



Broué

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

1.2 Dispositions du PLU

Arrêté le :
26 avril 2018

Enquête publique :
Du 29 octobre au 28 novembre 2018

Approuvé le :
25 avril 2019

Mairie de Broué
17 rue Saint-Martin
28410 Broué
Tel: 02 37 43 20 12
mairiedebroue@wanadoo.fr



Sommaire

I.	LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES....	5
A.	LE ROLE DU PADD DANS LE PLU	5
B.	L'ELABORATION DU PADD	6
C.	L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET	7
II.	LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
A.	LE ROLE DES OAP	9
B.	LE CHOIX DES SECTEURS.....	10
C.	L'ORGANISATION DES SECTEURS	10
1.	Les secteurs de densification du bourg	11
2.	Le secteur de Marolles	12
3.	Le secteur Léon Gonthier 1	13
4.	Le secteur Léon Gonthier 2	14
5.	Le secteur Eugène Egasse.....	15
6.	Les secteurs de délocalisation du silo	16
III.	LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT.....	18
A.	LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE.....	18
1.	Le rôle du règlement	18
2.	La logique du zonage	19
B.	L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT	20
1.	Les zones urbaines.....	20
2.	La zone à urbaniser.....	26
3.	La zone agricole	27
4.	Les zones naturelles et forestières.....	27
5.	L'évolution du zonage et du règlement	28
C.	LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	32
1.	Les emplacements réservés	32
2.	Les protections paysagères	32
3.	La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	33
4.	Les voies classées à grande circulation	33
5.	Les cavités.....	33
D.	L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	34
1.	La consommation d'espaces et les objectifs de modération	34

2.	L'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces	35
3.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir	39
4.	La capacité d'accueil du PLU	39
IV.	L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	42
A.	PROTEGER LA FAUNE, LA FLORE ET LA BIODIVERSITE	42
B.	PRESERVER LE CADRE DE VIE.....	44
C.	PERMETTRE LA DURABILITE DES RESSOURCES NATURELLES.....	46
D.	PREVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	47
V.	LES INDICATEURS D'ÉVALUATION DU PLU	49

I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

A. LE ROLE DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) tient une place centrale dans l'élaboration du PLU (document n°2).

Le PADD remplit 3 rôles :

- Il présente le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite poursuivre pour les années à venir sur son territoire ;
- Il sert de guide pour élaborer les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) par secteur ainsi que les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement écrit) contenues dans le PLU ;
- Il constitue une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU.

Le PADD 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* », de même que « *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 en outre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du Code de l'urbanisme).

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux de développement durable que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer notamment :

- L'équilibre entre les problématiques liées à l'urbain (population, renouvellement, développement, mobilité...) et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes ;
- La maîtrise des déplacements urbains ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, miniers, technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

Appliqués à Broué, ces objectifs d'ordre général trouvent leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales de la commune et se sont traduits par des orientations visant à améliorer la qualité et le cadre de vie.

B. L'ÉLABORATION DU PADD

Le projet de ville

Le PADD constitue le projet global et cohérent d'un territoire. Il est issu d'une démarche progressive menée par les élus.

La mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue d'élaborer un PLU a été décidée au sein du conseil municipal le 17 décembre 2015. Dans ce cadre, le conseil municipal a défini les objectifs qui devaient guider la démarche de l'élaboration du PLU, à savoir :

- Mettre en cohérence l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace ;
- Prendre en compte les enjeux de développement démographique et économique relatifs à la proximité de la RN12 et de la gare de Marchezais-Broué ;
- Mener une réflexion sur le développement des zones d'activités locales au regard du schéma de développement commercial et de l'attractivité de la RN12 ;
- Intégrer les projets relatifs aux équipements.

L'élaboration du PLU s'est ainsi appuyée sur ces objectifs cadres.

Les projets communautaires

Le contexte territorial a fortement évolué avec la création de l'Agglo du Pays de Dreux (le 1^{er} janvier 2014) et de l'Etablissement Public Territorial dont fait dorénavant partie Broué.

La prise en compte de ce nouveau contexte est un fondement du projet communal transcrit dans le PADD. Certains projets ont été inscrits dans les orientations du PADD, notamment le soutien aux activités économiques présentes sur le territoire qui confortent la commune en tant que pôle d'équilibre à l'échelle de l'agglomération.

Par ailleurs, les documents de planification régionale et communautaire (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) ont servi de référence : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc.

Les enjeux issus du diagnostic

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir municipaux en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les principaux enjeux qui ont été retenus sont détaillés et articulés avec les orientations du PADD et les dispositions règlementaires dans la partie IV du présent document, « L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur ».

Un projet concerté et débattu

La réunion publique du 8 juin 2016 a permis de présenter dans le détail la procédure de révision du PLU et d'échanger avec la population. Cette concertation s'est poursuivie au cours de trois ateliers portant sur le diagnostic et le PADD, menés suivant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®), démarche ayant permis d'assurer la conformité du document avec la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde.

Par ailleurs, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 19 janvier 2017.

C. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Broué sont déclinées autour de 4 axes majeurs :

- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au regard des équipements présents sur la commune pour préserver le cadre de vie rural ;
- Soutenir l'activité agricole et économique locale ;
- Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements.

Ces axes sont eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations générales qui ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Broué dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers

La commune a su jusqu'à présent concilier son développement avec la préservation de la biodiversité locale existante. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité.

En ce sens, le développement de Broué s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels. Le projet intègre aussi pleinement dans ses orientations d'aménagement la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine (traitement paysager des franges urbaines, plantation d'espèces végétales locales...). Dénombrant peu d'espaces naturels d'intérêt sur son territoire, la municipalité a par ailleurs engagé des réflexions concernant le reboisement des anciennes carrières de sable localisées au Nord-Est du bourg.

Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au regard des équipements présents sur la commune pour préserver le cadre de vie rural

La commune souhaite modérer sa croissance démographique, en constante augmentation depuis 1968, ainsi que son développement urbain, dans l'objectif de préserver son environnement naturel et paysager ainsi que son cadre de vie.

Pour ce faire, il est attendu au sein des espaces urbains constitués une politique d'optimisation du tissu bâti (renouvellement, restructuration, densification) en vue de contenir l'étalement urbain et de limiter la consommation d'espaces et de ressources foncières.

En favorisant le développement urbain au sein du bourg, la densification des hameaux de Marolles et de Bécheret ainsi qu'en permettant une extension maîtrisée de l'urbanisation, le projet de PLU vise à répondre aux besoins en logements et de diversification de l'habitat pour des typologies de populations nouvelles, telles que les personnes âgées ou les petits ménages.

Les opérations à venir prendront une forme majoritairement résidentielle.

Soutenir l'activité agricole et économique locale

Broué est une commune historiquement rurale. Le maintien de l'activité agricole apparaît comme essentiel pour garantir la viabilité des exploitations présentes et préserver le paysage local. A ce titre, un projet de délocalisation d'un silo, actuellement situé en centre-bourg et générateur de nuisances (sonores, sécurité routière, etc.), est prévu dans le cadre du projet de PLU.

En matière de commerces, les attentes reposent avant tout sur le développement des petites et moyennes entreprises de type activités artisanales et services de proximité, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel de Broué. Il s'agit non seulement de conforter les activités existantes, mais aussi de favoriser l'implantation de nouvelles activités en centre-bourg.

Le développement de la commune passe également par une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, en valorisant notamment les sites remarquables sur le plan du patrimoine historique et culturel (château de Badonville, église romane, pigeonnier...).

Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements

Beaucoup d'actifs à Broué travaillent en Île-de-France ou rejoignent les bassins d'emploi normand et eurélien voisins. Le maintien de l'environnement rural communal et de cette qualité de vie passe par l'amélioration des déplacements et une offre renforcée de transports.

Une dépendance à la voiture est par ailleurs observée sur la commune, traversée par des axes de circulation importants que sont la RN12 et la RD21. Il s'agit donc d'améliorer le fonctionnement urbain et la gestion des flux en permettant le développement et le renforcement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, telles que le Transport à la Demande. La présence de la gare ferroviaire de Marchezais-Broué (axe Paris-Granville) est également un atout pour les habitants, permettant de rejoindre les bassins d'emploi et de vie de l'Ouest Parisien.

II. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. LE ROLE DES OAP

L'objet des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce incontournable du dossier de Plan Local d'Urbanisme (document n°4).

D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.* »

Concernant l'aménagement, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

La portée des OAP

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol : « *[Les] travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Les OAP ont valeur obligatoire et sont à ce titre opposables aux tiers.

L'articulation des OAP avec les autres pièces du PU

Articulation avec le PADD : Les OAP sont établies en cohérence avec les orientations définies par le PADD, qui définit les orientations générales sur le territoire de la commune.

Articulation avec le règlement : Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites à la fois en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

B. LE CHOIX DES SECTEURS

Six secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les secteurs A et B du bourg, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur de Marolles, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur Léon Gonthier 1, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur Léon Gonthier 2, à vocation d'habitat en renouvellement ;
- Le secteur Eugène Egasse, à vocation d'habitat en renouvellement ;
- Le secteur Muret, à vocation d'habitat en renouvellement ;
- Le secteur du silo, à vocation économique en ouverture à l'urbanisation.

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation découle directement du contenu du PADD et s'inscrit dans les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 prescrivant la révision du PLU.

Les secteurs d'habitat sont identifiés à travers l'orientation relative à l'organisation du développement urbain, dans l'axe « *Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal* » du PADD :

- Les secteurs en densification : Ces espaces répondent à une politique d'optimisation du tissu bâti existant, par le comblement de dents creuses présentes au sein du bourg et du hameau de Marolles ;
- Les secteurs en renouvellement : L'intérêt de ces espaces est double : en termes de requalification et de valorisation urbaine ; au regard de leur localisation à proximité des principaux équipements et services du centre-bourg.

Le secteur du silo est clairement identifié dans l'axe « *Soutenir l'activité agricole et économique locale* » du PADD, qui laisse aux sites d'exploitation agricole la possibilité de se développer et prévoit plus particulièrement la délocalisation du silo présent en centre-bourg pour des raisons de sécurité.

C. L'ORGANISATION DES SECTEURS

Il ne s'agit pas ici de représenter les OAP dans le détail conformément à l'article L.151-6 et R.151-8 (cf. document n°4 du PLU) mais de montrer leur cohérence par rapport aux choix réalisés issus du diagnostic et du PADD.

Pour chaque secteur :

- Le contexte et la programmation du site sont rappelés ;
- Un schéma d'aménagement spatialise le parti d'aménagement retenu ;
- Une légende précise le contenu des orientations exprimées par le schéma.

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation se décline selon cinq thématiques.

Les principes d'organisation viaire et de déplacements

Leur contenu localise les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés s'inscrivent dans la continuité du maillage viaire existant et tendent à faciliter les déplacements. Ils concernent la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes.

Les principes de destination générale et de programmation

Leur contenu précise la vocation des espaces. Plusieurs types d'espaces peuvent être considérés :

- Les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions et qui s'inscrivent dans le maillage de la trame verte environnante ;
- Les espaces destinés à accueillir des constructions. Dans ce cas, les destinations privilégiées (habitat, activités, etc.) ainsi que le phasage des projets sont précisées.

Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- La hauteur indicative pour les constructions selon les secteurs concernés ;
- L'organisation du bâti par rapport aux espaces publics ou autres constructions (alignement, recul, etc.) ;
- La composition architecturale et les principes constructifs ;
- Des orientations pour le stationnement.

Les principes de qualité paysagère et environnementale

Leur contenu précise les éléments destinés à inscrire ces secteurs dans une démarche environnementale et paysagère, concourant notamment au renforcement de la trame verte urbaine de la ville. Ces éléments concernent le traitement paysager et le traitement végétal.

Les principes de développement durable

Les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Ont été particulièrement étudiés :

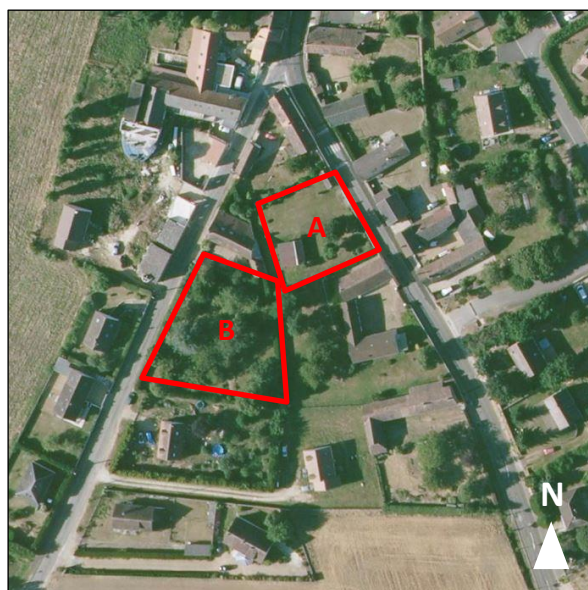
- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- La gestion des risques ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

1. Les secteurs de densification du bourg

Deux sites ont été réunis dans ce premier périmètre d'OAP, afin de préciser leur potentiel constructible. La carte ci-dessous présente la localisation des secteurs dans le bourg de Broué, dont la densité prévue doit être assurée au minimum pour 2 lots.

