



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Chartainvilliers

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pos approuvé le 20 février 1987, révisé le 24 mars 1995,
modifié les 3 juillet 1998 et 29 février 2008

Élaboration du Plu prescrite le 8 décembre 2015
Projet de Plu arrêté le 17 juin 2019
Plu approuvé le 9 mars 2020

Vu pour être annexé à la déli-
bération du conseil municipal
du 9 mars 2020
approuvant le plan local
d'urbanisme de la
commune de
Chartainvilliers

Le maire,
Alain BOUTIN

Date : **29 février 2020**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



1. PREMIÈRE PARTIE Généralités	5	3. TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysage	40
1.1. Le plan local d'urbanisme	7	3.1. Données naturelles	41
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	7	3.1.1. Climatologie	41
1.1.2. Contenu	8	3.1.2. Relief et géologie	41
1.1.5. Processus d'élaboration, historique de la procédure	8	3.1.3. Enjeux repérés au SRCE	42
1.1.3. Motif initial de la révision	8	3.1.4. Milieux naturels d'intérêt	42
1.1.4. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	8	3.2. Paysage rural et urbain	43
1.2. Présentation générale de la commune	9	3.2.1. Les unités paysagères	43
1.2.1. Situation géographique	9	3.2.2. Paysage urbain	44
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	10	3.3. Risques et nuisances	46
		3.3.1. Risques	46
		3.3.2. Nuisances	46
2. DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	13	3.4. Les servitudes d'utilité publique	47
2.1. La population	14		
2.1.1. Évolution de la population	14	4. QUATRIÈME PARTIE Justifications	49
2.1.2. Répartition de la population par tranches d'âges	15	4.1. – Le projet de la commune, projet d'aménagement et de développement durables	50
2.1.3. Évolution de la taille des ménages	16	4.1.1. – Les perspectives démographiques	50
2.2. Le logement	18	4.1.2. Les perspectives économiques	51
2.2.1. État du parc existant	18	4.1.3. La politique d'équipements	51
2.2.2. Dynamique de la construction	20	4.2.1. L'identité communale	52
2.3. Foncier et consommation d'espace	22	4.2.2. La biodiversité	52
2.3.1. Foncier et parcellaire	22	4.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation	52
2.3.2. Foncier disponible, potentialités résiduelles du tissu bâti	24	4.2.1. Précisions sur la densité de logements prescrite pour le secteur Tournai	52
2.3.3. Évolution urbaine et consommation d'espace	26	4.2.2. Précisions sur l'implantation de la salle polyvalente	53
2.4. Les activités, l'emploi	27	4.3. Justification de la traduction spatiale du projet	54
2.4.1. Population active	27	4.3.1. Justifications de la nécessité de consommer un peu d'espace pour le logement	54
2.4.2. Emploi, activités	28	4.3.2. Justifications de la nécessité de consommer de l'espace pour les équipements collectifs	54
2.4.3. Activités commerciales, artisanales et industrielles	29	4.4. Justification du zonage	55
2.4.4. Services et équipements	29	4.4.1. Justifications du choix de la zone à urbaniser.	55
2.4.5. Structure et dynamisme de l'activité agricole	30	4.4.2. Justifications du choix du secteur pour la construction de la nouvelle salle polyvalente.	56
2.5. Les réseaux techniques	37	4.4.3. -justification de la modération de consommation d'espace et d'étalement urbain	58
2.5.1. Circulation / transport / stationnement	37	4.5. Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage	60
2.5.2. Alimentation en eau potable	38		
2.5.3. Assainissement	38		
2.5.4. Collecte et traitement des déchets solides	38		
2.5.5. Énergie et énergies renouvelables	38		
2.5.6. Les réseaux numériques	39		

4.5.1. - Découpage du territoire	60
4.5.2. -Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151-	23
	60
4.5.3. -Les emplacements réservés	61
4.6. Justifications des dispositions du règlement	62
4.6.1. Justifications des dispositions favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	62
4.6.2. Justifications des prescriptions figurant au règlement	62
5. CINQUIÈME PARTIE Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux	66
5.1. - La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	67
5.1.1. -Compatibilité avec le SCOT	67
5.1.2. – Compatibilité du Plu avec le Dac	71
5.1.3. Compatibilité du Plu avec le SRCAE	71
5.1.4. – Compatibilité du Plu avec le SDAGE et le SAGE	72
6. LEXIQUE	73

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités

Article L101-1 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

Article L101-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-3 du code de l'urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Article L101-3 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.1. Le plan local d'urbanisme

1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme** ?

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,

la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

1.1.2.Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

1.1.5.Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) avait été approuvé le 20 février 1987, révisé le 24 mars 1995, modifié le 3 juillet 1998 et le 29 février 2008.

L'élaboration du Plu a été prescrite le 8 décembre 2015.

1.1.3.Motif initial de la révision

La commune a prescrit l'élaboration du Plu pour les raisons suivantes :

- tenir compte des évolutions législatives qui rendront le Pos caduc

- tenir compte des documents de planification que le Plu doit prendre en compte, avec lesquels le Plu doit être compatible voire conforme, (schéma de cohérence territoriale, Programme local de l'habitat...)

- maîtriser les évolutions de la commune

- faire face à la pression foncière croissante

- redéfinir l'affectation des sols

- réorganiser l'espace communal

- préserver le caractère rural du « vieux village »

1.1.4.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?

1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

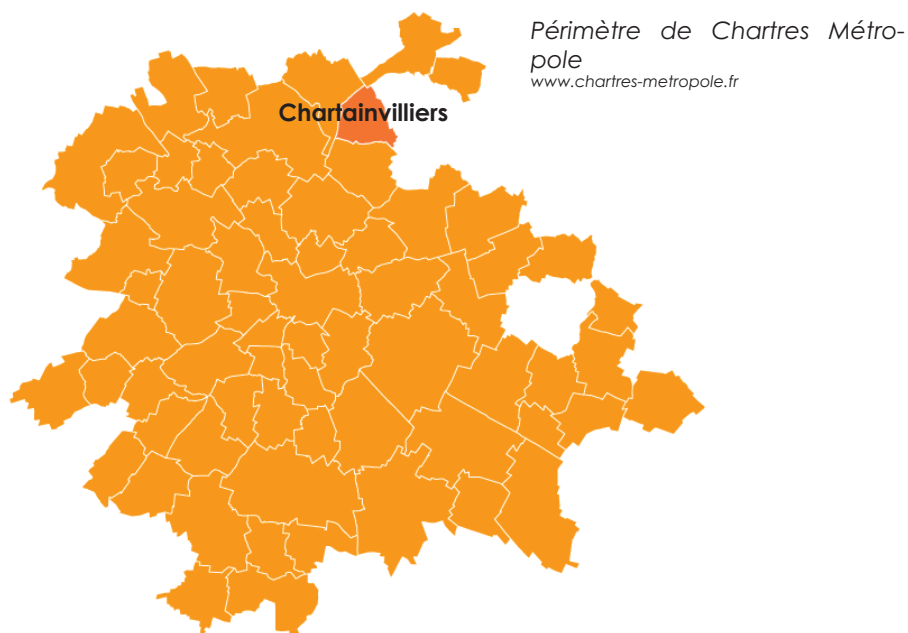
Le territoire communal appartient à :

Chartainvilliers appartient à la **communauté d'agglomération Chartres Métropole** créée le 1^{er} janvier 2018.

Le périmètre de Chartres métropole s'étendait au 1^{er} janvier 2013 à 46 communes, regroupant 124 690 habitants.

Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 46 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013; L'agglomération a récemment intégré 20 nouvelles communes au 1^{er} janvier 2018.

L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.



Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie

Le territoire est concerné par le Sdage 2010-2015 du Bassin Seine-Normandie. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)

La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
 - Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire

ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames» :

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae)

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune de Chartainvilliers est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

«LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques

ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES

ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux

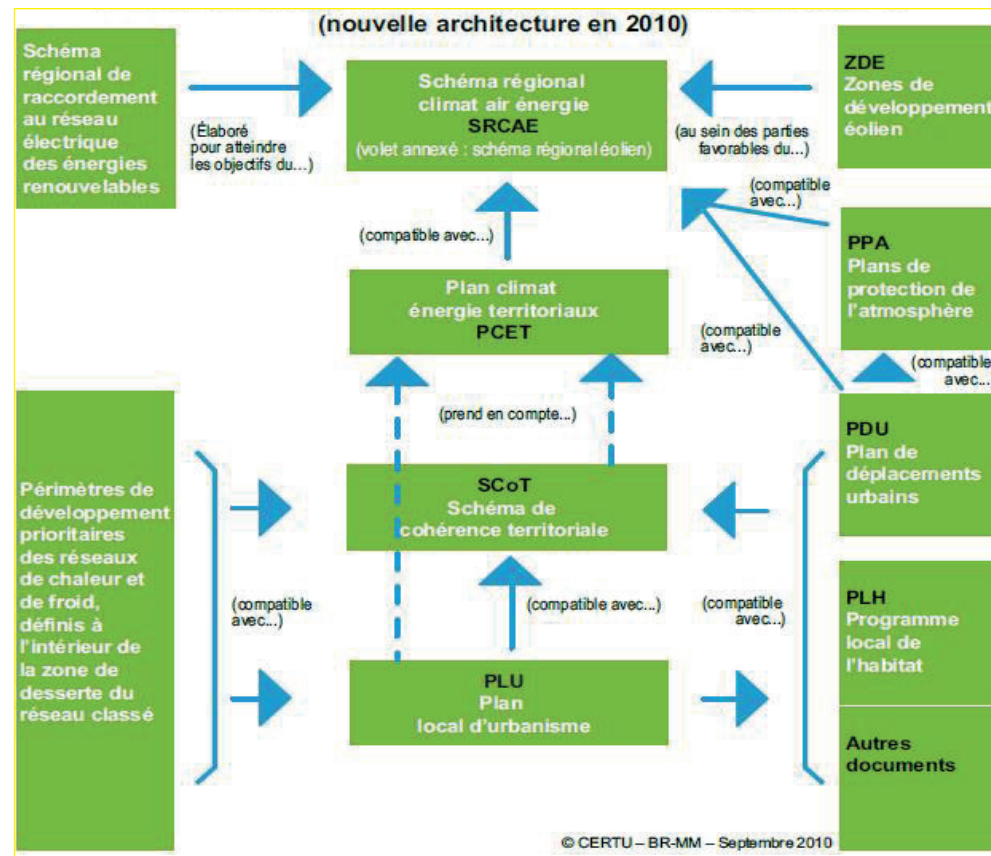
ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air

ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements

ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...]

«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»



2. DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1. La population

2.1.1.Évolution de la population

Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	197	239	548	560	630	751	731
Densité moyenne (hab/km²)	21,7	26,4	60,4	61,7	69,5	82,8	80,6

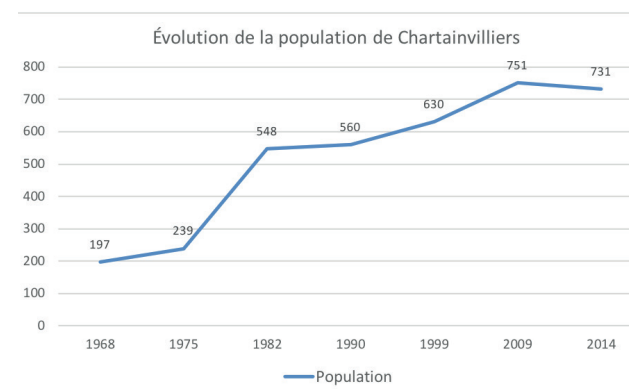
La population de Chartainvilliers a connu des variations importantes au cours de son histoire. Elle n'a cessé de croître entre 1968 et 2009 avec un record de variation annuelle de 12,5% entre 1975 et 1982. Entre 2014 et 2009, la population chute de 2,6% dû à un solde migratoire négatif. Le solde naturel reste quant à lui positif depuis les années 80 signifiant le maintien des jeunes ménages dans la commune.

Taux de croissance

Chartainvilliers présente un taux d'évolution négatif dû à un solde migratoire négatif. Il est dû à un desserrement des ménages, induit par le départ des jeunes des familles arrivées 15 à 25 ans auparavant.

Soldes naturels et apparents

Les variations de population de Chartainvilliers ont toujours été positives depuis les années 70. Entre 2008 et 2013 ce taux passe pour la première fois en négatif avec une variation de -1,3%. Cela est due à une solde migratoire (entrées/sorties) négatifs pouvant notamment s'expliquer par une production de logements trop faible pour pouvoir accueillir de nouvelles populations et répondre à l'effet de desserrement des ménages. Sur cette même période le solde naturel reste quant à lui positif avec +0,8% de variation.



commune		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
	Variation annuelle population en %	2,8	12,5	0,3	1,3	1,4	-0,2
	due solde naturel, %	-0,7	0	0,5	0,4	0,6	0,8
	due solde apparent entrées sorties, %	3,5	12,5	-0,2	0,9	0,9	-1,0

2.1.2. Répartition de la population par tranches d'âges

On observe un vieillissement de la population avec un décalage de la proportion des tranches d'âge entre 2008 et 2013. En effet, tandis que la classe des 30/44 ans était la classe la plus importante en 2008, en 2013 c'est la classe des 45/59 ans la plus importante.

Aussi, on observe presque le doublement de la classe des 60/74 ans entre 2008 et 2013.

Le phénomène de décroissance démographique semble essentiellement induit par le manque de renouvellement de population.

