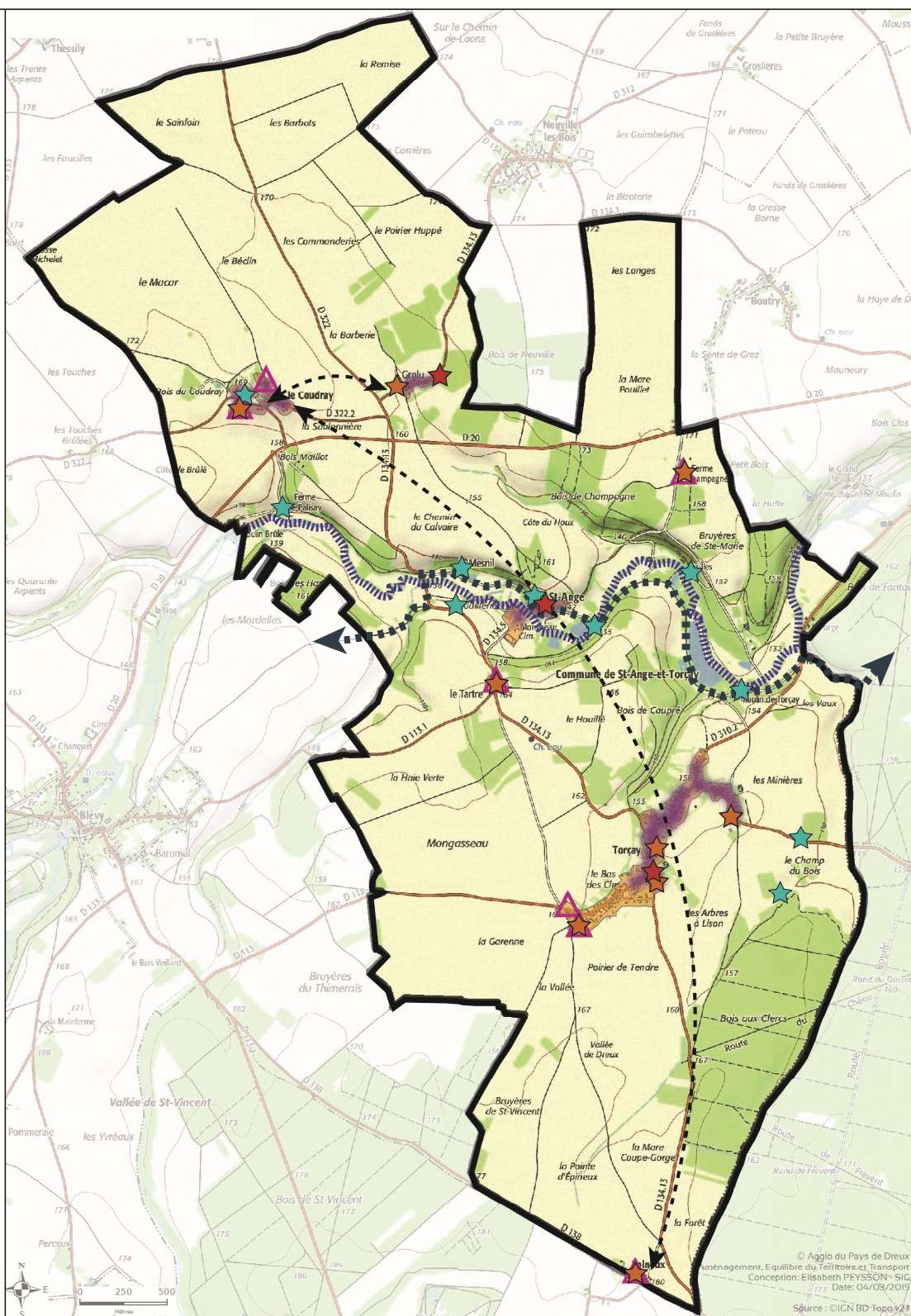
-  Favoriser le tourisme en assurant des liens entre les espaces bâtis du territoire

Occupation du sol

- Espace bâti

-  Espace boisé

- Espace agricole



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

Constats

La RD 20, une infrastructure routière d'échelle locale qui relie Senonches à Dreux, traverse le territoire communal d'Est en Ouest, à l'écart des grands secteurs d'habitations.

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

Plusieurs autres itinéraires de promenade (pédestre, équestre, etc.) parcourent la commune. Leur protection constitue un enjeu fort pour un territoire à l'identité rurale et qui se doit de conserver des possibilités de promenade entre ses différents cœurs bâtis et les ses grandes entités paysagères.

Dans l'optique de réduire la part d'utilisation de l'automobile, le soutien au fonctionnement des modes de déplacements alternatifs (transports en commun) apparait comme une piste intéressante.

Objectifs	Orientations
Préserver les espaces bâtis des nuisances liées au trafic routier	Maintenir les secteurs d'habitations à distance de la RD 20, qui est l'infrastructure routière principale qui traverse la commune, afin de préserver le cadre de vie calme pour les habitants du territoire.
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. Mettre en valeur le tracé du GR 351, connexion douce intercommunale et qui permet à la commune de Saint-Ange-et-Torçay 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 du Nord (plateau de Brezolles) et du Sud (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 pas ou plus en capacité de se déplacer seules. Développer un mode de transport pour les enfants et adolescents de la commune pour leur permettre de pratiquer des activités périscolaires sur des territoires voisins.

Orientations d'aménagement

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



-

Assurer un lien entre les
espaces bâtis

- 

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



- 

-

Maintenir le fonctionnement du transport à la demande (TAD)

Développer un mode de transport pour les enfants et adolescents de la commune vers les activités périscolaires des territoires voisins



Espace bâti

 Espace boisé

 Espace agricole

 Espace agricole



Synthèse cartographique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations d'aménagement

- Protéger les espaces naturels

-  Protéger les continuités écologiques végétales
-  Protéger les continuités écologiques liées à l'eau
-  Préserver les espaces boisés d'intérêt local
-  Préserver les espaces boisés d'intérêt européen

- Identifier les secteurs bâtis prioritaires pour le développement urbain

-  Renforcer le village de Torçay en densifiant l'espace bâti de façon contrôlée
-  Hameaux à maintenir dans leur forme actuelle

- Pérenniser le niveau de service internet et améliorer le réseau de téléphonie mobile pour le développement urbain de la commune

-  Pérenniser le niveau de service internet et améliorer de téléphonie mobile sur le village de Torçay

- Respecter le caractère agricole du territoire

-  Valoriser les corps de ferme d'architecture traditionnelle
-  Assurer un développement de l'urbanisation respectueux de l'activité agricole et réciproquement

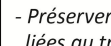
- Préserver le patrimoine architectural et historique

-  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

- Valoriser le patrimoine architectural et historique de la commune en soutenant le tourisme

-  Protéger le cheminement du GR 351
-  Maintenir les espaces d'habitat à une distance raisonnable de la RD 20 et des nuisances du trafic routier

- Protéger et améliorer les cheminements doux

-  Valoriser des connexions intercommunales