L'idée est de s'appuyer sur le règlement existant en zones UA et UB du PLU afin de réaliser des opérations d'habitat sur le court terme, prévoyant la réalisation de maisons individuelles ou mitoyennes d'une capacité de 2 pièces ou plus, à destination des personnes âgées et des jeunes ménages, notamment des familles.

Les orientations et principes d'aménagement sont détaillées dans le document présentant les OAP.



Source : Géoportail

Référencement carte	Parcelles	Superficie	Potentiel de logements	Phasage	Zonage
A	C246, C633	2 260 m ² , dont 1 000 m ² urbanisables	2	Court terme	UA
B	C249	1 520 m ²	2	Court terme	UB

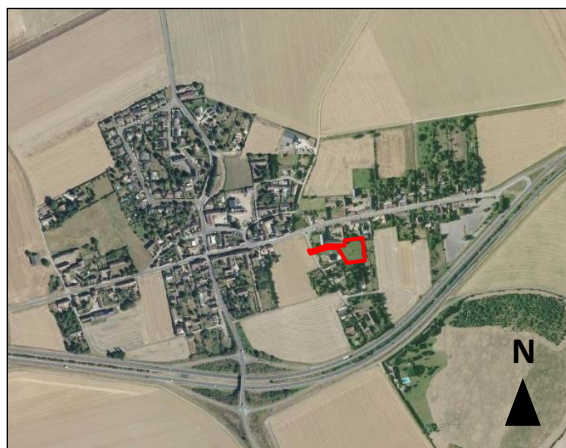
2. Le secteur de Marolles

Le secteur de Marolles s'inscrit au sein du hameau de Marolles, à proximité de la RN12. Il est destiné au développement de l'habitat, avec la réalisation de 2 logements. Ce minimum retenu prend en compte d'une part la densité bâtie des constructions avoisinantes (environ 2 lgts/ ha) et d'autre part la configuration du terrain en second front bâti.

Le programme prévisionnel proposera des maisons individuelles ou mitoyennes, à destination des jeunes ménages ou des revenus modestes, afin de leur permettre d'accéder à la propriété. Les limites du terrain feront l'objet d'un traitement paysager, avec une composition d'essences locales.

La particularité du site réside dans sa localisation en second rideau. Le secteur d'OAP nécessite de fait d'être reconnecté au tissu bâti dans lequel il s'inscrit. Une desserte depuis la rue du Vieux Ville devra être réalisée avant de pouvoir aménager le terrain, d'où une programmation à moyen terme.

Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Source : Géoportail

Secteur de Marolles	
Parcelles	E283, E284, E286, E721
Superficie	2 492 m ² , dont 2 018 m ² urbanisables
Typologie	Logements de type maison individuelle ou mitoyenne, T3 ou plus, en accession à la propriété ou en locatif.
Nombre de logements	2
Phasage	Moyen terme
Zonage	UB

Schéma de synthèse des orientations



Principes d'aménagement	
	Périmètre de l'OAP
	Tissu d'habitat projeté
	Haies à créer
	Accès voirie
	Principe de voirie
	Place de retournement
	Point de collecte déchets

Source : SIG de
l'Agglo du Pays
de Dreux

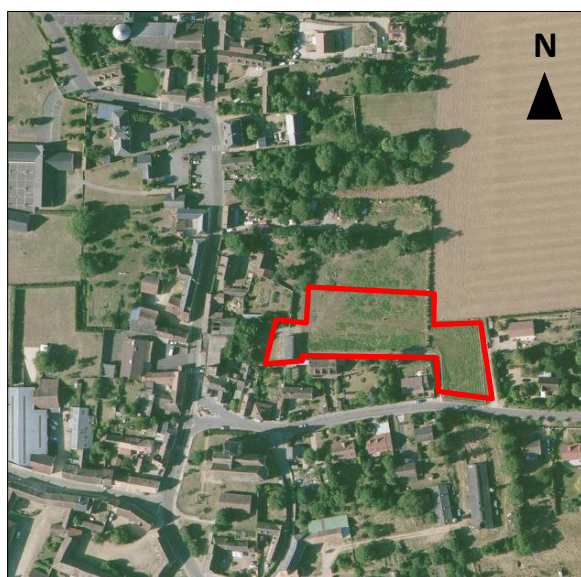
3. Le secteur Léon Gonthier 1

Le secteur Léon Gonthier 1 s'inscrit dans la continuité du tissu bâti du bourg de Broué et est porteur d'une certaine densité en densification, conformément au PADD. Le programme prévisionnel proposera ainsi des maisons individuelles ou mitoyennes.

La réalisation des logements est subordonnée à la réalisation d'une desserte depuis la rue Léon Gonthier et la sente communale.

Il s'agira par ailleurs de soigner la couture avec les espaces agricoles, dans une recherche notamment de traitement des limites séparatives.

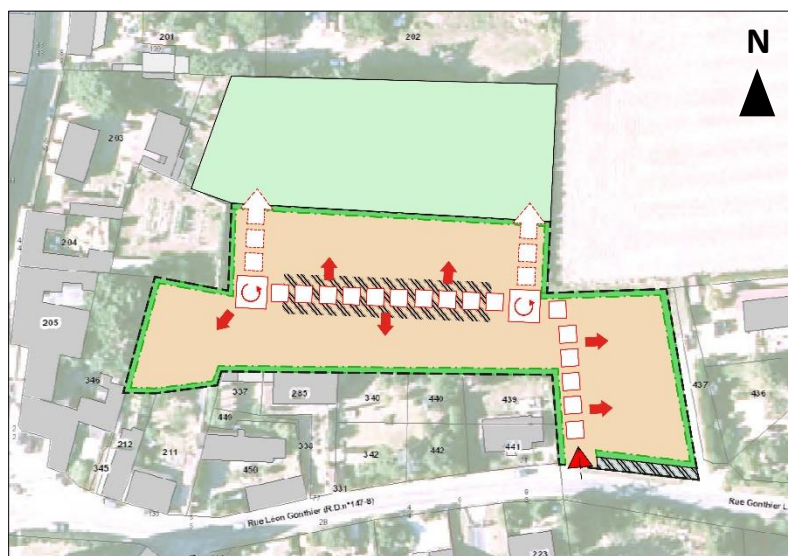
Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Secteur Léon Gonthier 1	
Parcelles	C208, C404
Superficie	5400 m ² , dont 4450 m ² urbanisables
Typologie	Logements de type maisons individuelles et maisons de villes traditionnelles
Nombre de logements	8
Phasage	Court/moyen terme
Zonage	UB

Source : Géoportail

Schéma de synthèse des orientations



Principes d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Tissu d'habitat projeté
- Haies à conserver ou créer
- Places de stationnement
- Espace à dominante végétale conservé
- Accès véhicule
- Principe de voirie
- Principe de desserte interne
- Place de retournement
- Desserte éventuelle

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

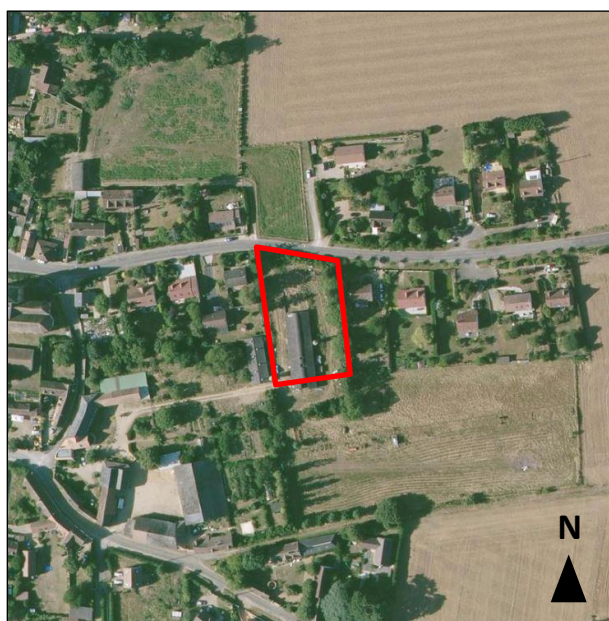
4. Le secteur Léon Gonthier 2

Localisé à l'Est du bourg, en limite des espaces agricoles, le secteur Léon Gonthier 2 est destiné au développement d'un secteur d'habitation, avec la réalisation de 4 logements minimum.

Le programme prévisionnel proposera des maisons individuelles ou mitoyennes, à destination des jeunes ménages, notamment des familles. Les franges du nouveau tissu bâti feront l'objet d'un traitement paysager.

La réalisation des logements est subordonnée à la démolition de la grange présente sur le terrain, d'où une programmation sur le moyen terme.

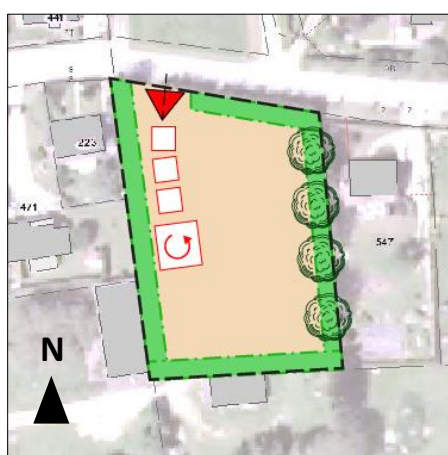
Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Source : Géoportail

Secteur Léon Gonthier 2	
Parcelle	Une partie de la parcelle C559 (43 048 m ²)
Superficie	2 700 m ² urbanisables retenus de la parcelle C559
Typologie	Logements de type maison individuelle ou mitoyenne, T2 ou plus, en accession à la propriété ou en locatif.
Nombre de logements	4
Phasage	Moyen terme
Zonage	UB

Schéma de synthèse des orientations



Principes d'aménagement

- Périimètre de l'OAP
- Tissu d'habitat projeté
- Haies à conserver ou créer
- Arbres à conserver
- Accès véhicule
- Principe de voirie
- Demi-tour

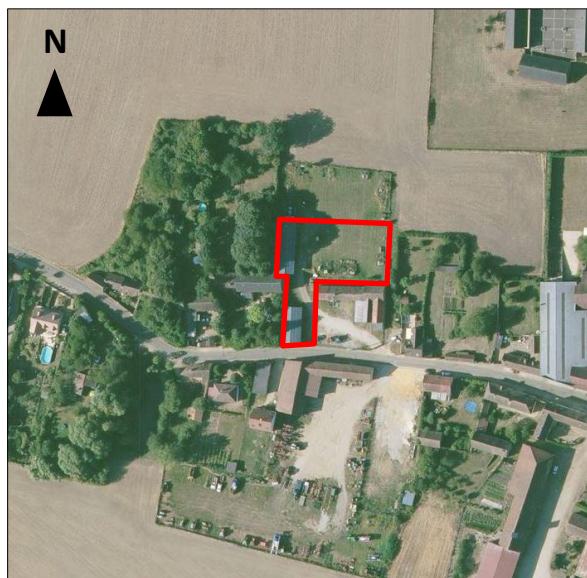
Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

5. Le secteur Eugène Egasse

Le secteur Eugène Egasse s'inscrit dans la continuité bâtie du bourg. Il est, conformément au PADD, porteur de densification pour le développement de l'habitat, avec une réalisation attendue de deux logements minimums. Le programme prévisionnel proposera des maisons individuelles ou mitoyennes.

La réalisation des logements est subordonnée à la démolition de deux hangars présents sur le terrain ainsi qu'à la réalisation d'une desserte depuis la rue Eugène Egasse.