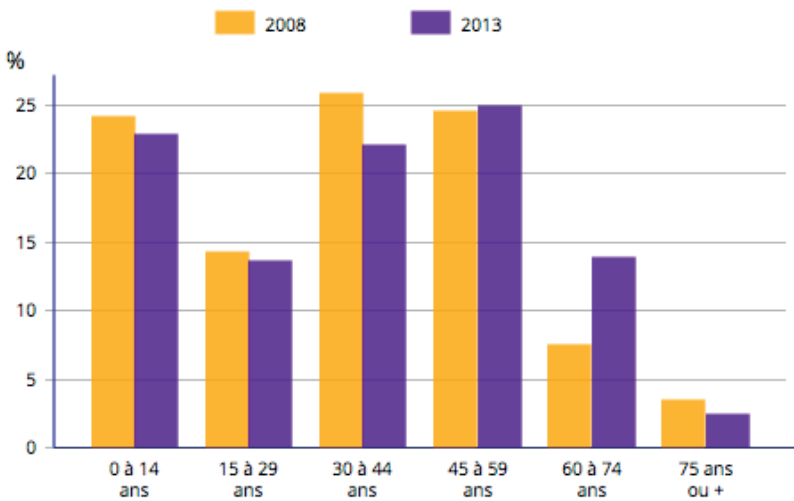
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre des jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes de plus de 60 ans.

La population de Chartainvilliers est une population jeune. En effet, en comparaison de l'indice de jeunesse du département (1,05) ou même des départements limitrophes (1,16 et 1,34) ou encore de celui de la métropole (1,03) L'indice de jeunesse de Chartainvilliers est nettement supérieur.

Il est intéressant de remarquer le faible indice de jeunesse de la communauté de commune qui s'élève à 0,99.

Bien que l'indice de jeunesse soit élevé, on sait grâce au tableau ci-contre que la population vieillit. La comparaison de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2013 se fait entre les moins de 30 ans et les plus de 60 ans. Cette comparaison montre une très forte chute de l'indice de jeunesse.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Indice de jeunesse	Chartainvilliers	EPCI	France métropolitaine	Eure-et-Loir
en 1999			1,15	1,28
en 2008			1,14	1,21
En 2013	1,79	0,99	1,03	1,05

Chartainvilliers	2008	2013
Population de moins de 30 ans	294	262
Population de plus de 60 ans	85	118
Indice de jeunesse (-30/+60)	3,45	2,22

2.1.3.Évolution de la taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par ménage

Les ménages de Chartainvilliers sont des ménages relativement importants comparés à ceux de la communauté de commune. Néanmoins une diminution apparaît depuis le milieu des années 80. Par rapport à la courbe ci-dessus, l'estimation du nombre de personnes par ménage serait de 2,3 personnes environ en 2026.

Évolution des résidences principales corrélé à la taille des ménages

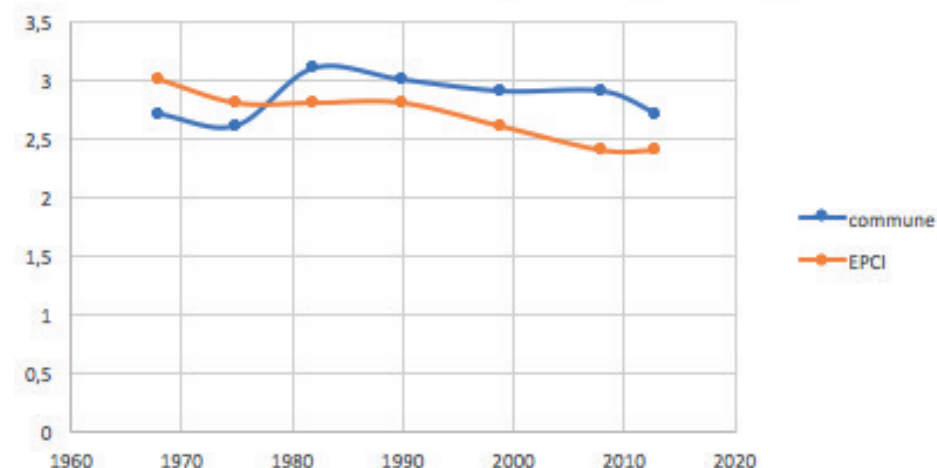
En règle générale, le desserrement des ménages est dû au nombre croissant de familles monoparentales ou encore au phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental).

À Chartainvilliers on constate que la population a été multipliée par 3,6 entre 1968 et 2013 comme le nombre de résidences principales qui a été multiplié par 3,6 sur la même période.

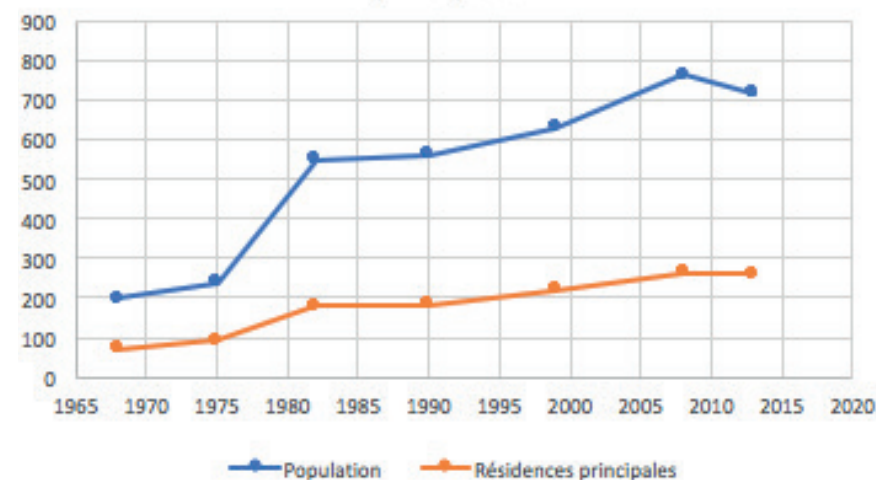
En 2013 le nombre de personnes par ménage est identique à celui de 1968, il a toutefois connu de fortes variations entre ces deux périodes.

Sur la période 2008/2013, la population chute fortement de 2,6% dû à une variation migratoire négative. Le nombre de logements stagne passant de 295 en 2008 et 298 en 2013. La faible production de logements ne permet plus de répondre au flux migratoire sur la commune entraînant une dominance des sorties de population sur les entrées.

Évolution du nombre de personnes par ménage



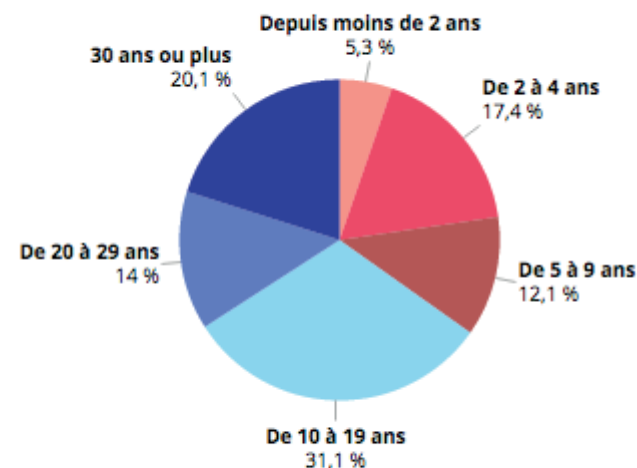
Évolution de la population et des résidences principales



La majorité des ménages (65,2%) habite leur logement depuis 10 ans ou plus, 5,3% depuis moins de deux ans, 17,4% entre 2 et 4 ans et 12,1% entre 5 et 9 ans.

Ce sont des logements avec un nombre important de pièces. Plus l'emménagement est ancien, plus le nombre de pièces principales est important. D'une part il est probable que plus les logements sont grands plus les personnes ont tendance à s'installer et d'autre part, les logements récents sont peut-être plus petits que ceux construits par le passé. Si c'est une tendance, elle est nouvelle et intéressante.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013



Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

La population de Chartainvilliers en bref :

- Un renouvellement de population à assurer
- Une population relativement jeune
- Un parcours résidentiel à améliorer

2.2. Le logement

2.2.1.État du parc existant

Évolution du nombre et de la catégorie de logements

Au fil des ans les résidences secondaires et les logements occasionnels n'ont fait que diminuer au profit des résidences principales. De plus entre 2008 et 2013 la proportion de maisons par rapport aux appartements a augmenté.

La vacance dans les logements

Un seuil de vacances inférieur à 5% par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. Lorsque ce seuil est supérieur à 8 %, cela peut indiquer que l'offre en logements est supérieure à la demande, ou que le parc est mal adapté à la demande.

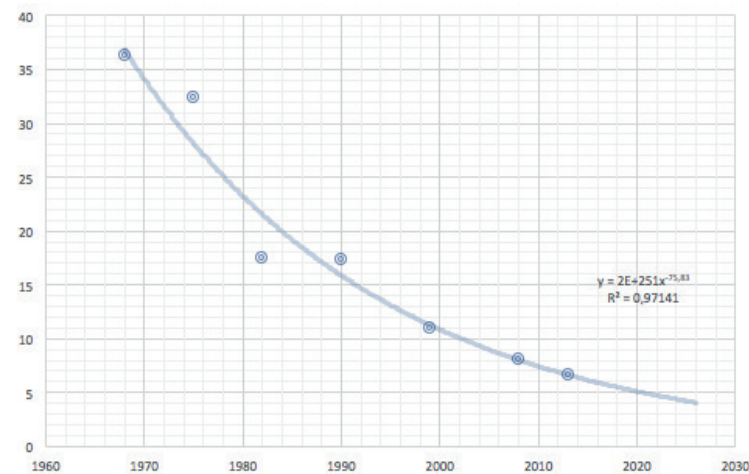
Ici, le taux de vacance est de 5,7% si il existe bien 17 logements vacants, or les fichiers fonciers de 2015 montrent quant à eux 7 logements vacants soit un taux de vacance de 2,3%, ce qui montrerait un marché très tendu voir bloqué.

Types, statut et taille des résidences

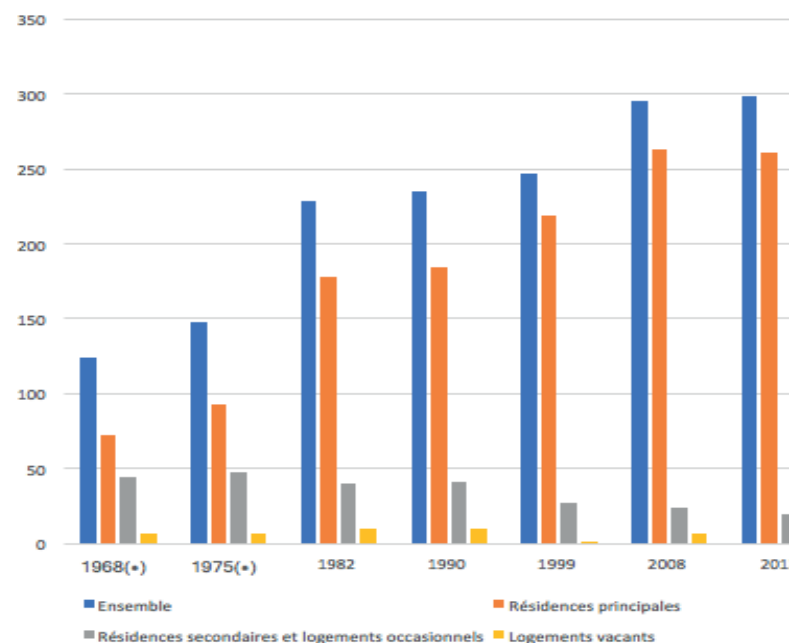
Les résidences principales de Chartainvilliers sont composées d'un nombre important de pièces; En effet, 90,6% de ces résidences comportent 4 pièces ou plus, chiffre en augmentation puisque qu'en 2008 le taux était de 88,4%.

