



PLAN LOCAL D'URBANISME

Châtaincourt

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :
10 février 2018

Enquête publique :
10 septembre 2018 au 10 octobre 2018

Approuvé le :
30 novembre 2018

Mairie de Châtaincourt
4 rue de l'Eglise
28270 Châtaincourt
Tel: 02 37 38 11 53
mairie-chataincourt@orange.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 «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 (OAP) le règlement et les documents graphiques 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 de répondre aux objectifs des articles L101-2 et L131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'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 ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et

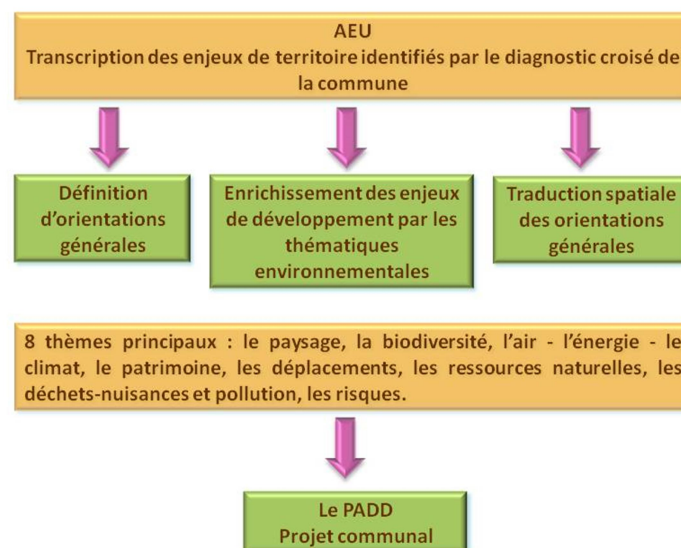
du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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 (loi 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 : Pôle Aménagement et Equilibre du Territoire, Agglomération du Pays de Dreux.

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès 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 de révision 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 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.

b) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Chataincourt, plusieurs enjeux en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs ont été identifiés. Ces enjeux ont été traduits en quatre grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole,
- Axe 2 : Stabiliser la population communale et maîtriser le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Soutenir l'activité locale,
- Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré 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 Chataincourt,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole

Constats

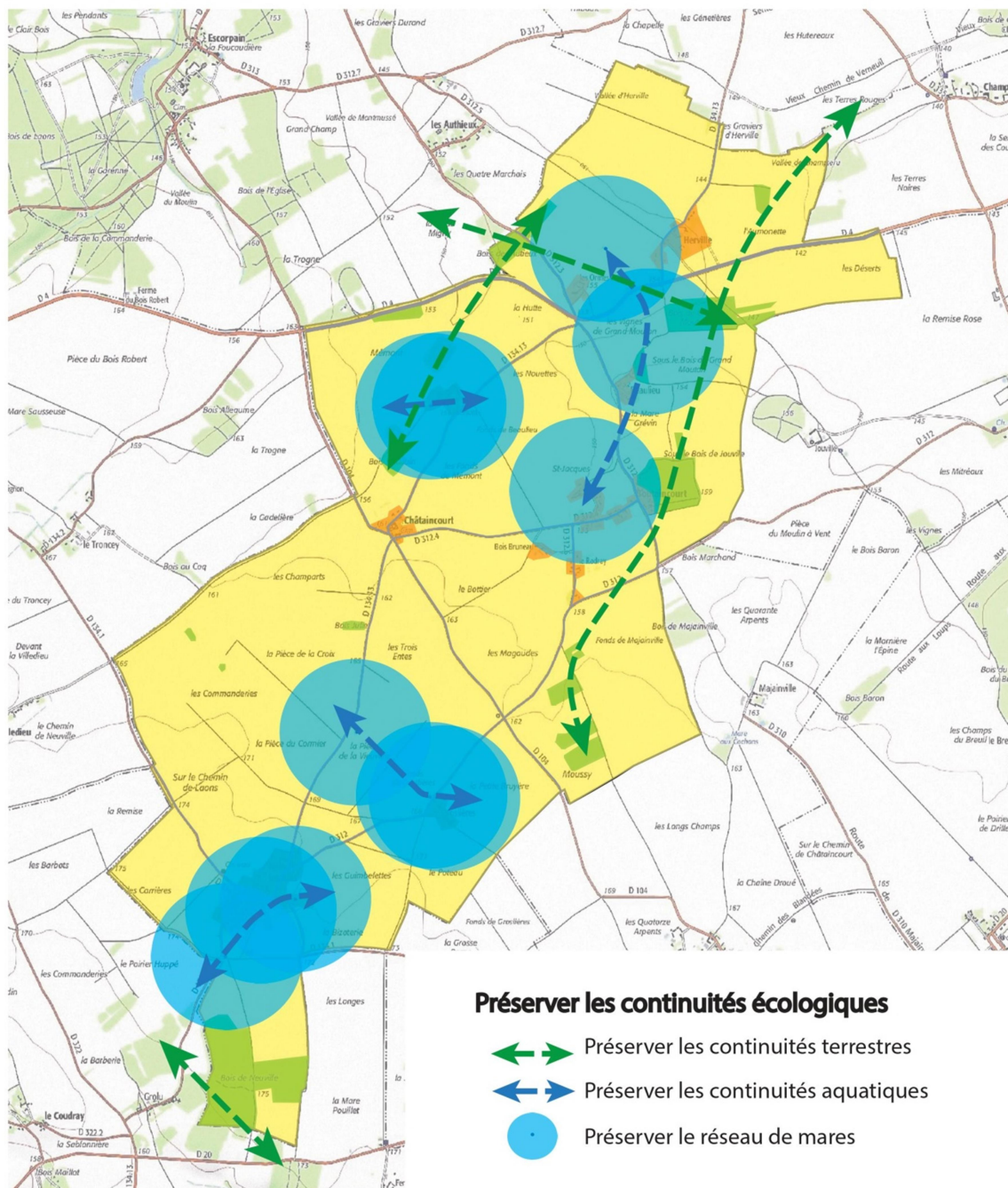
Châtaincourt se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais. Cette position se remarque en raison de grandes étendues agricoles entrecoupées de quelques bois et bosquets. On y distingue 3 unités paysagères :

- Les espaces agricoles qui recouvrent 83% du territoire communal,
- Les espaces boisés qui sont répartis de manière éparse sur l'ensemble de la commune et qui favorisent la biodiversité,
- Les espaces bâtis éclatés dans la plaine agricole.




De nombreuses mares sont visibles sur la commune, ce qui permet une diversification de la Faune et de la Flore locale sur Châtaincourt. Celles-ci ont plusieurs fonctions, elles servent à la fois de lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction.

Objectifs	Orientations
Préserver les grandes entités paysagères qui font l'identité de la commune	<p><u>Préserver les grandes entités paysagères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces agricoles qui recouvrent majoritairement le territoire communal ; - Préserver les espaces boisés dispersés de façon éparse sur la commune. <p>Protéger le réseau de mares communales et au-delà, pour assurer les continuités entre les espaces terrestres et aquatiques ;</p> <p>Assurer une transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles.</p>
Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques	<p>Préserver les continuités écologiques terrestres liées à la présence des bois ;</p> <p>Préserver les continuités écologiques aquatiques liées à la présence du réseau de mares sur l'ensemble du territoire.</p>

Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole






Préserver les continuités écologiques

-  Préserver les continuités terrestres
-  Préserver les continuités aquatiques
-  Préserver le réseau de mares

Occupation du sol

-  Réseau routier

Préserver les entités paysagères

-  Préserver les espaces boisés
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver les espaces bâtis

Axe 2 : Stabiliser la population communale et maîtriser le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire