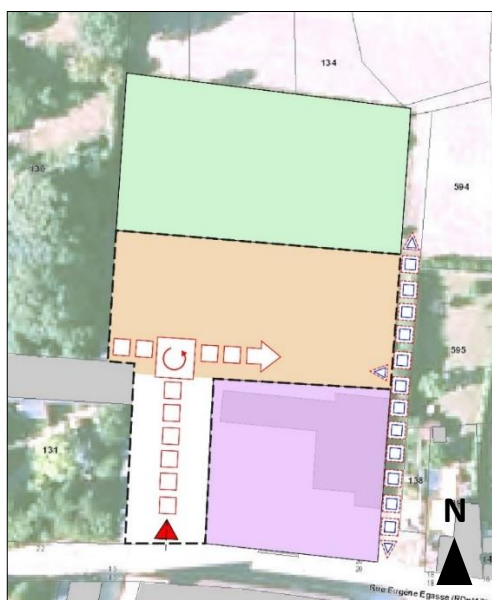
Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Source : Géoportail

Secteur Eugène Egasse	
Parcelle	Une partie des parcelles C132, C135, C136
Superficie	2050 m ² , dont 1450 m ² urbanisables
Typologie	Logements de type maison individuelle ou mitoyenne
Nombre de logements	2
Phasage	Court/ moyen terme
Zonage	UA

Schéma de synthèse des orientations



Principes d'aménagement	
	Périmètre de l'OAP
	Tissu d'habitat projeté
	Accès véhicule
	Principe de voirie
	Place de retournement
	Principe de liaison douce et desserte éventuelle
	Bâti existant à conserver
	Espace à dominante végétale conservé

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

6. Les secteurs de délocalisation du silo

Deux secteurs d'OAP ont été liés dans leur réalisation. Il en résulte le phasage suivant :

- Un premier phasage prévoyant l'aménagement du secteur du silo, prévu à court terme ;
- Un second phasage prévoyant l'aménagement du secteur Muret, prévu à long terme et subordonné à la délocalisation du silo actuellement présent dans le bourg, et donc à la réalisation du premier secteur.

Le premier de ces secteurs d'OAP se situe au Nord des continuités boisées du lieu-dit du Télégraphe, le long de la RD21. La localisation de ce site d'activité, à l'écart du tissu aggloméré et à proximité de la RN12, est particulièrement favorable à la desserte du site vis-à-vis du trafic autoroutier et au fonctionnement d'une activité industrielle à dominante agricole telle qu'un silo.

Le projet prévoit ainsi d'accueillir un silo à grain et ses annexes nécessaires à l'activité. Compte tenu du contexte d'openfields dans lequel s'inscrit ce site, le projet porte une attention particulière sur l'insertion des constructions et leur compatibilité au regard du caractère naturel et agricole de son environnement. Bénéficiant de l'encadrement de deux boisements, les franges du secteur devront en ce sens être plantées et arborées, de manière à constituer un masque végétal autour de la zone.

Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Source : Géoportail

Secteur du silo	
Parcelle	ZC56, ZC57
Superficie	1,10 ha
Destination	Développement économique - Silo (stockage de céréales)
Phasage	Phase 1 - Court terme
Zonage	1AUx

Schéma de synthèse des orientations



Principes d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Espace d'implantation des constructions
- Franges arborées à créer
- Chemin rural à recréer
- Accès véhicule

Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Délimité par la rue des Alliés et la rue Léon Moreau, le secteur Muret s'inscrit au Nord du bourg, en limite du tissu bâti ancien.

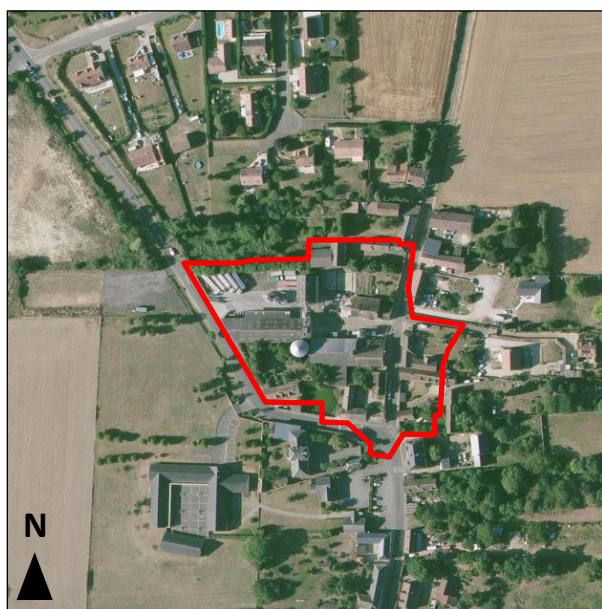
Le site constitue une opportunité en densification et en renouvellement, permettant d'accueillir 12 logements au total, dont 11 nouveaux logements créés, du fait de la délocalisation d'une activité de type silo à l'origine de nuisances (sonores, transports, stockage...).

En adéquation avec l'environnement bâti du bourg, le programme mixera :

- Des maisons mitoyennes, à destination des personnes âgées ; jeunes ménages ou ménages à revenus modestes afin de leur permettre d'accéder à la propriété ;
- Des maisons individuelles, à destination des familles.

Une voie traversante reliant la rue des Alliés à la rue Léon Moreau devrait permettre la desserte des nouvelles constructions. Par ailleurs, des espaces verts devront être aménagés entre le terrain et la RD21 ainsi qu'en franges des habitations voisines.

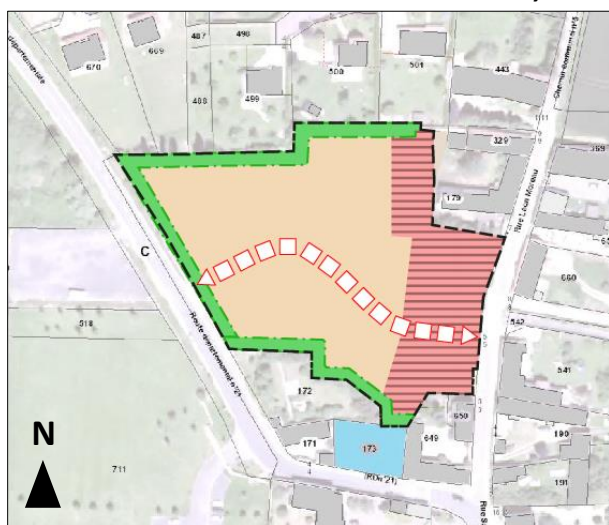
Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP.



Source : Géoportail

Secteur Muret	
Parcelles	E283, E284, E286, E721
Superficie	9 100 m ²
Typologie	Logements de type maison individuelle ou mitoyenne, T3 ou plus, en accession à la propriété ou en locatif.
Nombre de logements	- 9 constructions, - 2 en renouvellement/ réhabilitation, - 1 réhabilitation.
Phasage	Phase 2 - Long terme
Zonage	UB

Schéma synthèse des orientations



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Principes d'aménagement

- Périimètre de l'OAP
- Bâti réhabilité
- Tissu d'habitat projeté
- Principe de voirie
- Haies à conserver, renforcer ou à créer

III. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

A. LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

1. Le rôle du règlement

L'objet du règlement

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique (plan de zonage).

Selon l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Au regard des modalités définies aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N », qui couvrent l'ensemble du territoire communal et auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier.

Le règlement écrit détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce. Il développe pour chaque zone une typologie propre au territoire, définie aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit du PLU se compose de 8 articles :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières
- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 6 : Stationnement
- Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 : Desserte par les réseaux.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-8 et suivants.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code l'urbanisme, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conformes aux dispositions figurant au règlement et à ses documents graphiques.

L'article L.152-3 du Code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Il s'agit :

- Des articles d'ordre public relatifs aux règles générales d'urbanisme : R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme ;
- Des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

2. La logique du zonage

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation du sol et les orientations générales que la commune s'est fixée dans son projet urbain à travers le PADD.

Le principe de zonage du PLU de Broué a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire, qui se divise entre :

- Les différentes entités bâties agglomérées dont le bourg, concentrant équipements, activités de services et commerces, et les hameaux de Marolles et Bécheret ;
- Les écarts bâtis correspondant aux lieux-dits d'Orvilliers et Badonville ;
- Des zones d'activité structurantes pour le territoire au niveau du bourg et dans la continuité du tissu bâti de Marchezais ;
- Des espaces naturels composés presque essentiellement des bois de Badonville et du lieu-dit du Télégraphe ;
- Des espaces agricoles.

Ainsi, ont été délimitées en fonction de ces caractéristiques communales :

- **Des zones urbaines** correspondant aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain, réparties en quatre secteurs et deux sous-secteurs :
 - Un **secteur UA** correspondant au bâti ancien et reprenant les limites historiques de la commune. Ce secteur comprend un **sous-secteur UAj** correspondant aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques et un **sous-secteur UAm** dédié aux activités annexes d'une entreprise présente au sein du bourg ;
 - Un **secteur UB**, regroupant les espaces dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti résultent de l'extension urbaine de ces cinquante dernières années. Ce secteur comprend un **sous-secteur UBj** correspondant aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques ;
 - Un **secteur UE** consacré aux équipements collectifs d'intérêt général. La zone comprend un **sous-secteur UEc** correspondant au cimetière communal ;
 - Un **secteur UX** consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.
- **Une zone à urbaniser « 1AUx »**, représentant environ 1,20 ha et correspondant au projet de délocalisation du silo, actuellement présent dans le bourg.
- **Une zone agricole « A »**, correspondant aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.
- **Une zone naturelle « N »**, correspondant aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Des dispositions réglementaires particulières du PLU viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Instituées quel que soit le zonage retenu, ces dispositions ont donc un caractère transversal et leur champ d'application géographique est défini graphiquement sur les plans de zonage et des dispositions particulières. Il peut s'agir :

- De servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du Code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;

- De protections instituées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti ou naturel.

Des secteurs d'OAP, classés en zone U et A selon leur localisation et leur délai d'ouverture à l'urbanisation.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au plan de zonage par une trame particulière, en zone N.

Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme localisés en zones U, A et N.

Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme localisés en zones U et A.

B. L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables, dans le règlement du PLU, a permis de confirmer la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables, par rapport à l'ancien règlement du POS. L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Broué est découpé en quatre zones : les zones UA et UB ont une vocation mixte ou résidentielle ; la zone UE une vocation d'équipements ; la zone UX consacrée aux activités industrielles et artisanales. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux, et plus largement de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales du développement durable. Ces règles sont explicitées ci-après dans le tableau page 21.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à l'**article 6**, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé ; toute opération nouvelle doit désormais s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions, tant nouvelles qu'existantes, doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'ils existent. Ces mesures, précisées à l'**article 7**, visent à

garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des habitations aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, quel que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence de captage d'eau potable sur le territoire intercommunal). Ces dispositions ne figuraient pas dans le POS. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif, consultable en annexe du PLU.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU, et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des habitations nouvelles aux réseaux téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU recommande dans toutes les zones urbaines, à l'**article 3**, le recours à l'architecture bioclimatique ou à des constructions utilisant des technologies nouvelles, y compris dans le centre historique, sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets urbains dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnement. L'ensemble des règles est détaillé dans le tableau ci-après page 21.

Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. L'**article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la commune (bourg, hameaux principaux et écarts à conserver dans leur périmètre actuel).

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 2**.

Dans le but de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (**article 5**) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Le PLU définit les caractéristiques des places de stationnement en fonction des secteurs urbanisés (UA, UB, UE et UX) et des activités pressenties. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

L'**article 4** précise que dans les espaces non construits et les jardins, le PLU fixe en annexe du règlement une liste de végétaux d'essence locale à privilégier sur Broué. Le maintien obligatoire d'espaces non

bâties permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain. De même, le patrimoine paysager remarquable et participant de la qualité des paysages urbains a été identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme avec des règles spécifiques comme la conservation de certaines mares.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 3**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions. Dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque.

La zone UA : le centre-bourg et le bâti ancien dans les hameaux

La **zone UA** consiste en une zone mixte, correspondant au cœur historique de Broué et des hameaux. On y observe un tissu bâti ancien dense, avec de l'habitat ancien et quelques activités, pouvant accueillir des constructions plus récentes en comblement d'espaces en creux, avec des constructions de type maison individuelle à l'architecture souvent contemporaine. Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois la valorisation de son patrimoine bâti, sa densification, la morphologie urbaine des lieux, notamment pour les prochains projets situés dans les dents creuses identifiées.

Cette zone comprend un sous-secteur UAj, correspondant aux jardins et espaces respiration à protéger, de même qu'un sous-secteur UAm garantissant le maintien d'une entreprise présente en centre-bourg, sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel.