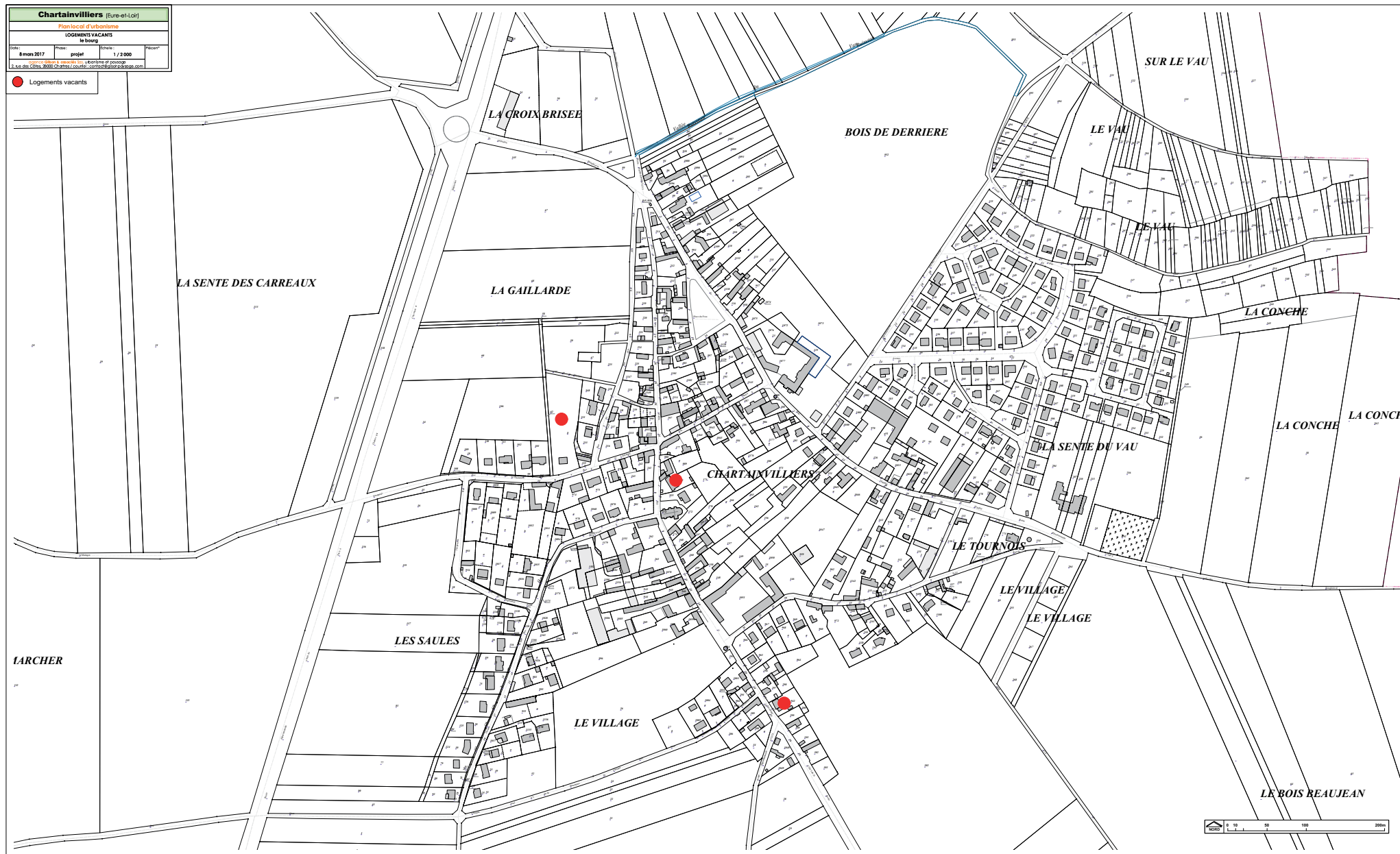
Nombre pièces	2013	%	2008	%
Ensemble	261	100	263	100
1 pièce	0	0	2	0,8
2 pièces	6	2,3	4	1,6
3 pièces	19	7,2	24	9,3
4 pièces	57	22	58	22,1
5 pièces ou plus	179	68,6	174	66,3

Évolution du taux de résidences secondaires



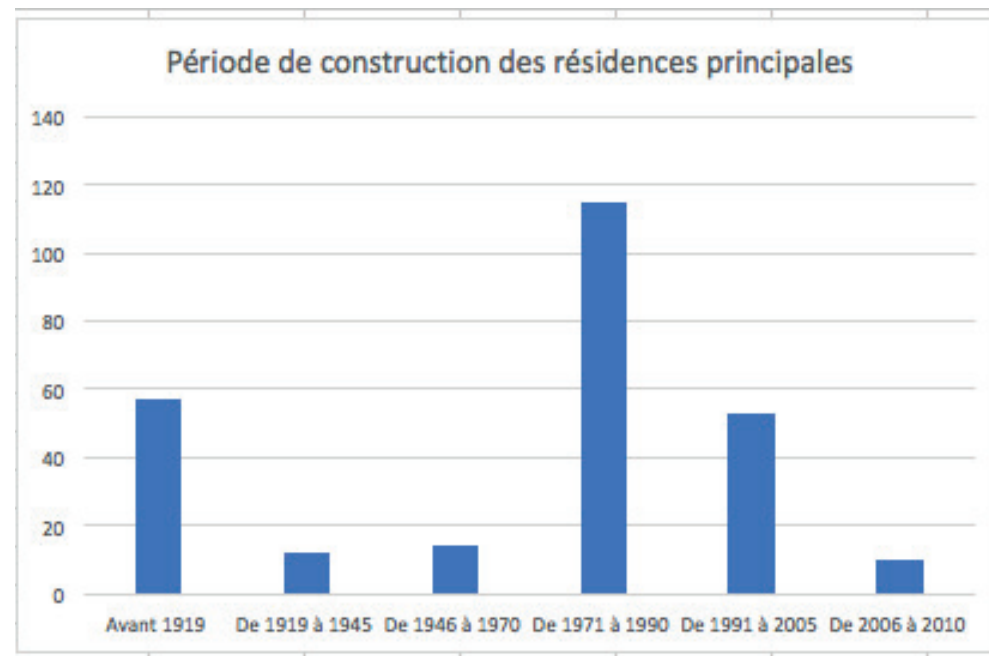
Évolution du parc immobilier





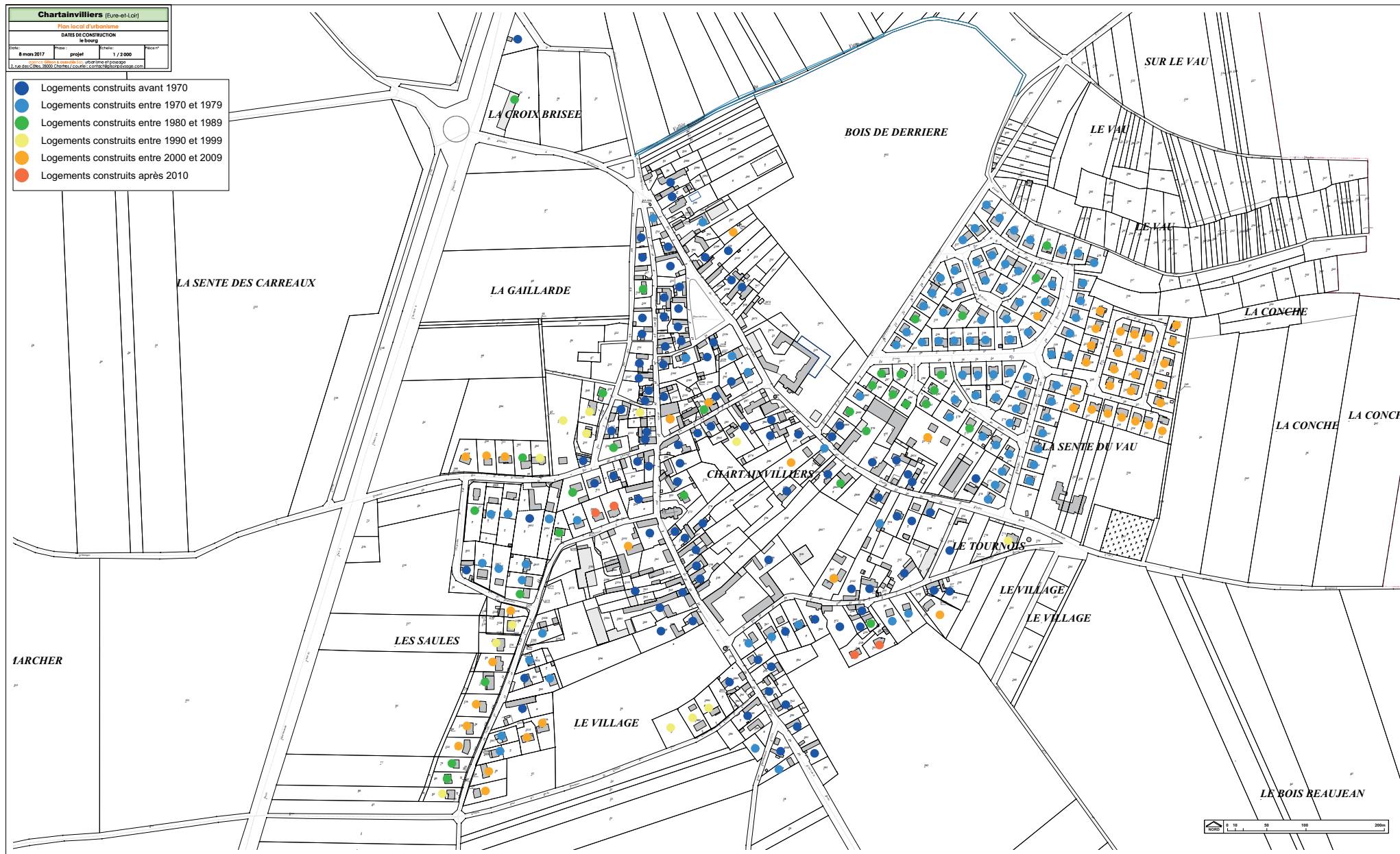
2.2.2. Dynamique de la construction

On observe un pic de construction dans les années 70 et 80, 43,9% des résidences principales de la commune ont été construites durant cette période. Ce rythme s'est ralenti par la suite entre 91 et 2005 avec 20,5% des résidences principales construites pendant cette période.



Le logement de Chartainvilliers en bref :

- Un faible taux de vacance et de résidences secondaires qui témoigne d'un marché tendu
- Une production de logements à relancer et à lisser dans le temps
- Un parc de grands logements peu adaptés aux jeunes



2.3. Foncier et consommation d'espace

2.3.1.Foncier et parcellaire

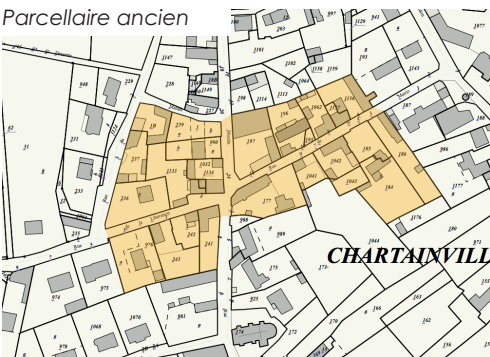
Foncier et habitat

Type de parcellaire

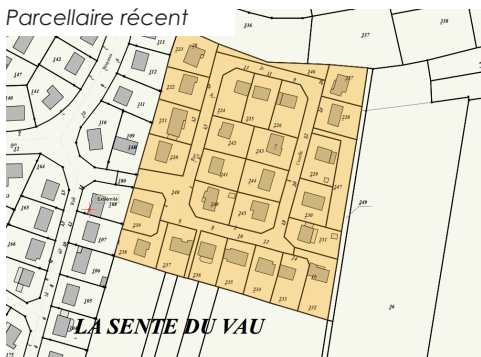
Le bourg de Chartainvilliers est entouré par un large parcellaire agricole fortement transformé par le remembrement. Les parcelles plus serrées au sud de la commune ainsi qu'à l'est du bourg correspondent aux différents boisements.

Concernant les secteurs urbanisés de la commune, le parcellaire irrégulier du centre village se distingue très nettement de celui très régulier des lotissements.

Parcellaire ancien



Parcellaire récent



ments.

Le tissu récent la commune offre une densité brute de 13 bâtiments à l'hectare tandis que le centre bourg ancien, plus compacte, a une densité brute de 18 bâtiments à l'hectare. Il faut noter que dans le cas présent, les secteurs récents de la commune sont relativement denses et modéré en terme de consommation d'espace.

Zoom sur les quartiers récents de Chartainvilliers

La commune dispose de deux quartiers d'habitat récents :

- Le premier à l'ouest du bourg (rue de l'Avenir, rue de la Libération, rue de l'Espérance, etc.) bâti entre les années 70 et 2014 pour les plus récentes ;
- Le second à l'est (nord de la rue de l'Égalité) correspondant à un lotissement bâti entre les années 80 et 2000 la dernière tranche étant celle la plus à l'ouest (rue de la Conche).

L'analyse des secteurs récents est primordiale dans le cadre de l'élabora-



Bâtis des années 2010



Bâtis des années 2000

tion du Plu. Elle permet d'observer les tendances sur les dernières constructions et ainsi de conserver voire d'améliorer les aménagements futurs.

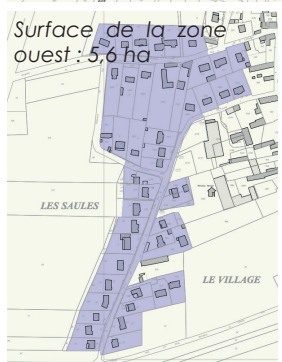
Le secteur est

Nombre de logements	113
Année construction	80 - 2000
Surface au sol bâtie	1,1 ha
Densité brute	env. 12 log/ha



Le secteur ouest

Nombre de logements	50
Année construction	70 - 2014
Surface au sol bâtie	0,6 ha
Densité brute	env. 9 log/ha
Surf moyenne parcelles	1000 m ²
Surf moyenne construction	120 m ²
Emprise moyenne	12%



Surf moyenne parcelles	640 m ²
Surf moyenne construction	100 m ²
Emprise moyenne	16%

Les grandes unités foncières et propriétés communales

Il n'existe pas à Chartainvilliers de grande propriété foncière constituant une enclave dans le tissu urbain.

Foncier et activités

La commune ne dispose pas d'activité artisanale ou industrielle entraînant un tissu foncier spécifique.

Parcellaire de la commune



2.3.2. Foncier disponible, potentialités résiduelles du tissu bâti

Potentialités résiduelles du tissu bâti

Des terrains sont actuellement disponibles dans le tissu bâti existant. Ces terrains mutables représentent aujourd'hui 0,7 ha soit environ une vingtaine de logements. Le marché étant incertain, un taux de rétention de 20% a été appliqué sur ces 20 logements. 9 logements en dents creuses sont ainsi retenus à l'horizon du Plu.

Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination (renouvellement urbain)

Trois bâtiments pouvant changer de destination sont recensés sur le territoire communal.

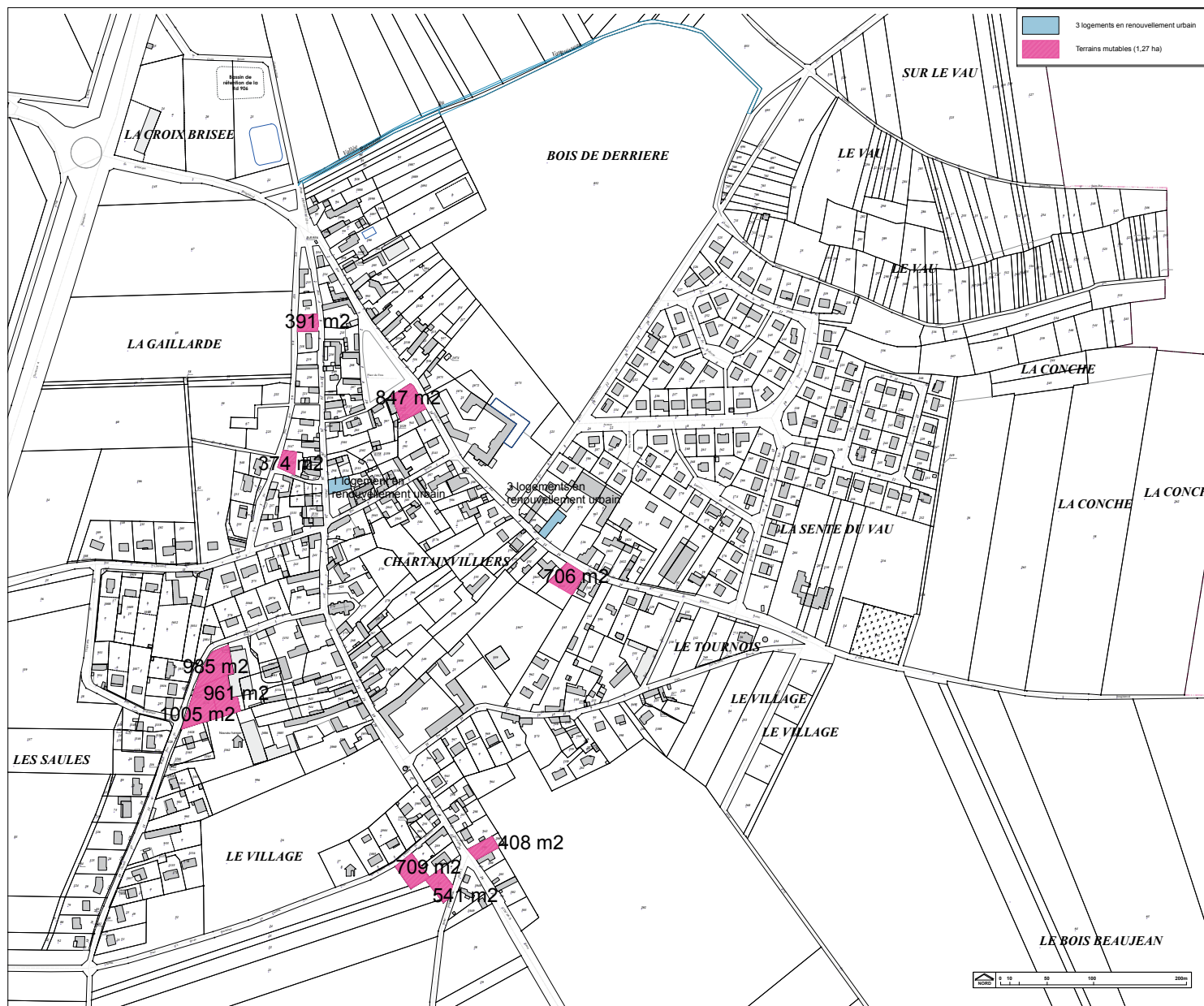
Bâtiments pouvant participer à court terme au renouvellement de la population

Aucun logement vacant n'est mobilisable à Chartainvilliers car leur proportion est inférieure à 5%.

La salle des fêtes sera relocalisée au nord du bourg. L'actuelle salle des fêtes devrait rester un équipement collectif et ne représente donc pas de logement potentiel.



Logements pouvant potentiellement participer à court terme au renouvellement de la population dans les moins de 10 ans (source : fichiers fonciers) et logement vacants



À retenir

- 0,7 hectare de dents creuses soit **9 logements** en dents-creuses
- **0 logement** vacants mobilisables
- **1 logement** en renouvellement urbain
- **3 logements** par changement de destination agricole

2.3.3.Évolution urbaine et consommation d'espace

La structure urbaine triangulaire de Chartainvilliers a très peu évolué jusque dans les années 70 initiant une importante opération d'aménagement réalisée au nord-est du bourg. Dans une moindre mesure, le sud-ouest dans la commune a également commencé à évoluer à partir de cette même période.

Les décennies qui suivront permettront d'intensifier ce tissu urbain.

Une seconde vague de construction assez importante a débuté entre 2000 et 2009. Le secteur au nord-est se développe en extension et les potentialités bâties au sud-ouest sont exploitées en totalité.

Durant la quinzaine d'années passées, environ 4,55 hectares ont été consommés pour produire 57 logements soit une densité d'environ 12,55 logements à l'hectare.



Le bourg en 1949



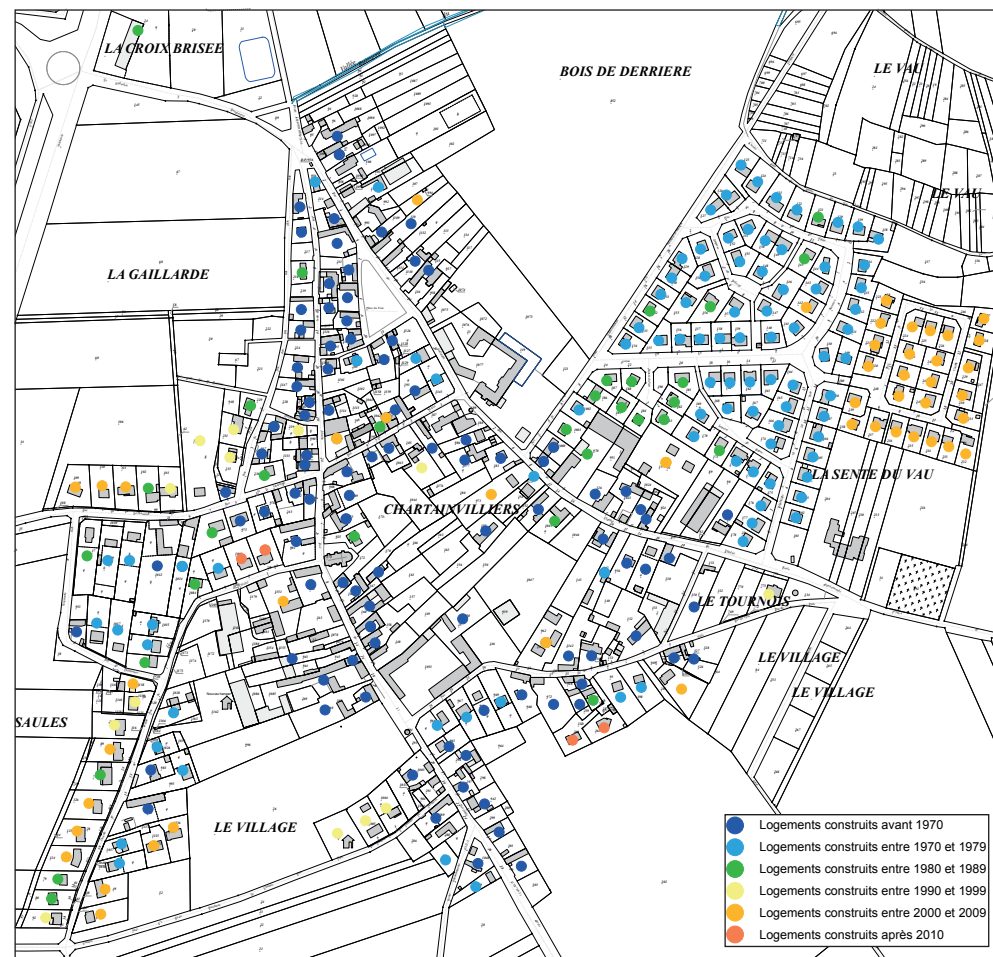
Le bourg en 1968



Le bourg en 1980



Le bourg en 1995



Localisation des constructions en fonction de leur date d'achèvement

Consommation d'espace en bref :

- Un bourg dont la superficie a quasiment doublé en 50 ans
- Une très faible consommation d'espace durant les 10 dernières années
- Pas de mitage des zones agricoles et naturelles

2.4. Les activités, l'emploi

2.4.1. Population active

Population de 15 à 64 ans ayant un emploi

	2014	2009
Ensemble	475	513
Actifs en %	76	75
actifs ayant un emploi en %	70,3	69,5
chômeurs en %	5,7	5,7
Inactifs en %	24	24,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,9	8,3
retraités ou préretraités en %	10,3	11,9
autres inactifs en %	4,8	4,6

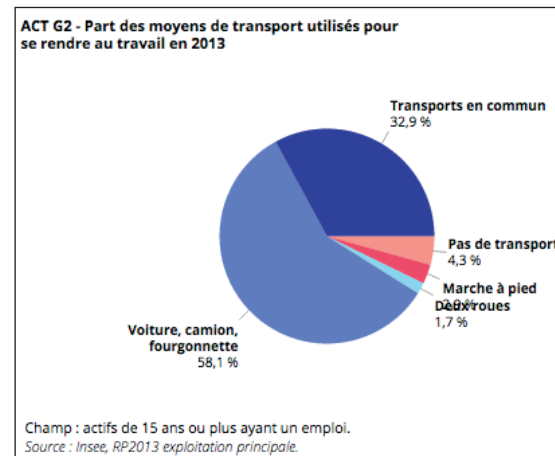
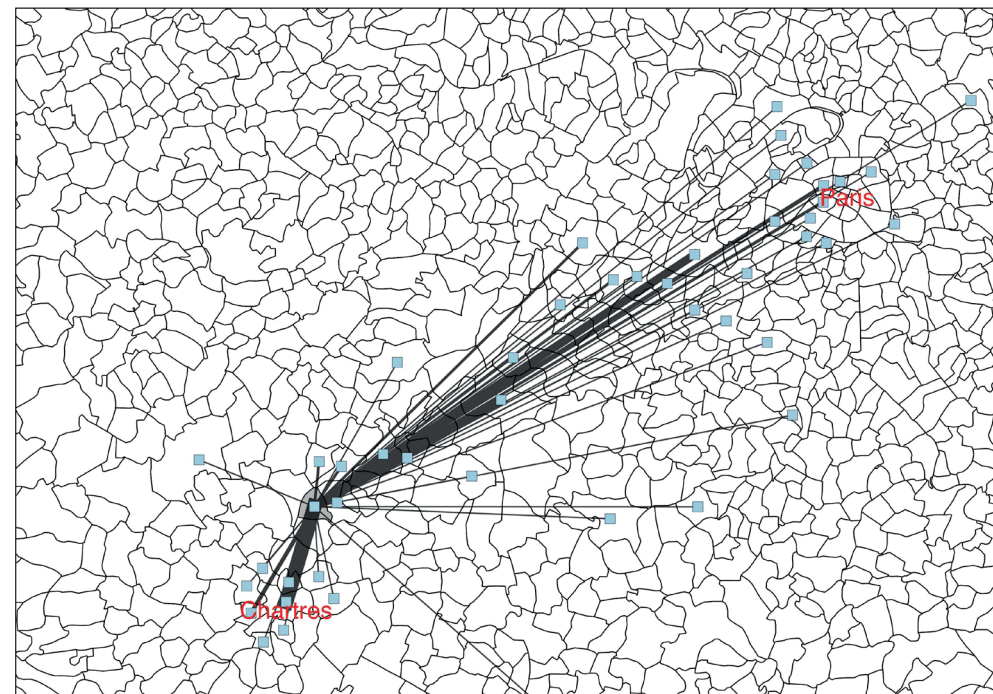
Sources : Insee, RP2009

De manière générale, la situation des actifs de Chartainvilliers est stable. Les actifs ayant un emploi ont très légèrement augmenté et le nombre de chômeurs est inchangé entre les deux périodes. Il faut noter que si le pourcentage d'actifs est presque équivalent à celui de Chartre Métropole, le pourcentage de chômeurs (5,7%) sur la commune est bien inférieur à celui de l'Epci (9,2%).

Revenus

	Médiane du revenu disponible annuelle (euros)	Médiane du revenu disponible mensuelle (euros)
Chartainvilliers	24986	2082
Serazereux	21147	1762
Aire urbaine de Chartres	21194	1766
Eure-et-Loir	20716	1726
Région Centre Val-de-Loire	20202	1683
Métropole	20184	1682

Le niveau de vie et notamment le pouvoir d'achat des habitants de Chartainvilliers est globalement bon avec des revenus médians au-dessus des moyennes départementale, régionale et nationale.