Constats

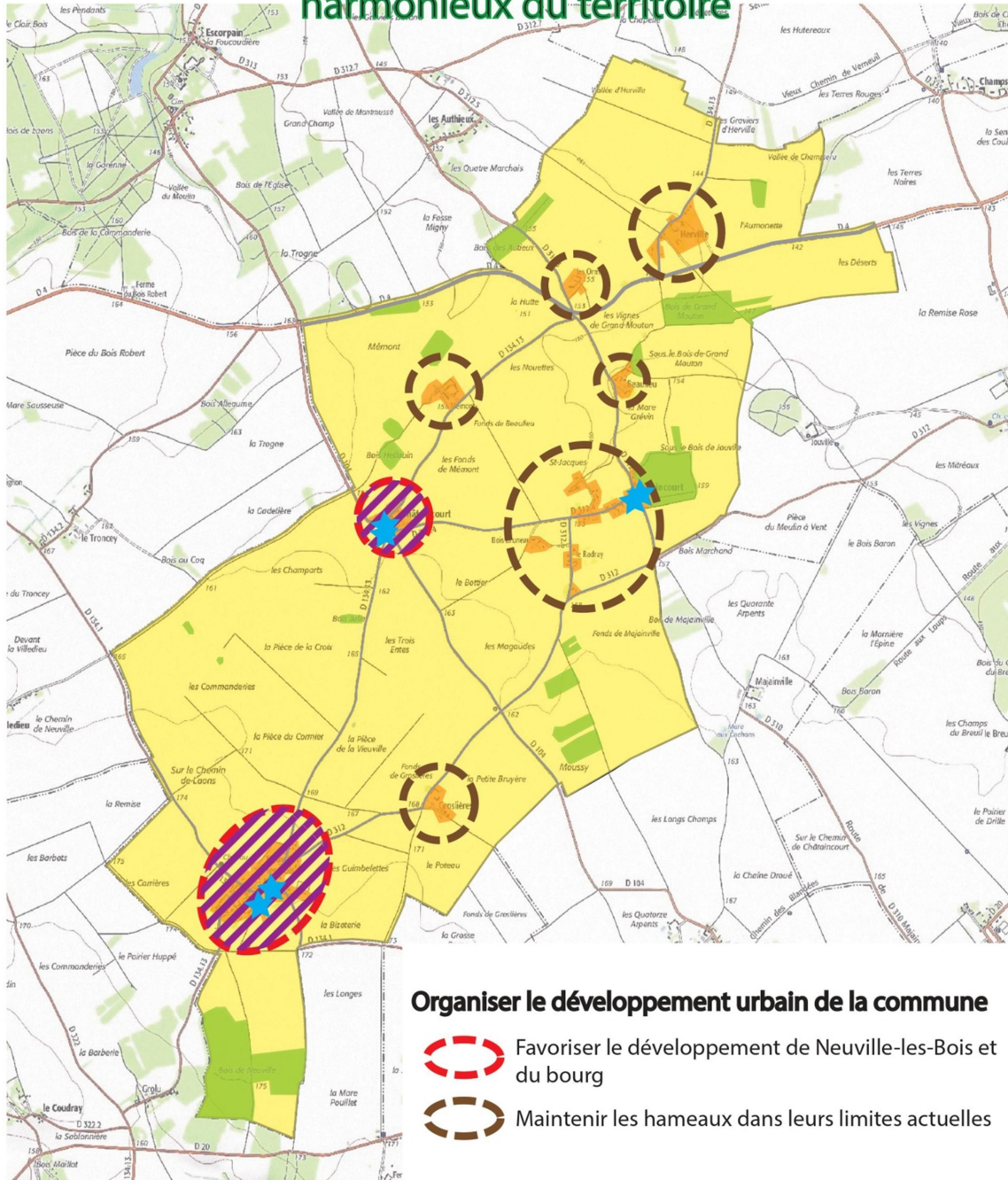
Sur les dernières décennies, Chataincourt a d'abord vu sa population diminuer (entre 1968-1975) puis augmenter grâce à un solde naturel positif et à un solde migratoire important. Il a été observé par la suite un ralentissement de la croissance notamment en raison d'une diminution du solde migratoire au cours des décennies, phénomène observable à l'échelle de l'Agglo. L'analyse démographique a également permis de mettre en évidence un desserrement des ménages importants puisque la part des petits ménages (1 ou 2 personnes) constitue 65% des ménages de la commune. De plus, un vieillissement de la population est également observé sur le territoire communal (la tranche d'âge des 45 ans et plus est passée de 37% de la population en 1999 à 47% en 2012).

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles dont les propriétaires occupent leur bien. Ce sont principalement de grands logements (5 pièces et plus). Il y a en effet peu de petits logements, tels des T2 présents sur le territoire communal, représentant seulement 5% du parc de logements.