Le PLU repère et protège au titre de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme trois mares (deux dans le bourg, une à Marolles) qui participent de la qualité du paysage urbain de Broué et qui méritent d'être préservée pour garantir les continuités écologiques. De même, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme de nombreux éléments bâtis ponctuels. Sont identifiés le château de Badonville, l'église, la mairie, l'ancienne poste et deux calvaires, qui méritent d'être préservés comme témoins de l'histoire de la commune.

La zone UB : l'habitat récent

La **zone UB** consiste à une zone mixte où l'ambiance urbaine se définit par la diversité bâtie. Les constructions sont plus récentes et sont localisées majoritairement en extension du bâti ancien. Au regard de ses spécificités, la zone UB a été déclinée en un sous-secteur UBj, correspondant aux jardins et espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

La zone UE : les équipements

Sont regroupés en **zone UE**, les équipements scolaires ainsi que la mairie. Les règles d'implantation et de construction restent très permissives, en vue de ne pas bloquer d'éventuels projets d'intérêt général pour la commune.

La zone comprend en outre un sous-secteur UEc qui correspond au cimetière, avec ses propres règles.

La zone UX : les secteurs de développement économique

La **zone UX** correspond aux zones d'activité économique présentes sur la commune, dont un site dans la continuité de Marchezais et trois sites localisés aux abords du bourg.

Les zones UX ont vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu notamment de la nature des activités qui s'y implantent, de leur emprise importante, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées.

La zone UX est concernée par un élément de patrimoine naturel (mare) à protéger au titre du L.151- du Code de l'urbanisme.

Le tableau suivant a pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique :

Article		Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX
Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières		Sont autorisés :			
		- Les constructions à destination d’habitation et/ou d’hébergement - Les extensions, adjonctions et annexes - Les changements de destination à vocation d’habitat - Les constructions à destination de commerce, d’artisanat, d’activité de service et de bureau sous conditions - Les affouillements et les exhaussements sous conditions - Les équipements d’intérêt collectif et services publics - La reconstruction à l’identique en cas de sinistre		- Les équipements d’intérêt collectif et services publics, liés au périscolaire - Les affouillements et les exhaussements sous condition	- Les constructions à destination de commerce - Les équipements d’intérêt collectif et services publics - Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sauf exceptions - Les constructions à destination d’habitation sous conditions
		En UAj et UBj : Les extensions, adjonctions et annexes sous conditions			
		En UAm : Les extensions, adjonctions, annexes et le stockage de matériaux ou d’engins à ciel ouvert sous conditions			
		Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions	Emprise au sol	Pour l’ensemble des constructions : 60% maximum de l’unité foncière 30 m² maximum pour les annexes	
En UAj et UBj : - 20 m² maximum pour les extensions et adjonctions - 25 m² maximum pour les annexes					
Hauteur	9 m au faitage		8 m au faitage	Pas règlementée	12 m au faitage
	Pour les annexes : 5 m au faitage				
Implantation/ voies et emprises publiques	A l’alignement		Retrait de 5 m		Retrait de 10 m pour les bâtiments industriels ; retrait de 5 m pour les autres bâtiments
Implantation/ limites séparatives	Implantation en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale ou retrait de 3 m		Pas règlementée	En cas de retrait, 5 m	
Implantation/ constructions sur une même unité foncière	Distance de 6 m		Pas règlementée		

Article		Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX	
Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Façades	<u>Autorisés</u> : - Façades maçonnées et crépies - Bardages d’aspect bois <u>Interdits</u> : - Bardages d’aspect métallique - Les teintes vives, gris et blanc	<u>Autorisés</u> : - Façades maçonnées et crépies - Bardages d’aspect bois <u>Interdits</u> : - Bardages d’aspect métallique - Les teintes vives, gris et blanc	<u>Autorisés</u> : - Façades maçonnées et crépies - Bardages d’aspect bois <u>Interdits</u> : - Bardages d’aspect métallique	<u>Autorisés</u> : - Façades maçonnées et crépies - Bardages d’aspect bois <u>Interdits</u> : - Les teintes vives, gris et blanc	
	Ouvertures	Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées. <u>Autorisés</u> : - Ouvertures en pignon - Châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie - Lucarnes plus hautes que larges	<u>Autorisés</u> : - Châssis encastrés dans la toiture - Lucarnes plus hautes que larges			
	Toitures	<u>Autorisés</u> : - Toitures terrasses végétalisées seulement pour les annexes et extensions sous conditions - Vérandas - Matériaux type tuile plate de pays, tuile plate à emboitement sans côte, ni nervure, ardoise	<u>Autorisés</u> : - Toitures terrasses végétalisées autorisées sous conditions - Vérandas pour les extensions - Matériaux reprenant l’aspect, l’assemblage et les teintes de matériaux d’aspect tuile plate de pays et ardoise.			
	Clôtures et portail	<u>Autorisés</u> : - Mur plein et maçonné enduit des deux côtés, surmonté d’un chaperon - Mur bahut (1/3) surmonté d’une grille (2/3)				
			<u>Autorisés</u> : - Haie vive d’essence locale, doublée ou non d’un grillage rigide de teinte sombre			
Energies renouvelables	- Les surfaces destinées à la captation d’énergie en toiture et en façade, sont autorisées sous conditions. - Les installations de production d’électricité grâce à l’énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l’espace public sont interdites. - Les installations de production d’électricité utilisant l’énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l’espace public. - Les installations de production d’électricité ou de chaleur extraites du sol devront être intégrées à la construction principale ou dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.					

2. La zone à urbaniser

Caractéristiques générales de la zone

La zone à urbaniser, dite zone 1AUx, au Nord du bourg, est destinée à une ouverture de l'urbanisation à court terme dans la temporalité du PLU. Ce secteur accueillera une programmation à vocation industrielle et commerciale en lien avec l'activité agricole pour le stockage de céréales, avec la délocalisation d'un silo déjà présent en centre-bourg.

L'urbanisation de la zone 1AUx est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation, afin d'éviter toute construction ou aménagement qui nuirait à l'environnement naturel et agricole du site.

Le POS comptait une zone 1NA et une zone 1NAX, équivalentes au 1AU dans la logique des PLU créés par la loi SRU. Les secteurs classés en 1NA n'ont pas été maintenus au PLU dans la mesure où, d'une part, les espaces concernés et localisés dans le bourg ont bien été urbanisés ; d'autre part, la commune recherche un développement maîtrisé de l'urbanisation, priorisant la densification au sein du tissu bâti existant. Aussi, les espaces classés en 1NA qui n'avaient pas été urbanisés, localisés principalement au hameau de Marolles, n'ont pas été retenus au projet de PLU. Par ailleurs, le secteur classé en 1NAX, situé au Nord du bourg, n'a pas été maintenu car un aménagement de la zone a été réalisé.

Le POS comportait également une zone 2NA, équivalent au secteur 2AU dans la logique actuelle du zonage des documents d'urbanisme. Il permettait de combler des poches interstitielles non bâties relativement importantes dans la continuité de l'urbanisation du hameau de Marolles et du bourg. La totalité de ces secteurs a été reclassé en zone agricole dans le PLU. De fait, il n'y a pas de secteur de projet classé en 2AU au projet de PLU.

Justification des règles applicables

Certaines règles de la zone sont communes aux zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès, de stationnement ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, la prise en compte dans les aménagements et les constructions de la préservation de l'environnement et du développement durable :

- Les règles édictées aux **articles 6 et 7** du règlement de la zone 1AUx reprennent les règles de la zone UX (cf. pages 18-19 du présent document) ;
- La prise en compte de l'environnement dans le PLU s'exprime également au travers des **articles 3 et 4**. L'architecture bioclimatique ou utilisant des technologies nouvelles est obligatoire, conformément aux normes législatives en vigueur pour une meilleure préservation de l'environnement (utilisation de l'énergie solaire, récupération de l'eau de pluie...) ;
- Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le stationnement (**article 5**) sera obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle.

Compte tenu du projet de silo encore peu avancé à ce jour et considérant que l'urbanisation de ce secteur se fera suivant une OAP en vue d'assurer l'insertion des nouvelles constructions, les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions restent permissives, afin de ne pas bloquer la réalisation du futur projet.

Ces règles sont toutefois édictées dans le souci d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable et de permettre une urbanisation en lien avec l'environnement agricole et naturel. A ce titre, le PLU impose le traitement des clôtures, en haies végétales doublées d'un grillage ou d'un mur plein (**article 3**). De plus, il prescrit des normes de paysagement des aires de stationnement (**article 5**). Autrement, l'emprise au sol maximale sur l'ensemble de la zone 1AUx est fixée à 80% afin de limiter l'imperméabilisation des sols (**article 2**).

3. La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La **zone A** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A couvre une large partie du territoire de la commune.

Deux mares sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme, tandis qu'un pigeonnier et un calvaire font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du même code.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont les seules autorisées en zone A.

Les autres destinations y sont interdites, à l'exception de celles en lien avec l'activité agricole telles que l'habitation et l'hébergement touristique de proximité (gîte rural par exemple) qui sont autorisées sous conditions.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU régleme les articles obligatoires du Code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent d'une part la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent d'autre part l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Dans le but d'éloigner les bâtiments agricoles de volumes très imposants aux abords des voies, lesdites constructions devront désormais s'implanter à au moins 5 m par rapport aux voies. Il en va de même pour les constructions à vocation d'habitation.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est fixée à 8 m au faitage.

Par souci d'intégration paysagère des constructions, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

4. Les zones naturelles et forestières

Caractéristiques générales de la zone

La **zone N** est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité paysagère et/ou écologique des éléments naturels qui la composent. Ces éléments s'inscrivent dans les continuités paysagères et naturelles, identifiées au PADD, qu'il convient de préserver, voire de renforcer.

Un calvaire est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme.

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées ci-après vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif et pour l'extension des constructions existantes. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces secteurs.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'**article 1**. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés.

En termes de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Les articles obligatoires du Code de l'urbanisme sont réglementés ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

En zone N, l'implantation des constructions peut se faire avec un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée mais le projet doit garantir une consommation économe de l'espace.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de la superficie de l'unité foncière. En outre, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'**article 3**. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages.

En plus de leur classement en zone naturelle et forestière, une partie de la zone N est couverte par une protection au titre des Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme), pour garantir la protection de ces espaces.

5. L'évolution du zonage et du règlement

La commune ayant comme précédent document d'urbanisme un POS, il existait déjà un règlement et un plan de zonage. Le PLU poursuit les principes de planification engagés par le POS par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelle et agricole. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané. Le Projet d'Aménagement et de Développement durables, dans le règlement du PLU, a permis de conforter la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues.

Afin d'apprécier les évolutions du zonage et les changements de dénomination, le plan de zonage du PLU ainsi qu'un tableau détaillant les correspondances entre le zonage du POS et celui du PLU sont présentés ci-après.

Il est opportun de préciser que la différence de superficies communales entre l'ancien document d'urbanisme et le présent PLU s'explique par la nouvelle base SIG (Système d'Information Graphique), qui n'existait pas lors de l'élaboration du POS.

L'évolution des zones agricoles et naturelles

La zone N du PLU a remplacé la zone ND du POS, pour les zones naturelles. Les zones naturelles regroupent un total de 40,41 ha au PLU contre 11,70 ha au POS.

La zone A du PLU a remplacé la zone NC du POS, pour les zones agricoles. On constate que l'ensemble des zones à vocation agricole regroupe désormais 1100,12 ha contre 1119,66 ha au POS.

Il convient de relativiser ces chiffres, dans la mesure où la baisse constatée en zone agricole s'est faite principalement au profit des zones naturelles, qui, en plus du bois de Badonville, regroupe désormais des petits bosquets disséminés au milieu de la pleine de même que les anciennes carrières de sable au Nord du bourg, qui seront reboisées.

Si l'ensemble de la zone agricole (NC) avec la zone naturelle (ND) totalise 1131,36 ha au POS, le présent PLU en totalise 1140,53 ha. L'évolution est donc positive comparativement au POS.

Le remaniement des zones urbaines et à urbaniser

Au regard des zones urbaines du POS, le présent PLU présente une évolution dans la mesure où les limites des zones urbaines actuelles ne reprennent qu'en partie celles édictées par le précédent document d'urbanisme, à l'exception du sous-secteur UEc pour le cimetière, initialement classé en ND, et des fonds de jardins en UAj ou UBj, initialement classés en NC.

En outre, plusieurs zones naturelles à aménager du POS étant aujourd'hui bâties (les terrains classés en 1AUx, des terrains classés en 1NA dans le bourg accueillant désormais des pavillons), le présent PLU les inscrit désormais en zone urbaine, tandis que les espaces restants non bâtis sont repassés en zones agricole ou naturelle (toutes les zones 2NA qui n'ont pas été urbanisées ainsi que des terrains en 1NA au-dessus de la RN12).