Lieu de résidence - lieu de travail et modes de transports

Les actifs de Chartainvilliers sont tournés vers Chartres et la région parisienne. Les transports collectifs représentent une part importante (32,9%) des modes de transports utilisés notamment pour une commune de la taille de Chartainvilliers. 58,1% des actifs utilisent leurs propres véhicules pour se rendre au travail.

2.4.2. Emploi, activités

Situation de la commune dans le bassin d'emploi

Les entreprises de Chartainvilliers sont majoritairement des entreprises individuelles. En effet sur 33 entreprises, 27 n'ont pas d'employés. Cependant il est intéressant de remarquer que 4 entreprises embauchent de 1 à 9 salariés mais surtout qu'une entreprise embauche de 10 à 19 salariés et une autre de 20 à 49.

La majorité des entreprises de la commune sont des entreprises de commerce, transports et services divers avec 18 structures. Puis viennent les exploitations agricoles.

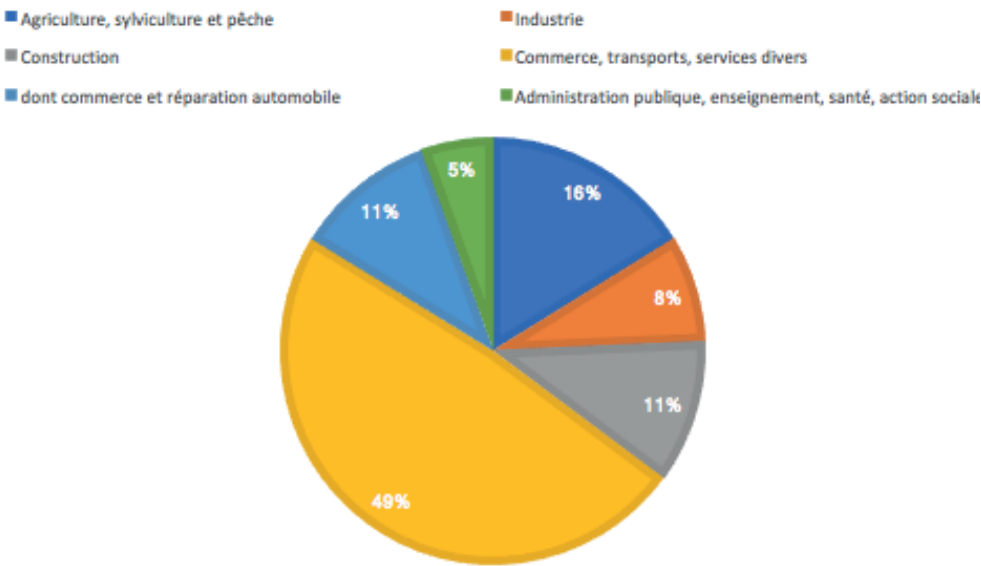
Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

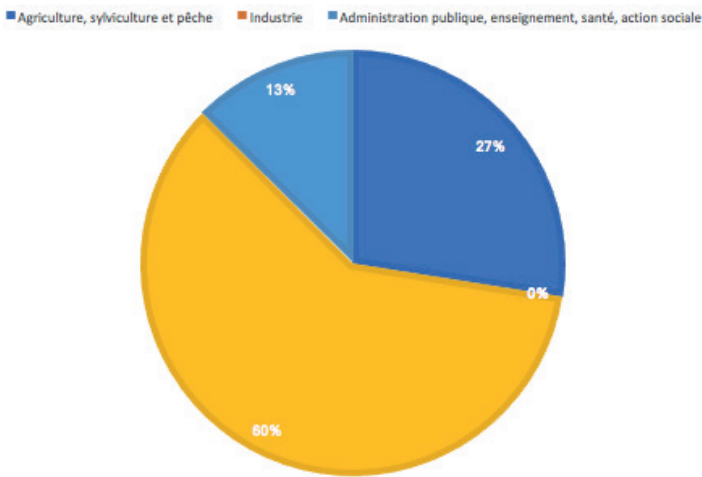
L'indicateur de concentration d'emploi a diminué entre 2008 et 2013 passant de 18,9 à 15,6.

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	53	70
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	343	370
Indicateur de concentration d'emploi	15,6	18,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,9	68,1
Indicateur de concentration d'emploi		
Chartainvilliers	15,6	18,9
Eure-et-Loir	82,3	83,3

ENTREPRISES PRÉSENTES SUR LA COMMUNE



POSTES SALARIÉS DANS LA COMMUNE



2.4.3. Activités commerciales, artisanales et industrielles

Commerces présents sur la commune

La commune n'accueille pas de commerce de proximité. L'épicerie la plus proche se situe à 2,5 km sur la commune de Saint-Piat.

Une exploitation agricole favorise cependant les circuits courts sur la commune et vend sa production directement aux particuliers.

Zones d'activités et artisans

Un atelier de carrosserie automobile est implanté à Chartainvilliers.

2.4.4. Services et équipements

Équipements administratifs et scolaires

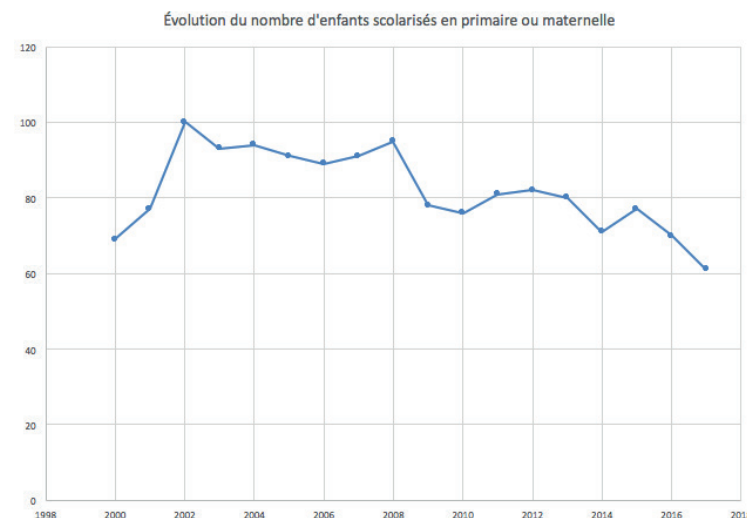
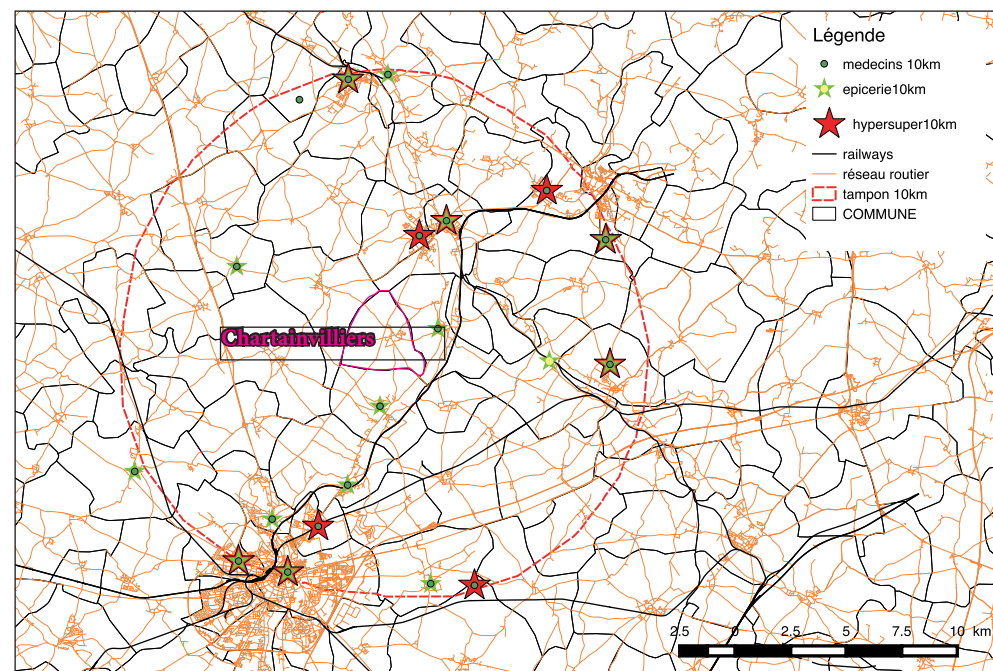
La commune de Chartainvilliers, en plus de la mairie, possède une école primaire publique qui est une unité scolaire de regroupement. Pour l'année scolaire 2016/2017 il y avait 61 enfant de Chartainvilliers scolarisés en maternelle ou en primaire.

Équipements de services, sportifs et culturels

La commune possède une bibliothèque, une salle polyvalente qui est offerte aux associations et qui peut être louée par des particuliers. Elle bénéficie aussi d'une aire de loisirs.

Vie associative

De nombreuses associations (activités sportives, culturelles, artistiques, association en faveur de l'environnement, etc.) participent au dynamisme de la commune



2.4.5. Structure et dynamisme de l'activité agricole

L'agriculture est dynamique à Chartainvilliers et ne cesse de se développer depuis 1988. 6 exploitations agricoles sont recensées sur la commune, ce nombre se maintient également depuis les années 90.

Recensements agricoles

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	6	6	6
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	/	11	10
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	s	s	s
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	10	20	23
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	625	908	808
Terres labourables (ha)	622	905	792
dont céréales	/	604	516
Nombre total cheptel	13	33	56

s = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

On compte aujourd'hui six exploitations agricoles réparties sur tout le territoire de Chartainvilliers et ayant des bâtiments agricoles sur le territoire communal. Les orientations technico-économiques des exploitations sont tournées vers la polycultures et le polyélevage.

Un **diagnostic agricole** a été réalisé dans le cadre de l'étude du Plu. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs et une réunion de concertation spécifique en compagnie de la représentante de la chambre d'agriculture pour connaître leurs besoins et leurs projets.

Quatre questionnaires complétés ont été reçus. Le devenir agricole est assuré pour la grande majorité des exploitations : Selon le recensement agricole, 4 des 6 exploitants indiquent en effet que la pérennité de leur exploitation est assurée.

Les sites d'exploitation ont tous été repérés dans le bourg de Chartainvilliers.

L'agriculture reste dynamique à Chartainvilliers. Le nombre d'exploitation est stable et la SAU a augmenté de 30% depuis les années 90 ce qui indique un bon fonctionnement du milieu agricole sur la commune.

La question du devenir de certains bâtis agricoles ne se pose pas à l'horizon du Plu. En effet, les exploitations fonctionnent bien, les bâtiments remplissent leur fonction agricole par conséquent il n'y a pas de changement de destination prévu à Chartainvilliers.

Département d'Eure-et-Loir, commune de
Chartainvilliers

Plan local d'urbanisme

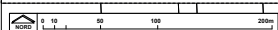
Prescription de l'élaboration la révision du PLU le
Projet de PLU arrêté le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
2007
arrêté le plan local
d'urbanisme de la
commune de
Chartainvilliers
Le maire,
Aymeric BOUTIN

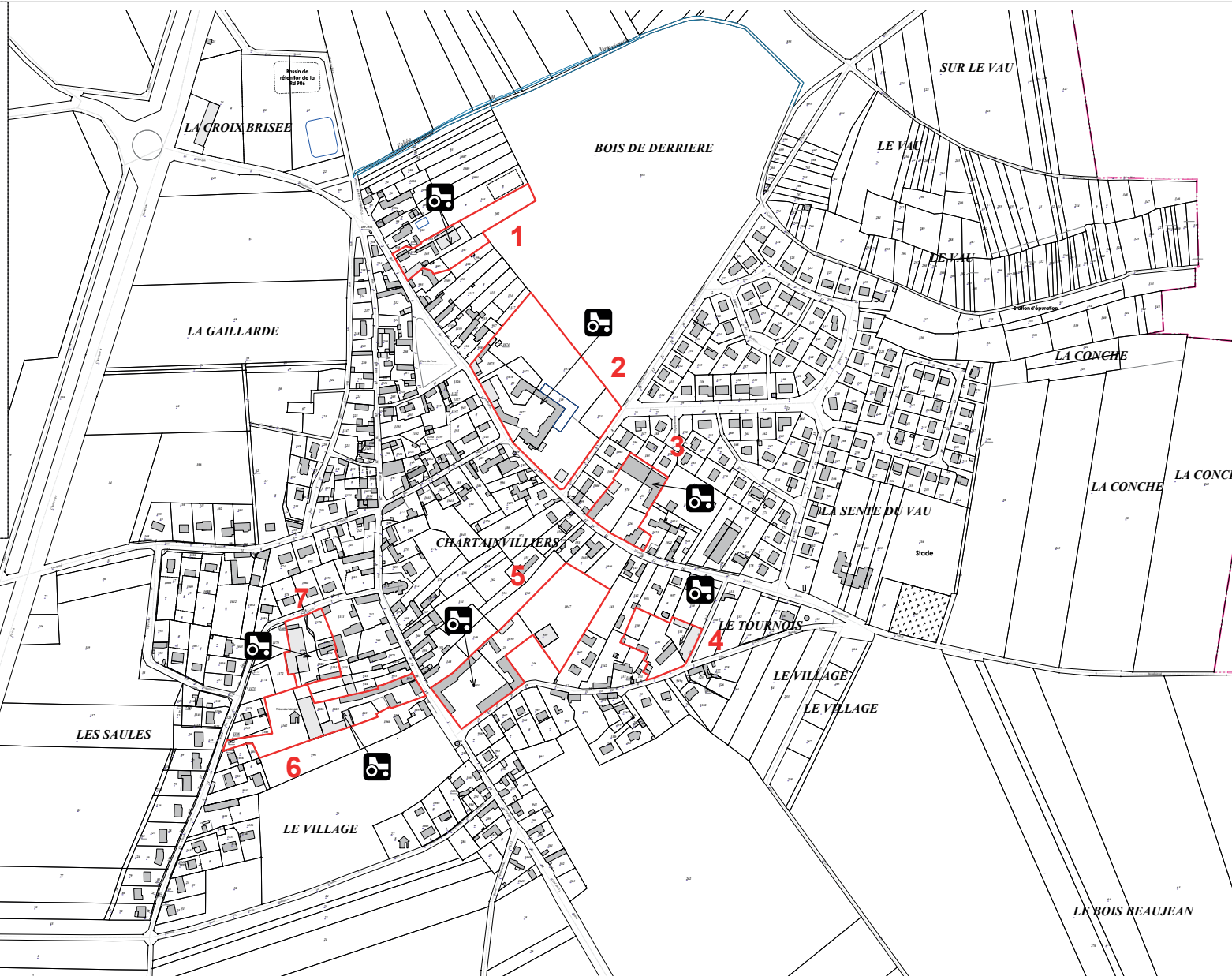
EXPLOITATIONS AGRICOLES



Date : 16 mai 2018 Phase : Échelle : 1 / 2 000
Mairie de Chartainvilliers, 1 Rue de la Mairie, 28130 Chartainvilliers
tél : 02 37 32 32 91 / courriel : mairiedechartainvilliers@wanadoo.fr
agence Gilson & Associés Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtés, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com



IARCHER



Exploitation 1 :

Situation géographique (lieu-dit):	9 rue de Gallardon.
Forme juridique de l'exploitation:	Individuel
Type d'activité :	Production de céréales et oléoprotéagineux
Statut d'occupation	Fermage
Périmètre de protection particulier:	?