Objectifs	Orientations
Préserver le cadre de vie rural en stabilisant la croissance démographique	<p><u>Stabiliser la population communale à 10 ans pour assurer la préservation de son cadre de vie au travers de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> la production de logements nécessaire au maintien des populations soit environ 10 logements dont 8 logements en dents creuses et en récupération de 2 logements vacants. <p>Au total, la consommation d'espaces pour la décennie à venir représente environ 0,58 ha, correspondant à un objectif de modération de 0,49 hectares par rapport à la décennie 2007-2017 (1,07 ha de consommé entre 2007-2017).</p>
Organiser le développement urbain de la commune	<p><u>Organiser le développement urbain de la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> En priorisant le développement du hameau de Neuville-les-Bois du fait de son rôle de centralité au sein de la commune et que c'est un secteur urbanisé équipé en réseau qualifié pour les besoins de développement ; En urbanisant secondairement le bourg de Châtaincourt au regard du potentiel présent sur le hameau principal. <p><u>Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique qui concerne les deux tiers de la commune et

	<p>par conséquent des zones urbanisées : les hameaux touchés par une sensibilité « très forte » sont Boutaincourt, Bois Bruneau et Le Radray tandis que les hameaux de Mémont et de Chataincourt sont concernés par une sensibilité « forte » ;</p> <ul style="list-style-type: none">• L'aléa retrait et gonflement des argiles qualifié de « moyen » pour les Ormes, Beaulieu, Chataincourt (au Nord-ouest), Boutaincourt et Groslières.
Respecter le patrimoine architectural, historique et agricole	<p>Poursuivre les efforts d'intégration du bâti dans l'environnement paysager et dans le tissu ancien ;</p> <p>Protéger les éléments patrimoniaux qui font l'identité de la commune : l'église, les pompes à eau et les arsenaux ;</p> <p>Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle de la commune au travers de règles concernant l'aspect extérieur des constructions.</p>

Axe 2 : Stabiliser la population communale et maîtriser le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire



Occupation du sol

- Les espaces boisés
- Les espaces agricoles
- Les espaces bâtis
- Réseau routier

Respecter le patrimoine architectural, historique et agricole

- Préserver le patrimoine qui fait l'identité de la commune
- Intégrer le bâti récent dans le bâti ancien et dans l'environnement paysager