La superficie des zones urbaines du PLU a conséquemment augmenté par rapport au POS, 80,83 ha désormais contre 62,60 ha antérieurement. Néanmoins, les sous-secteurs identifiés en tant que trame jardinée de la commune se différencient des autres zones urbaines dans la mesure où les nouvelles constructions, à l'exception des extensions et des annexes, sont interdites. De même, les zones urbaines sont sujettes à densification à travers l'optimisation du foncier disponible et permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace.

Le PLU ne retient qu'une zone à urbaniser, répondant à un besoin de développement économique d'une activité de commerce agricole. La superficie allouée à ce nouveau secteur 1AUx du PLU est moins importante (1,20 ha) que celle des zones à urbaniser du POS (9,04 ha). Aussi, l'évolution par rapport au précédent document d'urbanisme s'avère positive.

Légende

Limite de zone ou de secteur

-  Zone 1AUX
-  Zone A
-  Zone N
-  Zone UA (UA, UAj, UAm)
-  Zone UB (UB, UBj)
-  Zone UE (UE, UEc)
-  Zone UX
-  Élément de patrimoine à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  Espace boisé classé
-  Élément de paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Carrière
-  Zone inconstructible
-  Emplacement réservé

Libellé
Emplacement réservé n°01: Réalisation de places de stationnement

Bénéficiaire
Commune

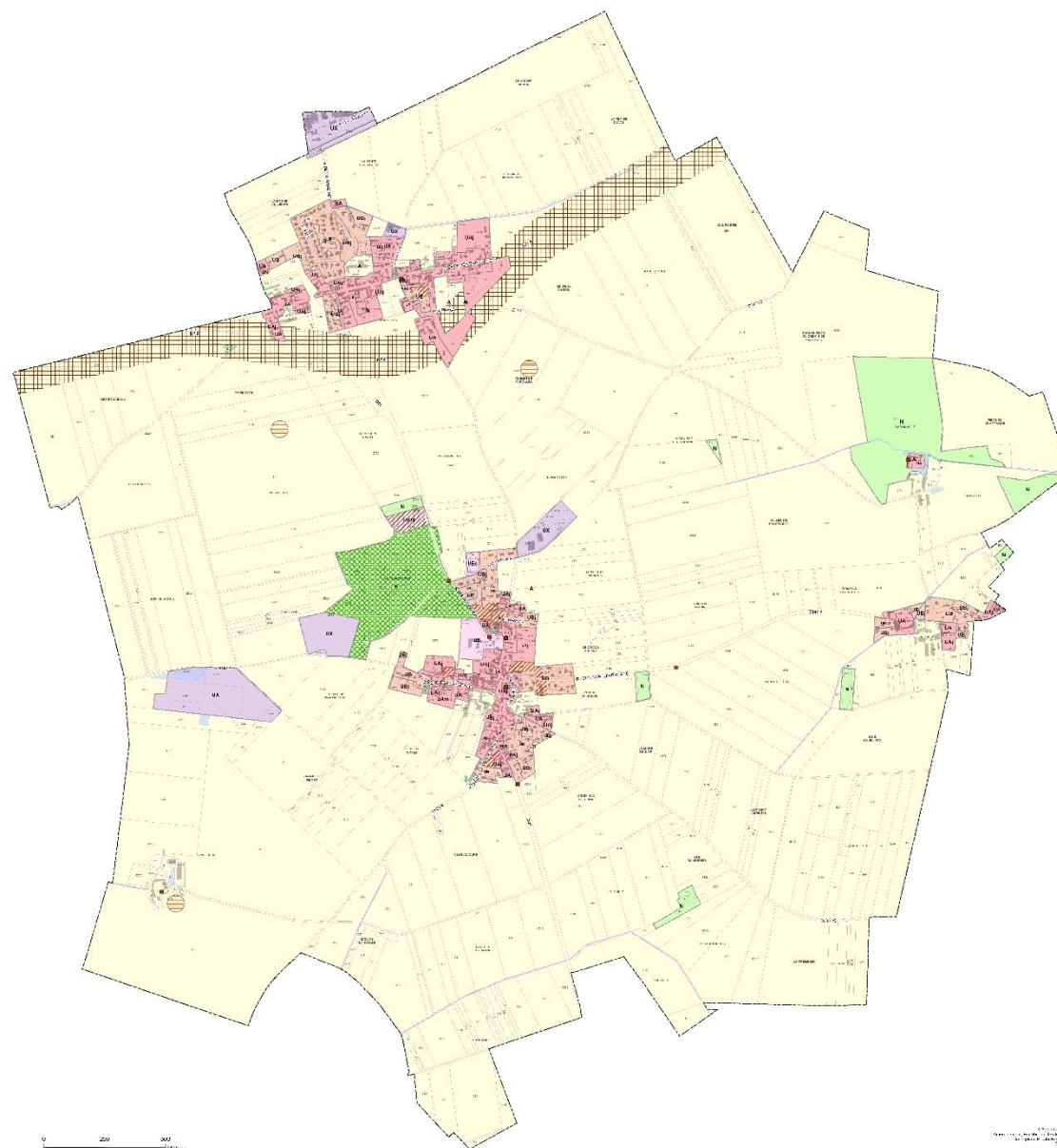


Tableau des surfaces du projet de PLU

POS (1998)		
Zones	Secteurs	Superficie (ha)
Zones urbaines		
UA	UA	30
	UAbr	6,80
UB	UB	18,90
	UBbr	0,40
UX		6,50
Total		62,60
Zones à urbaniser		
1NA	1NA	3,50
	1NAbr	0,44
	1NAX	1,50
2NA	2NA	2,50
	2NAbr	1,10
Total		9,04
Zones agricoles		
NC	NC	1 020,20
	NCa	6,86
	NCbr	92,60
Total		1 119,66
Zones naturelles		
ND		11,70
Total		11,70
Superficie communale		1 203 ha

PLU		
Zones	Secteurs	Superficie (ha)
Zones urbaines		
UA	UA	19,82
	UAj	13,98
	UAm	0,55
UB	UB	19,93
	UBj	5,90
UE	UE	2,09
	UEc	0,49
UX		17,98
Total		80,74
Zones à urbaniser		
1AUx		1,20
Total		1,20
Zones agricoles		
A		1 101,37
Total		1 100,12
Zones naturelles		
N		40,41
Total		40,41
Superficie communale		1 222,46 ha

Evolution POS/PLU
</

C. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un projet d'intérêt général : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son bien.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Parcelles	Zonage	Superficie
ER1	Places de stationnement public	Commune	C404	UB	40 m ²

2. Les protections paysagères

Les espaces boisés classés

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Dans les espaces boisés classés, toute construction, installation ou aménagement qui pourrait porter atteinte à leur intégrité, ainsi que les défrichements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

Ils sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leurs sont applicables, fixées par le Code de l'urbanisme, sont rappelées à l'article 4 du règlement de la zone N.

A Broué, les EBC concernent environ 16,13 ha, recouvrant essentiellement les anciennes carrières.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 4 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères. Sur Broué, six mares font l'objet de cette protection.

Patrimoine naturel	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Mare	Rue du Jeu de Paume	C251	A
Mare	Rue des Alliées	C173	UA
Mare	Rue Eugène Egasse	C281	UA
Mare	Rue des Gravières	ZC93	UX

Mare	Abords de la RN12	ZD7	A
Mare	Rue Georges Bréant	A349	UA

3. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

Le PLU peut également protéger des éléments de patrimoine bâti de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. En effet, si Broué ne possède aucun monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques, la commune est riche de plusieurs sites et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial :

Patrimoine bâti	Localisation	Références cadastrales	Zonage
Eglise Saint-Martin	Rue Saint Martin	C214	UA
Mairie	Rue Saint Martin	C322	UE
Ancienne poste	Rue Saint Martin	C195 - C196	UA
Château de Badonville	Badonville	B9	UA
Pigeonnier de la ferme	Orvillier	D221	A
Croix des Pèlerins	RD21 – entrée de bourg	Non cadastré	A
Croix du Télégraphe	RD21 – entrée de bourg	ZD86	N
Calvaire	RD147.8	Non cadastré	A
Calvaire	Rue Georges Bréant	Non cadastré	UAj

Les bâtiments ou monuments faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à permis de démolir.

Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 3 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

4. Les voies classées à grande circulation

Au titre du décret 2010-587 du 31 mai 2010, modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation dont certaines sections concernent les routes eulériennes, la RN12 qui traverse la commune est concernée par l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies.

En conséquence, en dehors des zones déjà urbanisées de la commune, une zone d'inconstructibilité est appliquée le long de la RN12, soit 75 m de part et d'autre de l'axe.

5. Les cavités

L'inventaire des risques naturels du BRGM a recensé 3 cavités sur le territoire communal, identifiées au plan de zonage par un spécifique.

D. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et répondent aux ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique.

De ce fait, le PLU actuel a conforté les zones dites naturelles et agricoles dans leur périmètre et a maintenu la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

1. La consommation d'espaces et les objectifs de modération

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Broué sur la dernière décennie, c'est-à-dire de 2006 à 2016. Pour rappel, la synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces sur ce laps de temps est la suivante :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, observées sur le territoire de Broué sur la période 2006-2016 est de 20,65 ha.
 - o La principale source de consommation d'espaces naturels et agricoles demeure **l'activité économique**, avec **15,92 ha** consommés en extension du bâti, à la faveur d'entreprises existantes et nouvelles.
 - o Les besoins liés aux **équipements publics** ont par ailleurs induit une consommation de 2,14 ha, dont 1,7 ha en densification, avec la construction du centre périscolaire.
 - o 2,59 ha ont été consommés pour **l'habitat** au niveau du bourg et des hameaux de Marolles et Bécheret, dont 1,3 ha en extension et 1,16 ha en densification.
Les « coups partis », c'est-à-dire l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU, ont induit une consommation d'espaces de 0,72 ha sur la décennie passée 2006-2016. De fait, 6 logements en cours de réalisation, localisés au sein du tissu bâti, participent au potentiel de densification pour la décennie à venir.
- Le **potentiel en densification** demeure important sur Broué, en ce qu'une majorité d'opportunités en dents creuses n'a pas fait l'objet de constructions nouvelles au cours des dix dernières années. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir.
- Le **potentiel de logements en renouvellement** (correspondant aux divisions internes du parc existant, changements de destination et rénovation urbaine) s'élève à **17 logements potentiels** sur la commune. Au sein du bourg, le silo d'un négociant en céréales fait l'objet d'un projet de délocalisation (cf. partie II du présent document). L'espace qui sera laissé vacant constitue de fait une opportunité en termes de renouvellement urbain pour l'habitat, à hauteur de 11 logements. Par ailleurs, les démolitions/reconstructions d'une grange et de deux hangars localisés également dans le bourg permettront respectivement la création de 4 et 2 nouveaux logements.
Autrement, le bourg et les hameaux concentrent un certain nombre de terrains disponibles, correspondant actuellement à des jardins. Compte tenu des objectifs du PADD visant à assurer une transition entre les espaces naturels et agricoles et les secteurs urbanisés, ce potentiel de divisions de fonds de jardin n'a pas été retenu.

- Avec un taux structurel inférieur à 5%, le potentiel de récupération en logements vacants s'avère nul pour la décennie à venir. Toutefois, en dépit d'un parc de **résidences secondaires** en baisse, la commune dispose d'un potentiel de **récupération de 3** de ces résidences.

Ces tendances ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux sur le territoire :

- Une consommation d'espace relativement importante sur la dernière décennie, principalement liée aux besoins de l'activité économique ;
- Une urbanisation relativement maîtrisée qui a permis de préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Un potentiel foncier disponible au sein du tissu bâti existant ;
- Une dynamique immobilière d'initiative privée permettant de répondre aux besoins des ménages ;
- Une vacance qui ne permet pas de répondre aux besoins en logement.
- Un potentiel en récupération de l'existant à hauteur de 3 résidences secondaires.