Projet d'ici 5 ans et plus:	Oui
Pérennité dans 5 ans:	Oui
Pérennité dans 10 ans:	Oui
Activités complémentaires:	

Remarques :

Depuis le remembrement en 2005, il reste quelques petites parcelles surtout le long du village. À voir l'aménagement des axes autour de Chartainvilliers, surtout si certains sont supprimés.



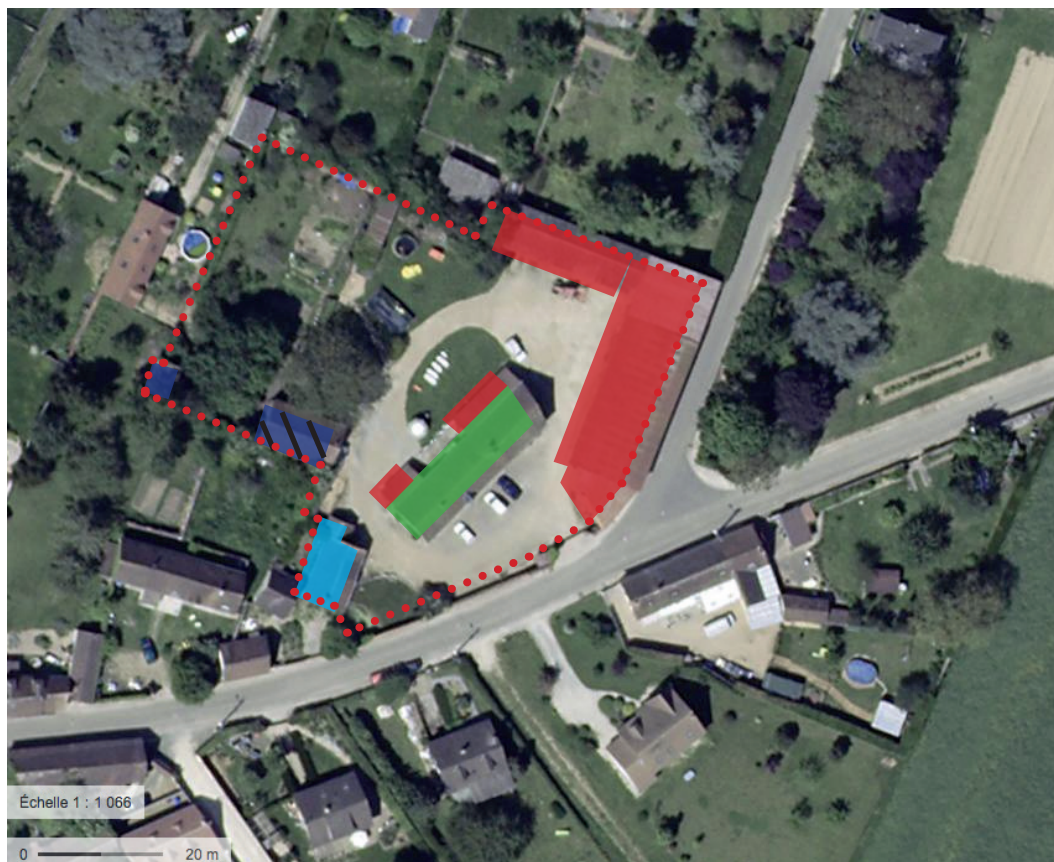
- Atelier
- Habitation
- Bâtiments de stockage
- Ancien poulailler
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Exploitation 4 :

Situation géographique (lieu-dit):	2 rue du Puits.
Forme juridique de l'exploitation:	Individuel.
Type d'activité :	Production de céréales et oléoprotéagineux
Statut d'occupation	Fermage
Périmètre de protection particulier:	?

Projet d'ici 5 ans et plus:	Oui
Pérennité dans 5 ans:	Oui
Pérennité dans 10 ans:	Oui
Activités complémentaires:	?

Remarques : grange et étable d'époque.
Le chemin agricole situé au sud de l'exploitation est à conserver (parcelle cadastrale n°201).



- Atelier
- Habitation
- Poulailler
- Ancienne étable
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

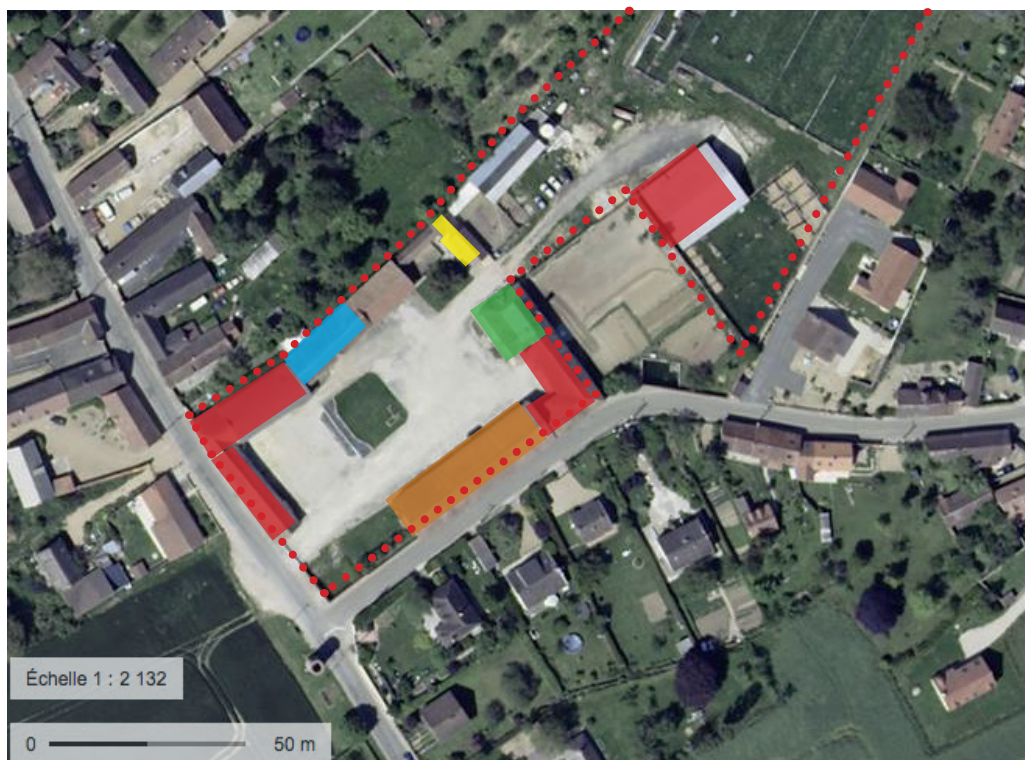
Exploitation 5 :

Situation géographique (lieu-dit):	25 rue du onze novembre.
Forme juridique de l'exploitation:	SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)
Type d'activité :	Production de céréales et oléoprotéagineux
Statut d'occupation	Le propriétaire du site habite sur place et loue les bâtiments agricoles à un exploitant tiers.
Périmètre de protection particulier:	?

Projet d'ici 5 ans et plus:	Retraite
Pérennité dans 5 ans:	Oui, reprise du site et des terres par un exploitant extérieur.
Pérennité dans 10 ans:	?
Activités complémentaires:	Élevage de faisans (loisir)

Remarques :

Certaines parcelles sont isolées dû au remembrement. Des cultures se situent de l'autre côté de la Rd.



- Atelier
- Habitation
- Grange (stockage de céréales)
- Hangar (matériel agricole)
- Bâtiment de stockage (remise)
- Périmètre de l'exploitation

Exploitation 6 :

Situation géographique (lieu-dit):	9 bis Rue de l'Avenir
Forme juridique de l'exploitation:	EARL
Type d'activité :	Production de céréales et oléoprotéagineux
Statut d'occupation	
Périmètre de protection particulier:	?

Projet d'ici 5 ans et plus:	?
Pérennité dans 5 ans:	Non mais l'associé reprend l'ensemble.
Pérennité dans 10 ans:	?
Activités complémentaires:	

Remarques :



- Atelier
- Habitation
- Grange
- Périmètre de l'exploitation

Activité, emploi et agriculture en bref :

- des actifs travaillant essentiellement en région parisienne
- un nombre d'actifs qui pourrait croître
- des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient, qui nécessitent une prise en compte pour soutenir leur avenir
- des bâtiments agricoles obsolètes au cœur du village qui devraient pouvoir changer de destination
- la circulation des engins agricoles difficile dans certains secteurs

2.5. Les réseaux techniques

2.5.1.Circulation / transport / stationnement

Réseau routier

Chartainvilliers est desservie par un réseau routier local «en étoile» dense permettant de connecter le bourg à des axes plus importants telles que la D154, l'A11. Les centres ville de Chartres, de Maintenon et d'Épernon sont respectivement accessibles en 25 min, 10 min et 20 min.

Stationnement

La commune est majoritairement composée de maisons individuelles disposant d'assez d'espace privatif pour accueillir les véhicules de ses habitants. Seules les rues les plus étroites à proximité des équipements publics disposent de places de stationnement sur le domaine public.

- 7 places rue de la Mairie à proximité de la mairie
- 18 places rue de l'Égalité à proximité de l'école

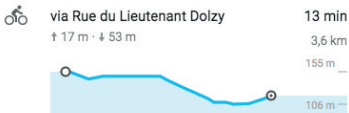
Transport collectif

La commune de Saint-Piat, limitrophe de Chartainvilliers dispose d'une gare. La ligne ferroviaire permet de rejoindre Chartres vers le sud mais aussi Maintenon, Versailles et Paris vers le nord. Néanmoins l'utilisation de modes de déplacement doux pour rejoindre cette gare est difficile à cause du relief. En effet, un dénivelé de 36m sépare le bourg de Chartainvilliers de la gare de Saint-Piat. Ainsi, une quinzaine de minutes sont nécessaires pour rejoindre la gare à vélo, 40 minutes à pied et 6 minutes en voiture.

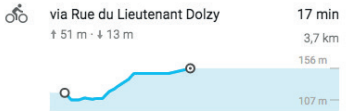
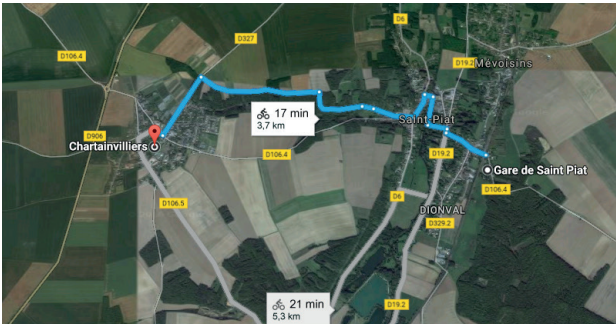
Bien que cette gare soit la plus proche de la commune, la gare privilégiée par les habitants est celle de Maintenon car la fréquence de passage du train y est plus importante.

Localement, la commune est desservie par la ligne 152 du réseau interurbain régional Rémi (anciennement Transbeauce). Cette ligne permet aux habitants de Chartainvilliers de rejoindre la gare de Chartres en 25 min environ.