Axe 3 : Soutenir l'activité locale

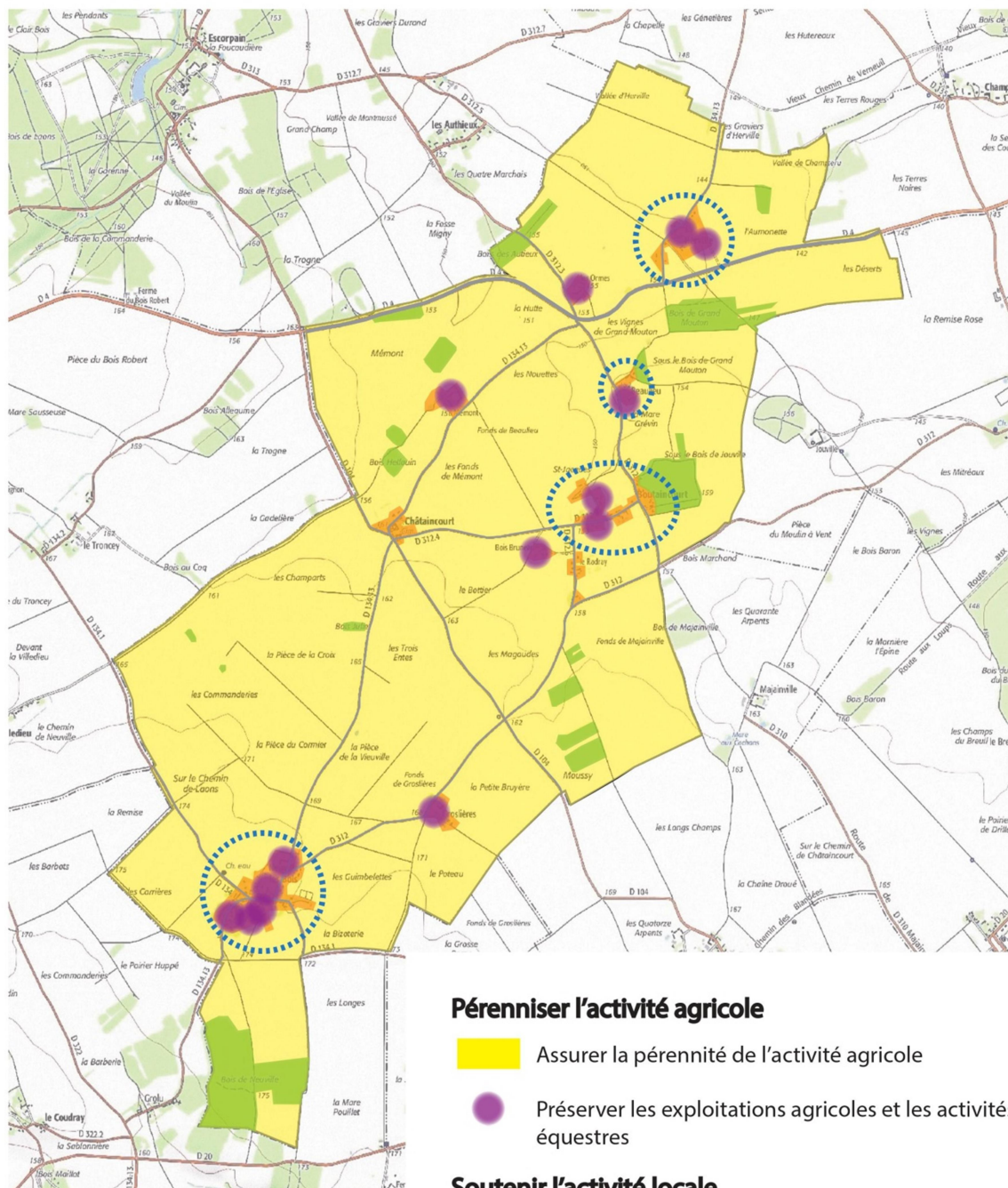
Constats

Quelques établissements sont présents sur la commune toutefois, la plupart des actifs vont travailler en dehors de la commune, notamment sur les bassins de vie et d'emplois de Dreux et Chartres. Les établissements présents sur la commune sont essentiellement des artisans. Les commerces sont localisés en dehors du territoire communal. Il en est de même pour l'offre de services, d'administration et de santé qui ne sont pas présents sur la commune.

L'activité agricole représente une part importante des activités de la commune de Chataincourt puisque les espaces cultivés représentent 83% du territoire communal. L'activité est principalement de la culture céréalière et d'oléoprotéagineux et la majorité des exploitations sont pérennes en 2015. Une pension pour chevaux est présente dans le hameau d'Herville.

Objectifs	Orientations
Pérenniser l'activité agricole	Soutenir l'activité agricole présente sur le territoire de Chataincourt. Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.
Soutenir l'activité économique	Soutenir l'activité locale présente dans les hameaux (artisans présents dans le tissu résidentiel). Lors du diagnostic, il n'a pas été identifié d'enjeu en matière de tourisme, ainsi, aucune orientation n'est envisagée. Selon l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. Le débit reste constant d'ici à 2022. 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.