2. L'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces se décompose au regard des éléments suivants :

- Evoqué précédemment, le potentiel relatif aux « **coups partis** » s'élève à **6 logements**.
- Au regard des choix retenus dans le PADD, il s'agit de continuer à rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification, au sein du bourg et des hameaux identifiés comme devant être densifiés.
Le potentiel relatif aux « **dents creuses** », terrains non construits, potentiellement constructibles (après analyse des enjeux et contraintes environnementales) et qui sont prises en compte dans le projet communal est de **17 logements**, soit 1,28 ha de consommation de terres naturelles et agricoles pour la décennie à venir.
Conformément au PADD, des dents creuses présentes sur le bourg, Marolles et Bécheret ont été retenues. Une priorisation a été réalisée au regard des enjeux environnementaux propres à la commune, tels que la préservation des continuités écologiques (fonds de jardin), la présence de cavités souterraines et le risque d'effondrement. Les dents creuses de 2 logements ou plus seront encadrées par une OAP.
- Evoqués précédemment, trois projets en **renouvellement** induisent un apport de **17 nouveaux logements**. La réalisation de chacun des projets sera encadrée par une OAP.
- Au total, un **projet à vocation économique** est prévu pour la prochaine décennie, portant sur la délocalisation du silo actuellement situé en centre-bourg (soit **1,10 ha** consommé en extension), ce dernier faisant l'objet d'une OAP.

Tableau de synthèse du potentiel de densification et de mutation d'espaces

COUPS PARTIS				
N° au plan	Parcelles	Adresse	Superficie (m²)	6 logements
1	A 602	Rue Georges Bréant	751	1
2	A 324	Rue de la Gare	4 116	3
3	A588, A590	Rue du Marchis	1 409	1

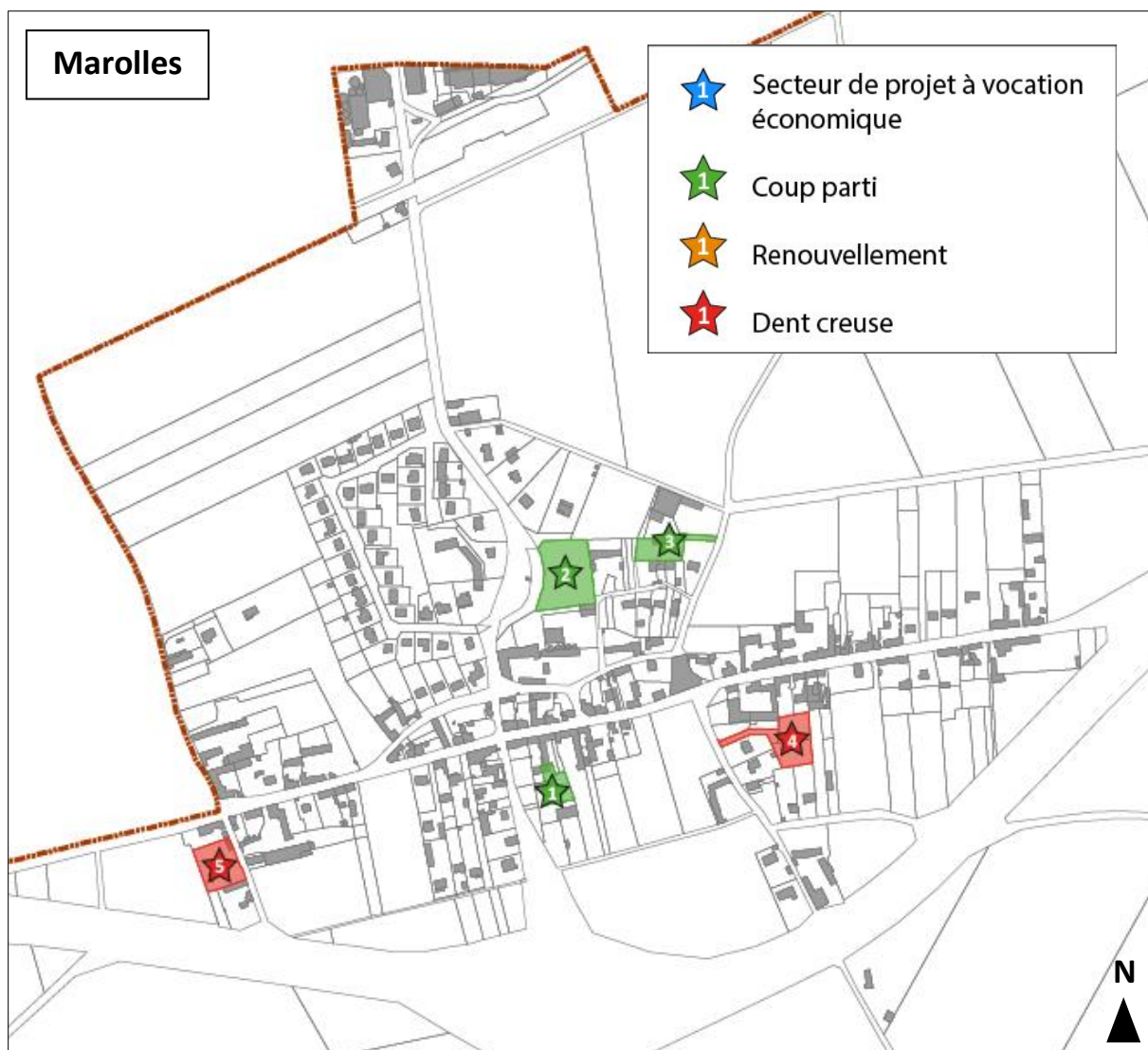
4	C331, C340, C342, C440, C442	Rue Léon Gonthier		933	1	
RENOUVELLEMENT						
N° au plan	Parcelles		Adresse		Superficie (m²)	17 logements
1	C176, C178, C179, C180, C305, C306, C307, C308		Rue des Alliés / Rue Léon Moreau		9 100	11
2	C559		Rue Léon Gonthier		2 700	4
3	C132, C135, C136		Rue Eugène Egasse		2 050	2
DENTS CREUSES						
N° au plan	Parcelles	Adresse	Superficie (m²)		Justification pour la superficie retenue	17 logements
			Globale	Retenue		
1	C404, C208	Rue Léon Gonthier	5 400	4 450	Superficie réduite en raison des fonds de jardin à préserver	8
2	C249	Rue du Jeu de Paume	1 520	1 520	/	2
3	C246, C633	Rue Pierre Aulet	2 260	1 000	Superficie réduite en raison des fonds de jardin à préserver	2
4	A547, A548, A550	Rue du Vieux Ville	2 492	2 492	/	2
5	A568	Rue de Chartres	2 000	650	Superficie réduite du fait de la proximité de la RN12	1
6	B180	Rue de Sénarmont	73 163	1 357	Superficie limitée à l'espace interstitiel inscrit dans la continuité du tissu bâti de Bécheret	1
7	ZC38	Rue des Gravieres	4 170	1 360	Division parcellaire, maison existante sur l'autre partie du terrain	1
Total production logements 2017-2027						40 logements

Tableau de synthèse des secteurs de développement économique

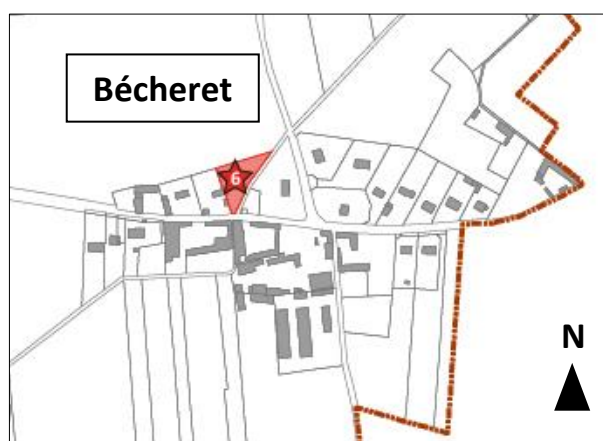
N° au plan	Parcelle	Localisation	Superficie (m²)	Typologie	Projet
1	ZC56, ZC57	Le long de la RD21	11 000	Ouverture à l'urbanisation	Délocalisation silo

Au total, la superficie de consommation de foncier (densification et extension) pour la décennie future s'élève à **2,38 ha**, contre 20,65 ha lors de la dernière décennie :

- **1,28 ha** en densification pour le développement de l'habitat, à travers des projets réalisables à court/moyen terme ;
- **1,10 ha** en extension pour le développement économique avec la délocalisation du silo.



Source : fond de carte, DGPFIP 2016, Couches Agglo du Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal





Source : fond de carte, DGPFIP 2016, Couches Agglo du Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal

3. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation, et traduits en orientations dans le PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU de Broué :

- Conforter les zones naturelles et agricole dans leurs périmètres en maintenant pour cela la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune ;
- Réinvestir les logements mobilisables déjà présent à l'échelle communale et intégrer les possibilités de projets en renouvellement dans les prévisions de besoin en logement pour la décennie à venir ;
- Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification des différents hameaux et bourgs de la commune.

Le parti d'aménagement retenu pour Broué présente une consommation d'espaces naturels et agricoles de 2,38 ha, à destination de projets économique et résidentiel. Un réel effort a donc été réalisé par la municipalité, avec une modération de 18,27 ha par rapport aux 20,65 ha consommés au cours de la décennie passée.

Synthèse de la répartition de la consommation d'espace

	2006-2016	2017-2027
Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)	20,65	2,38
<i>En densification (en ha)</i>	2,89	1,28
<i>En extension (en ha)</i>	17,65	1,10
Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)	18,27	
Densité moyenne de logements (lgt/ha)	8,55	16,80

4. La capacité d'accueil du PLU

Au 1^{er} janvier 2014, Broué devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 25 septembre 2017.

Au 1^{er} janvier 2015, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 111 529 habitants répartis sur 78 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4 500 habitants. Approuvé fin 2017, le PLH a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire et définir des orientations en matière de production de logements et notamment de logements sociaux pour les six prochaines années (2017-2023).

Au 1^{er} janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux comprend désormais 81 communes.

Au regard du PLH, certaines communes ont été identifiées comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval ;
- Les pôles d'équilibre de :
 - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre,

- Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry ;
- Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville,
- Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages,
- Brezolles ;
- Les autres communes rurales.

Au regard des objectifs de développement de l'offre d'habitat et des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune de Broué, il a été défini les besoins en logement selon la méthode dite du « point mort » telle que le calcul de PLH. Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant :

- Les besoins liés au parc existant,
- Les besoins liés au desserrement des ménages,
- Les besoins du parc, c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien,
- Les besoins du marché, traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

Les besoins en logement liés au renouvellement du parc pour la période 1999-2014 :

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours le seul facteur à l'origine d'une augmentation nette du parc. En effet, certains logements de grande taille peuvent faire l'objet de divisions, ce qui contribue à augmenter le nombre total de logements. D'autres peuvent être vétustes et faire l'objet d'aménagement/rénovation ou de démolition/reconstruction.

On constate que pour Broué, il y aurait eu un besoin de 11 logements lié au renouvellement du parc. Ces chiffres confirment une tendance à la division interne du parc ancien de logements.

<i>Variation du parc en 1999 et 2014 (a)</i>	43
<i>Logements en 1999</i>	314
<i>Logements en 2014</i>	357
<i>Constructions neuves entre 1999 et 2014 (b)</i>	32
Nombre de logements dus au renouvellement (b-a)	11

Les besoins en logements liés au desserrement des ménages entre 1999 et 2014

Le desserrement des ménages est dû au vieillissement de la population, à la décohabitation ou encore l'augmentation des ménages monoparentaux.

Entre 1999 et 2014, le nombre moyen de personnes par ménage a diminué. Cette diminution a entraîné un besoin en logements équivalent à 9 logements en 15 ans.

<i>Population des ménages en 1999</i>	762
<i>T5 taille moyenne des ménages en 2014</i>	2,8
<i>Rp99 nombre de résidences principales en 1999</i>	263
(Pop1999/T5) - Rp99	9

Les besoins en logements dû à la variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2014

La variation du parc a permis de répondre en partie au besoin en logements. Au total, ce sont 13 logements existants qui ont permis de répondre à la demande en logements.

	1999	2014
<i>Résidences secondaires</i>	24	21
<i>Logements vacants</i>	27	17
<i>Total</i>	51	38
Variation	13	

Prospectives d'évolution pour la décennie à venir 2017-2027

Veiller à ce qu'une offre de logements suffisante et adaptée soit proposée pour la décennie à venir suppose d'évaluer le desserrement des ménages pour la décennie future en tenant compte des réalités présentes à l'échelle communale liées aux différents phénomènes (vieillesse de la population notamment).

Au vu des différentes analyses statistiques et des enjeux dégagés dans le rapport de présentation, il est projeté que la commune de Broué connaisse un desserrement des ménages. Le nombre moyen d'habitant par ménage pour la décennie à venir serait de 2,65 contre 2,8 sur la décennie passée.