Aller à vélo :



Retour à vélo :

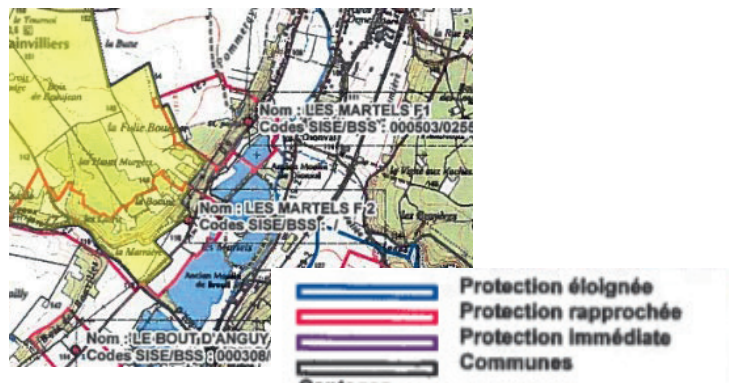


LIGNE RÉGULIÈRE 152		
PIERRES > CHARTAINVILLIERS > CHARTRES		
Période	Scolaire	Jours de circulation (sauf jours fériés)
PIERRES	Place St Georges	6:56
PIERRES	Clos du Coteau	6:57
PIERRES	Ancienne Mairie	6:58
PIERRES	Mairie	6:59
PIERRES	Les Hautes Perreuses	7:00
PIERRES	Les Murgers	7:01
PIERRES	Les Vignes	7:02
PIERRES	Vieille Tuilerie	7:03
MAINTENON	Garenne	7:05
CHARTAINVILLIERS	Frou	7:10
CHARTAINVILLIERS	La Bruyère	7:13
CHARTRES	Gares	7:35

Remi		
CHARTRES > CHARTAINVILLIERS > PIERRES		
Période	Scolaire	Jours de circulation (sauf jours fériés)
CHARTRES	Gares	13:25
CHARTAINVILLIERS	Frou	17:45
CHARTAINVILLIERS	La Bruyère	17:46
MAINTENON	Garenne	17:51
PIERRES	Vieille Tuilerie	17:57
PIERRES	Les Vignes	17:58
PIERRES	Les Murgers	17:59
PIERRES	Les Hautes Perreuses	18:00
PIERRES	Mairie	18:01
PIERRES	Ancienne Mairie	18:02
PIERRES	Clos du Coteau	18:03
PIERRES	Place St Georges	18:04

2.5.2. Alimentation en eau potable

L'eau est gérée en régie par la commune, le captage est situé sur la commune de Saint-Piat. Depuis 2003 le Syndicat intercommunal de Pompage de la région de Soulaire gère la distribution de l'eau et effectue les aménagements nécessaires (forages, interconnexions etc...).



2.5.3. Assainissement

L'assainissement du village est entièrement collectif. La nouvelle station d'épuration réalisée en 2001 a une capacité équivalente à 1100 habitants. (voir annexe)

2.5.4. Collecte et traitement des déchets solides

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont des compétences optionnelles de Chartres Métropole.

Les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine par le SIRMATCOM du Canton de Maintenon. Elles sont ensuite détruites à l'incinérateur de Ouarville.

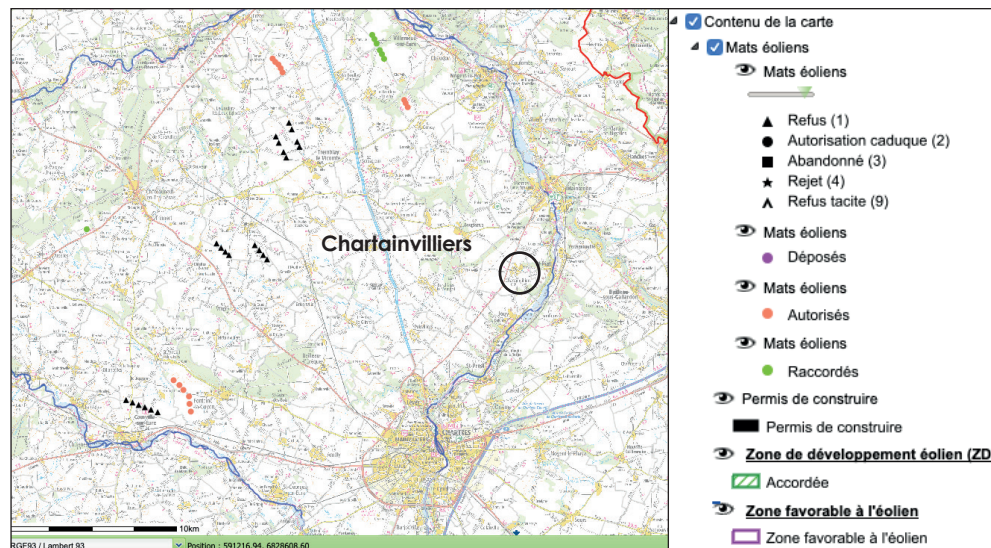
2.5.5. Énergie et énergies renouvelables

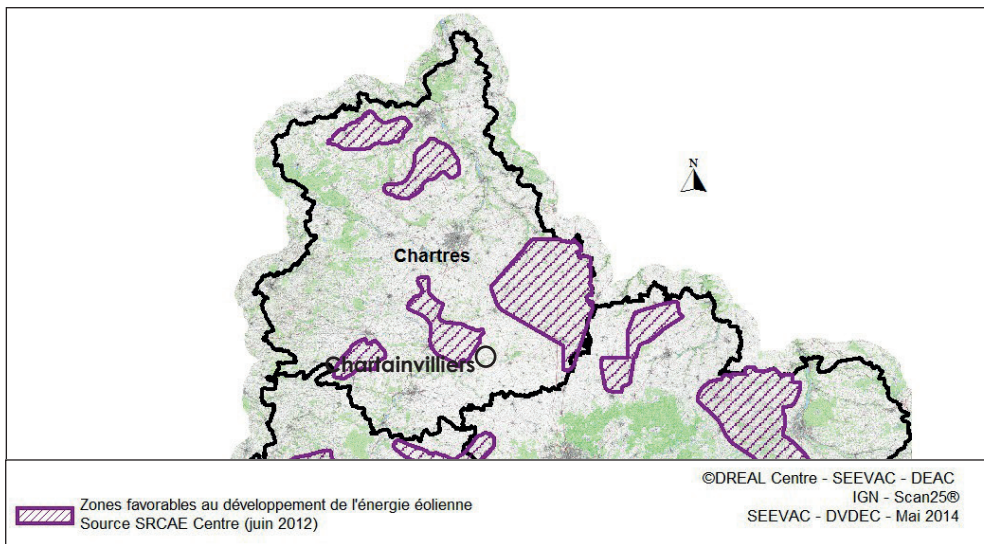
Bilan national

À climat constant, la consommation d'énergie primaire de la France, tout comme sa consommation finale à usage énergétique, sont stables en 2018, dans un contexte de ralentissement de la croissance économique et de hausse des prix de l'énergie. La production primaire croît de 4,2 %, tirée par le rebond du nucléaire et de l'hydraulique. Le taux d'indépendance énergétique augmente en conséquence après deux années de baisse, pour retrouver un niveau proche de son pic atteint en 2014. Le déficit des échanges physiques d'énergie diminue de 4,4 %, mais la hausse des cours internationaux des énergies fossiles fait croître la facture énergétique de la France de 16 %, à 45,1 milliards d'euros. Les émissions de CO2 liées à l'énergie repartent à la baisse, de 3 % à climat constant, après avoir augmenté de 2 % en 2017. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/bilan-energetique-de-la-france-en-2018-donnees-provisoires?rubrique=19&dossier=170>

L'éolien

L'Eure-et-loir est le 1er département en termes de puissance installée. Aucun projet n'est prévu sur le territoire communal ou à proximité. La puissance installée atteint 523 MW et 181 MW non accordés.





Chartainvilliers n'est pas située dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne

Le solaire

Au 30 juin 2015, la région Centre-Val de Loire est la 10ème région productrice en solaire photovoltaïque avec environ 200 MW de puissance installée. Le département d'Eure-et-Loir est le plus dynamique en matière de photovoltaïque. Il représente à lui seul 38.5 % de la puissance raccordée au niveau régional, ceci s'explique par la présence du parc de Crucey. Ce parc photovoltaïque, mis en service en 2012, se situe sur une ancienne base de l'Otan et dispose d'une puissance nominale de 60 MWc.

Le potentiel de production à Chartainvilliers est de 97 kWh/kWc par an.

La Géothermie

À Chartainvilliers, le potentiel de géothermie, le potentiel de l'aquifère est moyen.

Acteurs publics et professionnels

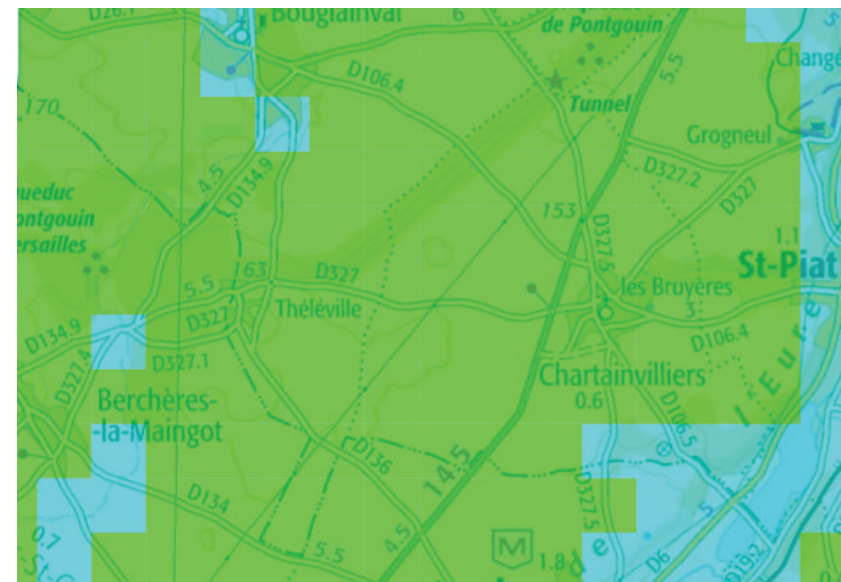
● Acteurs

Exemples d'opérations

● Exemples d'opérations

Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère (CEN)

● Faible
● Moyen
● Fort
● Indéterminé



2.5.6. Les réseaux numériques

La commune est desservie par la fibre optique. Il s'agit également d'une compétence relevant de la communauté de communes.

Réseaux et énergies en bref :

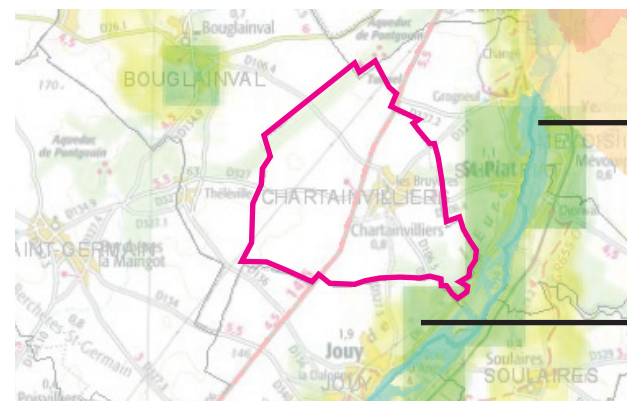
- Commune desservie par l'assainissement collectif
- Faible potentiel éolien
- Potentiel photovoltaïque moyen à bon
- Potentiel géothermique moyen
- la gare de Saint-Piat proche mais une topographie contraignant les liaisons douces

3. TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysage

3.1.3. Enjeux repérés au SRCE

Les enjeux écologiques les plus proches répertoriés au SRCE sont ceux de la vallée de l'Eure sur les communes de Jouy, Saint-Piat et Soulaire. Ces enjeux concernent la sous-trame des milieux humides ainsi que la sous-trame du bocage et autres structures ligneuses linéaires. Le bourg de Chartainvilliers se situant sur le plateau a de très faibles chances d'avoir un impact sur ces milieux.



Millieux humides :
Corridor diffus à préciser localement

Sous-trame des
bocages : fonction-
nalités

3.1.4. Milieux naturels d'intérêt

Znieff 2

Une **Znieff 2** se situe à environ 3km de la commune. Sa dénomination est : «ZNIEFF 240003957, VALLEES DE LA VOISE ET DE L'AUNAY». Ses principales caractéristiques sont : des fonctions de régulation hydraulique, un intérêt paysager important, et des habitats déterminants (chênaies, charmaies, frênes et aulnes).

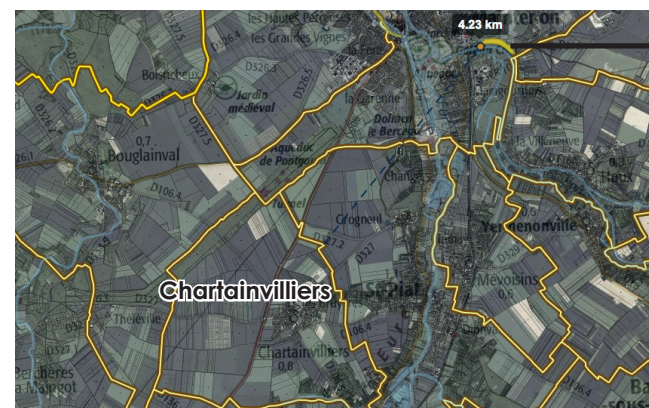
Natura 2000

Une zone Natura 2000 se trouve à un peu plus de 4km de Chartainvilliers. C'est la zone Natura 2000, directive Habitats, Faune, Flore (ZSC) : «FR2400552 - Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents».

Ses principales caractéristiques sont : des pelouses calcicoles avec de nombreuses orchidées, des landes à Genévriers, des prairies de fond de vallée et des mégaphorbiaies eutrophes etc...