Axe 3 : Soutenir l'activité locale



Occupation du sol

- Les espaces boisés
- Les espaces bâtis
- Réseau routier

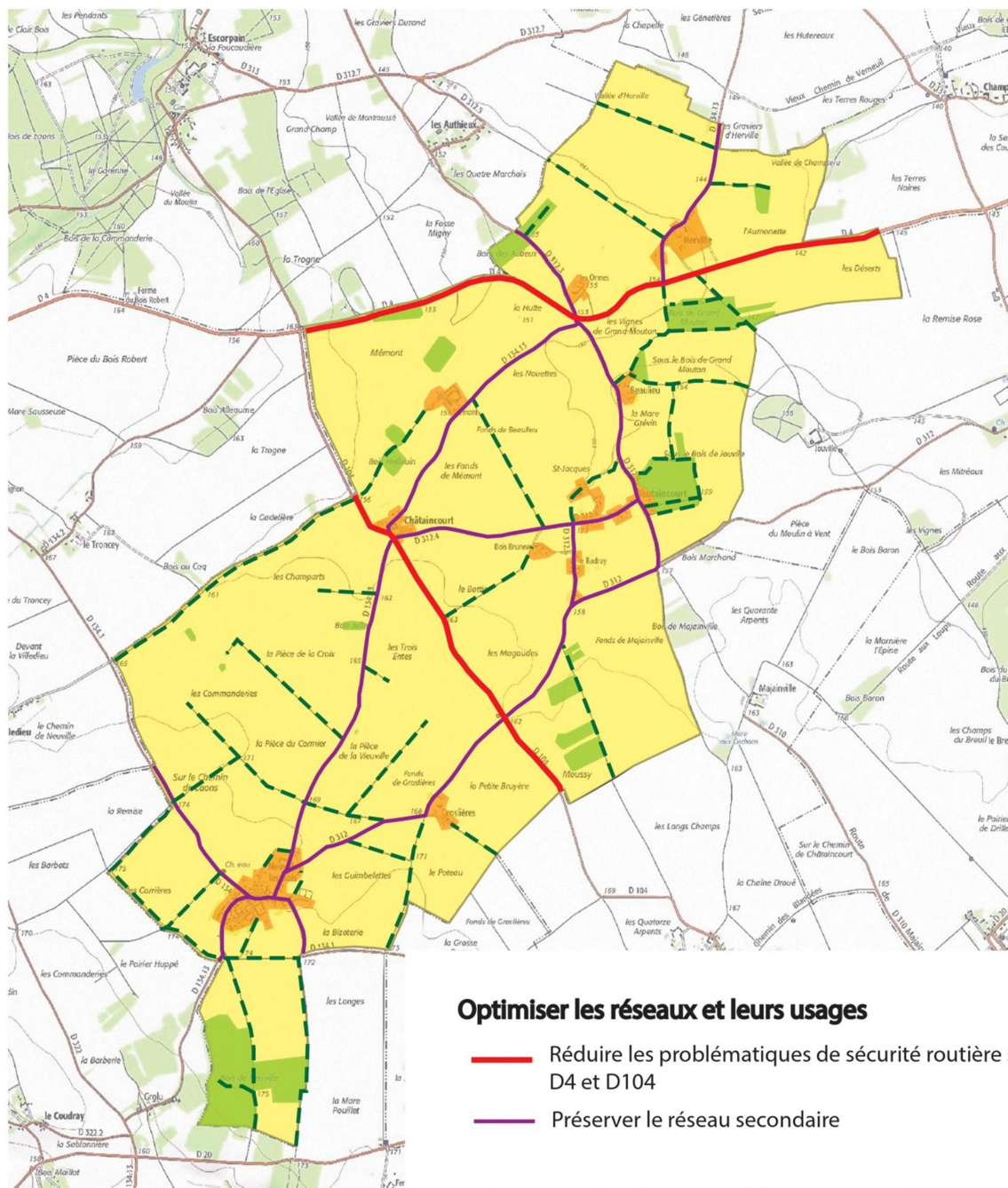
Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements

Constats

Chataincourt bénéficie d'une offre de transport en commun peu développée. Les habitants ont accès à des gares ferroviaires dans les communes d'Houdan, Dreux et Marchezais, ce qui peut permettre aux actifs du territoire de se rendre à leurs lieux de travail. Le réseau viaire, notamment la RD4, permet aux actifs de rejoindre les grands pôles d'emplois rapidement. En effet, une grande majorité des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Le réseau entre les différents hameaux du territoire est également peu développé mais cela permet de conserver le caractère rural de la commune. Il existe un réseau de liaisons douces reliant les différents hameaux.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Optimiser les réseaux et leurs usages	Réduire les problématiques de sécurité routière (RD4, RD104, stationnement voies publiques...)
Développer le réseau de déplacements doux	Valoriser le potentiel de liaisons douces présent sur la commune ; Avoir une réflexion sur l'aménagement de circuits de liaisons douces entre les différents hameaux et lieux-dits.

Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements



Occupation du sol

- Les espaces boisés
- Les espaces agricoles
- Les espaces bâtis

Optimiser les réseaux et leurs usages

- Réduire les problématiques de sécurité routière sur la D4 et D104
- Préserver le réseau secondaire

Développer le réseau de déplacements doux

- Préserver le réseau de liaisons douces