Ainsi, afin de déterminer les besoins de la commune en matière de production nette de logements, une projection à dix ans du calcul du point mort a été réalisée, de même que la mise en évidence du nombre de logements nécessaires pour maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Scénario du calcul de point mort pour la décennie 2017-2027

Scénario du calcul du point mort pour la décennie 2017-2027	<i>Récupération en résidences secondaires</i>	3
	<i>Récupération en logements vacants</i>	0
	Potentiel de logements en récupération de l'existant	3
	<i>Coups partis</i>	6
	<i>Renouvellement</i>	17
	<i>Dents creuses</i>	17
	Potentiel de constructions nouvelles	40

Le PLH définit un objectif de croissance de 0,90% annuel pour la commune, membre du pôle d'équilibre Abondant-Broué-Bû. La commune se voit appliquer à ce titre un indice de construction de 4,6 logements/an/1 000 habitants, soit environ 40 nouveaux logements sur la durée de vie de 10 ans du PLU.

Il est opportun de souligner que le PLH n'inclut dans la production de logements ni la récupération de logements vacants, ni la transformation de résidences secondaires en résidences principales. La production concerne essentiellement la construction neuve et les logements créés résultant d'un renouvellement (transformation d'un bâti qui n'avait pas la vocation d'habitat en logement).

En matière de logements sociaux, le PLH fixe pour les communes rurales un objectif commun de production de 18 logements par an.

Il a été identifié un **potentiel constructif de 40 logements** nouveaux à l'échelle communale : 17 logements en dents creuses de dans le bourg, Marolles et Bécheret, 17 logements en renouvellement, tandis que 6 logements sont prévus au travers de projets en cours (PC/CU/DP) dans le bourg et à Marolles.

Au vu des projections de la commune présentées ci-avant pour la décennie 2017-2027, le PLU de Broué sera donc compatible au PLH. Si aucun projet de logements sociaux ne voit le jour sur la durée de vie du PLU, les projets d'autres communes rurales viendront équilibrer ce résultat.

IV. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme, document qui « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Il s'agit d'évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Broué.

Le PADD expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement urbain et économique, la préservation de son patrimoine, ainsi que les enjeux climatiques, énergétiques et de déplacements :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation au regard des équipements présents sur la commune pour préserver le cadre de vie rural ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et économique locale ;
- Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des déplacements.

Ces ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Les incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement au regard des thématiques suivantes :

- Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis ;
- Paysage, patrimoine naturel et culturel ;
- Ressources naturelles ;
- Risques, nuisances et pollution.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

A. PROTÉGER LA FAUNE, LA FLORE ET LA BIODIVERSITÉ

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
▪ Maintenir les chemins ruraux	▪ Préserver et valoriser les chemins ruraux Incidence positive sur l'environnement : Ces initiatives favorisent les modes de déplacements doux, participant à réduire l'usage de la voiture et à lutter contre l'écrasement de la faune dû à une circulation accrue.	La protection et la valorisation de la biodiversité Le classement en zone N des espaces boisés et en zone A des espaces agricoles a pour but d'assurer la protection de ces milieux, n'autorisant que certains types de constructions et sous conditions ; il contribue au maintien des éléments

- Préserver le patrimoine naturel intéressant de Broué - Valoriser les espaces naturels au sein de la trame bâtie, à la faveur de la biodiversité dite ordinaire - Assurer un traitement des franges urbaines avec les espaces naturels ou cultivés	Maintenir les espaces boisés présents sur l'ensemble du territoire Préserver les continuités écologiques Permettre le boisement des anciennes carrières Assurer la protection des mares communales Modérer la consommation des terres agricoles / d'espaces naturels et agricoles Incidences positives sur l'environnement : Par ces orientations, le PLU vise à protéger et à préserver de manière durable les milieux naturels et leurs spécificités en termes d'espèces et d'habitats. Maîtriser l'étalement urbain et maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles Incidence positive sur l'environnement : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressource naturelle et agricole, à la faveur de la biodiversité locale.	structurants qui fondent les continuités écologiques végétales à l'échelle de la commune. Le bois de Badonville fait l'objet d'une protection supplémentaire avec un classement en EBC, de même que la protection des mares est assurée par une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La préservation des espaces dédiés à l'agriculture Les dispositions réglementaires spécifiques à la zone A permettent de restreindre les activités autres qu'agronomes, dans le respect des objectifs de préservation des terres agricoles. Le maintien d'une trame verte urbaine Le PLU met en place des dispositions favorables au verdissement des espaces urbanisés, à travers notamment un classement approprié en UAj et UBj des espaces libres et/ou non construits des propriétés privées. De manière générale, les articles 3 et 4 du règlement écrit permettent de restreindre les activités humaines à l'intérieur des zones urbaines (coefficient de terrain en pleine terre, préconisation en matière de clôtures...).
Fixer des limites urbaines durables au bourg et aux hameaux dans le respect du cadre de vie rural, en permettant la densification du tissu urbain existant	Optimiser la constructibilité au sein des enveloppes bâties Incidence positive sur l'environnement : La politique de densification de la ville contribue à l'économie des ressources foncières, naturelles et agricoles. Incidence négative sur l'environnement : Sur le long terme, cette densification tend à réduire les espaces de respirations au sein du tissu bâti ainsi que les ouvertures vers les milieux naturels et agricoles. Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles Maintenir des espaces végétalisés au sein du tissu urbain Incidences positives sur l'environnement : Ces actions participent à la promotion de la biodiversité dite ordinaire et à la valorisation des espaces verts en milieu urbain, permettant notamment la circulation des espèces.	Mesures compensatoires Densification au sein des enveloppes bâties : Les règles édictées par le PLU permettent d'assurer la préservation de la trame verte et bleue urbaine de la commune (préservation des fonds de jardins en sous-secteurs UAj et UBj, protection des mares au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme). En limitant la constructibilité sur ces espaces libres, cette mesure vise à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces naturels.

B. PRESERVER LE CADRE DE VIE

Enjeux	Orientation du PADD	Dispositions du PLU
▪ Identifier et quantifier les besoins en logements ▪ Encadrer la croissance démographique, afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics, tout en préservant le cadre de vie rural	▪ Maîtriser la capacité d'accueil au regard de la tendance démographique Incidence positive sur l'environnement : En affichant sa volonté de maîtriser sa capacité d'accueil, Broué évite toute forme de pression humaine sur son territoire. Incidence négative sur l'environnement : La production de nouveaux logements risque de modifier le paysage global de la commune et le caractère architectural du bâti ancien représentatif du Thymerais.	La préservation du cadre de vie rural de la commune passe par la maîtrise de l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels. A ce titre, le PLU de Broué concentre le développement de l'urbanisation en densification du tissu bâti existant pour les futurs projets à vocation d'habitat. Le classement en zone A interdit l'implantation de toute construction n'ayant pas vocation à soutenir l'activité agricole ; idem pour le classement en zone naturelle hors activité forestière.
▪ Maintenir les paysages ouverts de la plaine et y pérenniser l'activité agricole ▪ Préserver le patrimoine naturel intéressant de Broué ▪ Valoriser les espaces naturels au sein de la trame bâtie, à la faveur de la biodiversité dite ordinaire ▪ Assurer un traitement des franges urbaines avec les espaces naturels ou cultivés	▪ Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles ▪ Maintenir des espaces végétalisés au sein du tissu urbain Incidence positive sur l'environnement : Ces actions participent à la valorisation des franges urbaines et des espaces verts en milieu urbain, lesquels permettent une meilleure intégration paysagère des constructions à leur environnement, notamment depuis les milieux ouverts du plateau agricole.	Autrement, la protection et la valorisation des espaces non construits et libres dans les zones urbaines, à travers un classement en UAj et UBj, concourent au cadre et à la qualité de vie. Plusieurs principes du règlement permettent une transition paysagère adaptée : - En maîtrisant les volumes des constructions existantes et futures, - La conservation des fonds de jardin (UAj et UBj), - Le maintien des gabarits de construction en fonction de l'existant, - La définition des essences locales pour les futurs projets, - La création de linéaire végétal sur les limites séparatives des OAP pour créer des espaces verts et marquer les limites en habitat, - En identifiant du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme avec des règles définies dans les dispositions générales.
▪ Favoriser le maintien des activités agricoles, notamment dans le cadre de leur cohabitation avec le tissu résidentiel	▪ Assurer la pérennité des exploitations agricoles en préservant les espaces de cultures ▪ Modérer la consommation des terres agricoles Incidence positive sur l'environnement : Par ces actions, la commune souhaite préserver le caractère rural de son territoire, la durabilité de ses paysages et la diversité biologique du milieu agricole. Incidences négatives sur l'environnement : L'activité agricole constitue l'une des principales causes de pollution des eaux souterraines et de surface.	La protection du patrimoine urbain de la commune Les enjeux en matière de protection du patrimoine local sont pris en compte dans les différentes zones.
▪ Fixer des limites urbaines durables au bourg et aux hameaux dans le respect du cadre de vie rural, en permettant la densification du tissu urbain existant	▪ Maîtriser l'étalement urbain et maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles Incidences positives sur l'environnement : A travers cette mesure, la commune entend prévenir toute forme de mitage sur son territoire, préserver et mettre en valeur son	Parallèlement, le projet de PLU distingue une zone UA d'une zone UB, avec un règlement distinct, pour dissocier les formes anciennes et les nouvelles en offrant la possibilité de moduler le projet

▪ Identifier les secteurs pouvant accueillir des ouvertures urbaines limitées ▪ Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel ▪ Préserver les éléments du patrimoine bâti	patrimoine naturel, sans oublier sa trame verte urbaine. ▪ Optimiser la constructibilité au sein des enveloppes bâties ▪ Densifier les hameaux de Marolles et de Bécheret Incidence positive sur l'environnement : Le PLU permet une évolution du tissu déjà bâti, par la densification, le renouvellement urbain et les récupérations dans le parc de logements existant, en cohérence avec les caractéristiques architecturales. Incidences négatives sur l'environnement : La préservation du bâti traditionnel présente des contraintes, telles que les difficultés d'adaptabilité des constructions anciennes aux installations bioclimatiques ; l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions ; le bon fonctionnement des activités agricoles dont les corps de ferme ont été protégés, etc. ▪ Valoriser et préserver le patrimoine architectural Incidence positive sur l'environnement : Cette orientation tend à préserver et à mettre en valeur le patrimoine de la commune, garant de son identité et de sa qualité paysagère.	dans le respect d'une bonne insertion dans le tissu bâti existant. Plusieurs sites d'intérêt patrimonial et historique ont été identifiés et le PLU classe au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des règles spécifiques ont été définies pour la préservation de la composition architecturale d'ensemble et d'évolution possible. Mesures compensatoires ▪ Nouvelles constructions : Le règlement assure la transition paysagère entre zones urbaines, agricoles et naturelles à travers l'encadrement de l'occupation du sol à travers les articles 3 et 4 (clôtures, traitement végétal, essences locales, etc.) ; il assure la cohérence urbaine et architecturale propre à chaque zone. ▪ Pérennisation des exploitations agricoles : Le règlement de la zone A encadre l'activité agricole, notamment la gestion des eaux usées (article 7). ▪ Densification du tissu bâti existant : Le règlement demeure suffisamment permissif au regard des dispositifs et installations bioclimatiques (article 3) pour ne pas bloquer les autorisations relatives à l'urbanisme.
---	--	---

C. PERMETTRE LA DURABILITE DES RESSOURCES NATURELLES

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
Privilégier une gestion de l'existant, en tenant compte du potentiel de logements mobilisables au sein du parc existant	- Maîtriser l'étalement urbain et maintenir les écarts bâtis dans leurs formes actuelles - Permettre la délocalisation du silo présent en centre-bourg - Permettre l'extension du parking de la gare de Marchezais-Broué Incidence positive sur l'environnement : Limiter l'étalement urbain et maîtriser les extensions nouvelles permet d'inscrire une partie du développement urbain de la commune dans une logique d'économie d'espaces, conformément à la loi SRU, et de limiter les besoins en extension des réseaux existants. Incidence négative sur l'environnement : Le projet de PLU présente un potentiel urbanisable de 1,88 ha. - Prioriser le développement au sein du bourg - Densifier les hameaux de Marolles et de Bécheret - Maintenir les zones d'activité présentes sur la commune - Soutenir l'implantation de commerces et de services de proximité en centre-bourg - Maintenir les commerces et services à Marolles - Tenir compte des projets de développement des sièges d'activité - Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements existants Incidences négatives sur l'environnement : L'intensification urbaine va créer une augmentation des besoins en énergie et des prélèvements en eau potable.	Eviter le mitage et l'étalement urbain La délimitation au règlement graphique du PLU de l'enveloppe urbaine existante permet d'éviter une dispersion de l'habitat et de concentrer le développement urbain dans le bourg et les hameaux dynamiques. A ce titre, plusieurs dents creuses ont été identifiées dans le tissu urbain, permettant de classer en UAj et UBj, pour préserver la biodiversité. La promotion des systèmes de production d'énergie renouvelable Le règlement du PLU prévoit des adaptations réglementaires pour assurer le développement harmonieux des énergies renouvelables sur le territoire et la bonne performance énergétique des constructions (article 3) tout en respectant le cadre bâti actuel. C'est d'ailleurs un axe prioritaire du PLH (réhabilitation du bâti). Mesures compensatoires Ouverture à l'urbanisation : L'ouverture à l'urbanisation s'avère beaucoup moins importante que celle de la décennie passée avec 18,27 hectares de modération. Définie au regard des besoins économiques, elle reste limitée et encadrée puisque le parti d'aménagement ne présente qu'une zone de projet, destinée à la délocalisation d'un silo, objet d'une OAP. Développement urbain : Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose une gestion des eaux pluviales (article 7) et encadre la constructibilité en imposant un coefficient de pleine terre (article 4) dans le but de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable. Par ailleurs, le PLU rend possible le développement de dispositifs liés aux énergies renouvelables (article 3).
- Maîtriser la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation, dans le respect des principes de développement durables - Préserver la ressource en eau et sa qualité - Prendre en compte les caractéristiques d'assainissement de chaque secteur bâti dans le cadre du développement à venir pour la commune - Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural local.		
Identifier les secteurs pouvant accueillir des ouvertures urbaines limitées		

D. PREVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
- Favoriser le covoiturage en lien avec le passage de la RN12 et de la RD21 pour répondre aux besoins de déplacements liés aux trajets domicile-travail - Prendre en compte le projet de déviation routière de la RD21 - Cœuvrer pour améliorer les liaisons douces	- Prioriser le développement au sein du bourg - Densifier les hameaux de Marolles et de Bécheret - Structurer le développement urbain autour des grands axes routiers - Soutenir l'implantation de commerces et de services de proximité en centre-bourg - Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements existants Incidences positives sur l'environnement : En renforçant la centralité au sein de l'espace aggloméré, le PLU favorise la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements doux (pédestres/cyclistes), avec pour effet moins de pollutions atmosphérique et sonore. Incidences négatives sur l'environnement : Privilégiant des distances courtes pour les usagers du bourg, cette mesure accentue la dépendance vis-à-vis des hameaux voisins. Elle peut être source de congestion du trafic automobile dans le centre-ville de la part des usagers extérieurs. En outre, l'apport d'une nouvelle population induit une augmentation des nuisances et des besoins (voiture, déchets, etc.) - Optimiser la constructibilité au sein des enveloppes bâties Incidence positive sur l'environnement : La politique de densification de la ville permet de limiter les déplacements motorisés au profit de déplacements doux (pédestres/cyclistes), avec pour effet moins de pollutions atmosphérique et sonore. Incidences négatives sur l'environnement : Le caractère plus compact de l'urbanisation induit une imperméabilisation des sols plus importante, avec un risque de ruissellement plus élevé. - Permettre l'extension du parking de la gare de Marchezais-Broué - Orienter la population vers les transports en commun et le transport à la demande Incidence positive sur l'environnement :	La gestion des déchets dans l'attente de leur collecte est établie en fonction du règlement intercommunal des déchets, qui est annexé au PLU. Pour tout opération de plus de deux logements il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif. La prévention des nuisances Le règlement définit les conditions d'implantation des activités économiques sur la commune (zones 1AUX, UX). Le risque de pollution des sols et des nappes, lié aux activités humaines, a été minimisé en appliquant les règlements d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et des déchets réalisés par l'Agglo du Pays de Dreux. Mesures compensatoires : Le développement de l'urbanisation étant prévu à l'intérieur des secteurs bâtis déjà desservis par les différents réseaux, il s'agit de ne pas accroître les besoins en déplacements des futurs habitants. En outre, le PLU tend à favoriser les alternatives à la voiture (transport à la demande) afin de limiter la circulation. Densification du tissu bâti existant : Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose une gestion des eaux pluviales (article 7) et encadre la constructibilité en imposant un coefficient de pleine terre (article 4) dans le but de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable. Il tend par la même occasion à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces libres.

	Ces initiatives favorisent la réduction des déplacements motorisés, au profit de l'utilisation du train et des déplacements doux (pédestres/cyclistes). Ainsi, ces mesures participent aux économies d'énergie et à la protection de la santé des habitants par la réduction de la pollution atmosphérique et la réduction du bruit lié au trafic. ▪ Prendre en compte le projet de déviation de la RD21 Incidence positive sur l'environnement : Le projet de déviation permettra de désengorger le trafic routier dans le centre du bourg et de réduire les risques et les nuisances inhérents à ce trafic.	
▪ Prendre en compte les risques d'effondrement des cavités et de retrait-gonflement d'argiles pour le projet de développement de Broué ▪ Prendre en compte le périmètre de réciprocité des sites classés en ICPE ▪ Prendre en compte le faisceau sonore de part et d'autre de la RN12	▪ Prendre en compte les risques naturels dans les choix de développement urbain Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure s'attache à prévenir les risques naturels liés au risque d'effondrement des cavités, de retrait-gonflements d'argiles. ▪ Optimiser le réseau routier secondaire ▪ Lutter contre les problématiques de sécurité le long des axes structurants du territoire ▪ Lutter contre les nuisances sonores le long de la RN12 ▪ Tenir compte de la présence de la ligne aérienne HTB dans les choix de développement de la commune Incidence positive sur l'environnement : Ces mesures s'attachent à prévenir les risques et nuisances liés aux infrastructures de transport.	

V. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION DU PLU

Thèmes	Objectifs	Questions évaluatives	Indicateurs	
			État des lieux initial - (source des informations/données)	Objectif fixé - 2027 (où trouver les informations/données)
Population et habitat	▪ Identifier et quantifier les besoins en logements ▪ Encadrer la croissance démographique afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics, tout en préservant le cadre de vie rural ▪ Soutenir un développement diversifié de l'habitat afin de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune ▪ Privilégier une gestion de l'existant, en tenant compte du potentiel de logements mobilisables au sein du parc existant	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée ?	923 habitants en 2016 (Source : données communales)	Objectif de croissance de 0,90 % au regard du PLH ; Nombre d'habitants en 2027 ; (Sources : commune, INSEE)
		De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	Potentiel de 31 constructions neuves (construction et renouvellement) (Source : Rapport de disposition – partie III. D.)	Production effective de logements entre 2017 et 2027 (Sources : commune, INSEE, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux)
		La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	Taille des ménages : 2,8 en 2014 (Source : INSEE)	Objectif de 2,65 en 2027 (Sources : commune, INSEE)
		Le nombre de résidences secondaires et la vacance ont-ils diminué ?	Potentiel de 3 résidences secondaires en récupération (Source : Rapport de disposition – partie III. D.)	Récupération effective de logement entre 2017 et 2027 (Sources : commune, INSEE)
Activités et équipements	▪ Soutenir le fonctionnement des entreprises et commerces de proximité présents sur la commune ▪ Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires à l'accueil des petites et moyennes entreprises ▪ Favoriser le maintien des activités agricoles, notamment	Le nombre de siège agricole est-il stable ?	12 sièges d'exploitation présents sur la commune en 2016 (Source : Diagnostic – partie I.C)	Le maintien des sites agricoles (Sources : commune, Chambre d'Agriculture départementale)

	dans le cadre de leur cohabitation avec le tissu résidentiel ▪ Permettre l'ouverture des fermes à la diversification ▪ Assurer la pérennité et le développement des équipements, notamment scolaires.			
Transports et mobilité	▪ Favoriser le covoiturage en lien avec le passage de la RN12 et de la RD21 pour répondre aux besoins de déplacements liés aux trajets domicile-travail ▪ Prendre en compte le projet de déviation routière de la RD21 ▪ Œuvrer pour améliorer les liaisons douces ▪ Maintenir les chemins ruraux	Le maillage du territoire en liaisons douces a-t-il évolué favorablement depuis l'application du PLU ?	(Sources : Diagnostic – partie I.D ; PADD – Axe 4)	Nombre d'aménagement doux réalisés ; Qualité des connexions effectuées (Sources : commune, terrain)
		Le nombre d'arrêt pour le transport à la demande a-t-il été maintenu ou a-t-il augmenté ?	(Source : Diagnostic – partie I.D)	Nombre d'arrêt TAD en 2027 (Sources : Agglo du Pays de Dreux, INSEE)
Environnement et paysage	▪ Maîtriser la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation, dans le respect des principes de développement durables ▪ Maintenir les paysages ouverts de la plaine et y pérenniser l'activité agricole ▪ Préserver le patrimoine naturel intéressant de Broué (boisements, mares) ; ▪ Valoriser les espaces naturels au sein de la trame bâtie, à la faveur de la biodiversité dite ordinaire	A-t-on préservé les surfaces des espaces agricoles ?	(Source : Rapport de disposition – partie III.D)	Nombre d'hectares dédiés aux espaces agricoles en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, Géoportail)
		A-t-on préservé les boisements (artificialisation nouvelle, fragmentation des milieux) ?	(Source : Diagnostic – partie II.D)	Constructions nouvelles et leur impact ; Respect des préconisations des OAP. (Sources : commune, terrain, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux)

	- Assurer un traitement des franges urbaines avec les espaces naturels ou cultivés - Préserver la ressource en eau et sa qualité - Prendre en compte les caractéristiques d'assainissement de chaque secteur bâti dans le cadre du développement à venir pour la commune - Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural local	A-t-on préservé les surfaces d'EBC ?	(Sources : Règlement EBC ; Rapport de disposition – partie III.C)	Nombre d'hectares dédiés aux EBC en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, Géoportail)
		A-t-on gardé les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ?	(Source : Règlement ; Rapport de disposition – partie III.C)	Nombre de mares existantes en 2027 (Sources : SIG Agglo du Pays de Dreux, Géoportail, terrain)
		Les objectifs de modération ont-ils été atteints ?	La modération de l'espace de 18,27 ha par rapport à la décennie passée (Source : Rapport de disposition – partie III. D.)	Consommation d'espaces réelle entre 2017-2027 ; Hectares dédiés aux espaces agricoles en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, cadastre, Géoportail...)
Risques et nuisances	- Prendre en compte les risques d'effondrement des cavités et de retrait-gonflement d'argiles - Prendre en compte le périmètre de réciprocité des sites classés en ICPE - Prendre en compte le faisceau sonore de part et d'autre de la RN12	Où l'urbanisation s'est-elle développée sur le territoire communal ?	(Sources : Règlement article 7 ; OAP ; Diagnostic – partie II.E-F)	Gestion de l'eau (assainissement, eaux pluviales) et suivi régulier ; Désordres éventuels des constructions liés aux risques (Source : terrain, commune) Production effective de logement entre 2017 et 2027 (Source : INSEE, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux)
Organisation et évolution urbaine	Fixer des limites urbaines durables au bourg et aux hameaux dans le respect du cadre de vie rural, en permettant la densification du tissu urbain existant	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?	Potentiel constructif de 0,83 ha en densification (Source : Rapport de disposition – partie III.D)	Calcul du point mort sur la période 2017-2027 (Sources : PLU et données communales) Production effective de logement entre 2017 et 2027 (Source : INSEE, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux)

	▪ Identifier les secteurs pouvant accueillir des ouvertures urbaines limitées ▪ Prendre en compte le potentiel de constructibilité défini par le PLH de 4,6 logement par an ▪ Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel ▪ Préserver les éléments du patrimoine bâti	Les nouvelles constructions s'intègrent-elles à l'environnement bâti et paysager ?	<i>Eléments de patrimoine bâti – RP partie Diagnostic (Sources : Règlement zone UA ; OAP ; Diagnostic – partie II.A-D)</i>	<i>Prescriptions des OAP. (Sources : commune, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux)</i>
		Le bâti d'intérêt historique et patrimonial référencées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a-t-il été préservé ? Dans quelle mesure a-t-il évolué ?	Éléments de patrimoine bâti (Sources : Diagnostic – partie I.G ; PADD)	Nombre de bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration (Sources : commune, ADS Agglo du Pays de Dreux)