ZNIEFF 2



Natura 2000

3.2. Paysage rural et urbain

3.2.1. Les unités paysagères

- **Guide des paysages d'Eure-et-Loir**

En 2004, la collaboration entre le Caue d'Eure-et-Loir et un bureau d'études spécialisé en paysage a permis la publication du guide des paysages d'Eure-et-Loir. Il s'agit bien là d'un guide de référence pouvant être pris en compte dans les politiques d'aménagement locales.

La commune de Chartainvilliers et ses plaines agricoles se situent sur l'entité paysagère dite de La Beauce. Elle est cependant limitrophe des paysages de La Vallée de l'Eure situés à quelques kilomètres sur la commune de Saint-Piat.

- **La plaine agricole**

Le paysage de Chartainvilliers est totalement représentatif de l'image beauceronne. Il est constitué d'une vaste plaine agricole parsemée de quelques bosquets entrecoupant l'horizon.

La densification des bosquets et boisements à l'est du territoire marque la transition paysagère avec la Vallée de l'Eure. L'eau est bien présente sur la commune (mares et fossés de drainage) en raison des sols argileux.

Des éléments verticaux et architecturaux (clocher, ancien château d'eau) aussi appelés objets «positifs» offrent des points repères structurant visibles depuis la plaine.

- **Les boisements**

Les boisements à l'est et au sud du bourg marquent le passage d'un paysage agricole à un paysage vallonné où les espaces naturels et forestiers prédominent. Il s'agit des caractéristiques de la sous entité *Les Marches de la Beauce* caractérisée par une Beauce « "ondulée" un peu plus verte s'ouvrant sur des horizons boisés qui annoncent la fin de l'entité ».

Le paysage boisé au nord-ouest de la commune est quand à lui anthropisé puisque les boisements longent l'ancien aqueduc construit au XVII^e reliant Pontgouin à Versailles. L'humidité de ce secteur a assurément favorisé le développement de la flore qui aujourd'hui se dresse comme une barrière naturelle sur la commune de Bouglainval.



La plaine agricole de Chartainvilliers

Fossé de drainage



Mare au nord du bourg



Les sous entités de Beauce

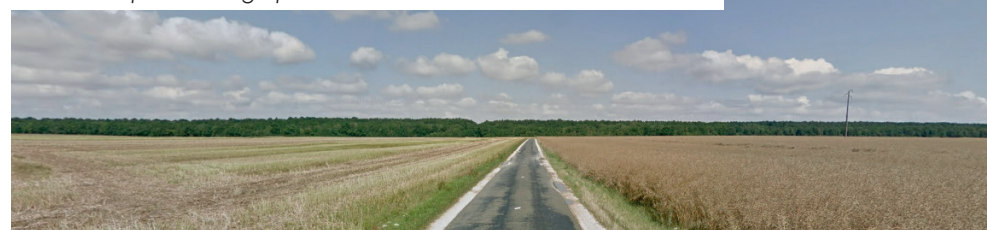
Source : Guide des paysages d'Eure-et-Loir



Intensification du boisement à proximité de la vallée de l'Eure - sud-est du territoire



L'ancien aqueduc longé par les bois - nord-ouest du territoire



• Les vues vers la cathédrale

L'enjeu patrimonial suscité par les vues de la cathédrale Notre-Dame de Chartres ont conduit entre 1997 et 2004, à la création d'une directive paysagère, outil de protection issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages. Cette étude non-approuvée a permis de poser des bases de réflexion qui, en 2016, ont été réexploitées dans la construction d'une nouvelle étude sur la protection des vues à courte, moyenne et longue distance est engagée avec les collectivités concernées.

Les cônes de vue en direction de la cathédrale de Chartres sont nombreux à Chartainvilliers. Ils sont cependant majoritairement situés sur des espaces naturels et agricoles et par conséquent préservées de fait d'une potentielle urbanisation. Seules la pointe sud du bourg est concernée par un cône de vue. Des dispositions spéciales seront prises afin de protéger cette vue en secteur urbain.

• La patrimoine bâti

Outre le bâti traditionnelle remarquable très présent sur la commune, des bâtiments classés et des sites archéologiques sont recensés sur le territoire.

L'aqueduc du XVII^e reliant Pontgouin à Versailles a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 19 mars 1934. La réalisation de cet ouvrage d'adduction des eaux de l'Eure mise en place par Louis XIV reste aujourd'hui inachevée. À Chartainvilliers, seul le tunnel dit «l'arche de la vallée» est inscrit et fait l'objet d'un périmètre de protection. Il est également repéré comme site archéologiques sous le nom «terrasses de la Grande Voûte».

Deux autres sites archéologiques sont localisés sur le territoire :

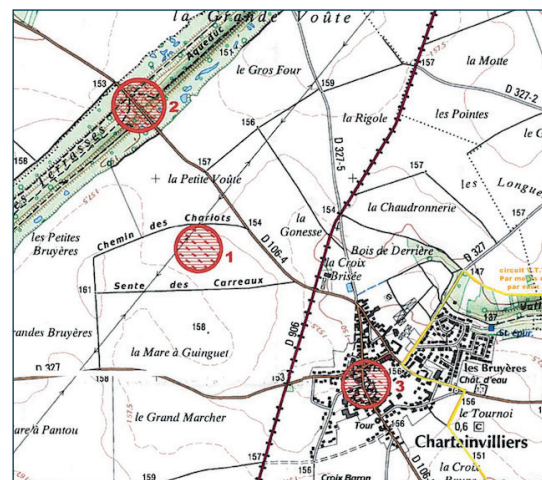
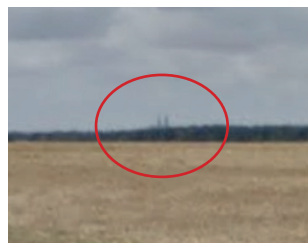
- Les petites Bruyères : site gallo-romain
- Le bourg et l'église.



Cônes et points de vue en direction de la cathédrale de Chartres

Contenu de la carte
 Département
 Communes 2018
 CONTRAINTES
 Autres Contraintes
 Points de vues de la cathédrale de Chartres
 Cônes de vues de la cathédrale de Chartres

Vue sur la cathédrale depuis Le Chemin de Berchères au sud du bourg



- Sites archéologiques

- 1 - Les Petites Bruyères : site gallo-romain
- 2 - Les terrasses la Grande Voûte : aqueduc du XVII^e siècle.
- 3 - Le Bourg et notamment l'église.

Extrait du plan des contraintes
Source : DDT 28

3.3. Risques et nuisances

3.3.1. Risques

Risques naturels

- Mouvements de terrains, cavités souterraines

Deux cavités souterraines sont présentes à Chartainvilliers :

- Une carrière au lieu dit La Marnière
- L'ouvrage civil de la Grande Voûte

- Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles

Le territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvement de terrain. Il faut noter qu'une importante partie du bourg est exposé à un aléa moyen de retraits-gonflements des sols argileux.

- Risque sismique

Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre dans le département d'Eure-et-Loir.

Risques technologiques

- Sites pollués

Aucun site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) est présent sur la commune.

En revanche, il existe 2 sites recensés dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service).

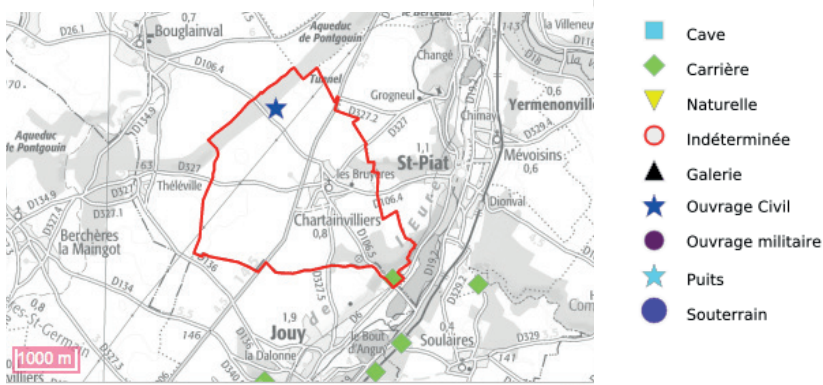
N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CEN2801166	LECAPITAINE Anicet		Route nationale 306	CHARTAINVILLIERS	C10.1 C15.11Z E38.31Z E38.32Z	Activité terminée	Inventorié
CEN2801167	Mairie		Chemin Ravin à La Croix Rouge du - CD 106 5	CHARTAINVILLIERS	E38.11Z	Activité terminée	Inventorié

3.3.2. Nuisances

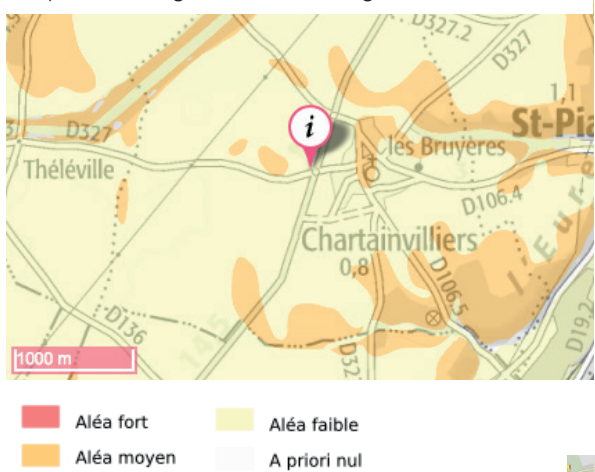
- Bruit

L'arrêté du 24 novembre 2016 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres classe la D906 dans la catégorie 3. Le classement ne modifie pas les règles de constructibilité des terrains. Toutefois, pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, des isollements de façade sont exigés.

Risque - Présence de cavités souterraines



Risque - Retrait gonflement des argiles



Nuisance - Classement sonore des infrastructures terrestres



3.4. Les servitudes d'utilité publique

Chartainvilliers est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes, dont les fiches et la cartographie figurent au dossier :

AC1	<i>Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits</i>
EL7	<i>Domaine d'application d'un plan d'alignement</i>
I4	<i>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques</i>
T7	<i>Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (ensemble du territoire)</i>

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications

4.1. – Le projet de la commune, projet d'aménagement et de développements durables

4.1.1. – Les perspectives démographiques

Rappel des principales données démographiques

Population actuelle	716
Nombre total de logements au dernier recensement	298
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	751
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	4 (1,34%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 7000 m ²

Les scénarios proposés pour traduire les perspectives démographiques : hypothèses de développement urbain

Les élus ont envisagé plusieurs hypothèses,

- Le scénario correspondant au maintien du « point mort démographique » : la population ne croît pas. Il faut cependant, pour que le chiffre de population reste stable, construire un minimum de logements. (voir ci-dessous « point mort »)
- Un scénario plus dynamique portant à 0,5% l'augmentation démographique annuelle, qui a pour objectif pour la commune de retrouver une légère croissance démographique et permettant d'assurer son renouvellement progressif
- un scénario correspondant au scénario précédent légèrement renforcé (0,7% par an) pour tenir compte de la crainte des élus de ne pas assurer le renouvellement de population permettant à la commune d'avoir une vie sociale essentiellement basée sur le groupe scolaire.

Le « point mort démographique »

Le calcul du « point mort démographique » fait apparaître les besoins en logements à nombre d'habitants constant. En effet, il est patent qu'il faut pour maintenir une population à son niveau actuel construire de nouveaux logements pour tenir compte des évolutions constatées.

À Chartainvilliers, le maintien du « point mort démographique » nécessite la construction de 25 logements en dix ans soit au moins 2,5 logements par an en moyenne pour maintenir sa population.

Le scénario retenu

Après arbitrage, après examen des sites possibles de développement, de la présence ou non de réseau, la proximité du centre bourg, de l'accès direct au train pour Paris, etc. il a été retenu une hypothèse de croissance démographique de **0,7 %** par an dans les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le maintien du point mort démographique. Cette hypothèse a été choisie en raison de son côté réaliste. Elle permettra de retrouver une variation de population positive tout en consommant un minimum d'espace en extension et en permettant un renouvellement de population et la pérennité du groupe scolaire, pilier de la vie sociale locale. La commune qui compte aujourd'hui un peu plus de 731 habitants envisage d'augmenter d'environ 50 habitants d'ici une dizaine d'années, c'est-à-dire à la fin de vie théorique du plan local d'urbanisme.

Les habitants supplémentaires correspondent à environ 20 ménages en considérant des ménages de 2,5 occupants en moyenne. **38 logements** seront ainsi nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques communaux et intégrer le point mort démographique, compte tenu :

- des logements possible en dents creuses : **9 logements**
- du renouvellement urbain : **1 logements**
- du changement de destination (agricole) : **3 logements**

Ce sont **13 logements** au total qui pourront être trouvés dans le tissu bâti existant afin de répondre aux besoins démographiques de la commune. Il restera

- **10 logements** situés dans la partie du Tournai hors zone 2AU

- **16 logements** à réaliser en zone à urbaniser sur environ 1 ha.

À Chartainvilliers, une zone **2AU d'environ 1 ha** a été retenue. Il s'agit d'une zone d'extension prévue à long terme afin d'assurer en premier lieu la mobilisation du potentiel bâti existant. Une densité de 15 logements/ha est retenue afin de réduire au maximum l'impact de ces futures constructions sur l'environnement et de renforcer la densité de logements constatée dans les dernières opérations et ainsi à participer à l'effort de modération de la consommation d'espace.

Population totale au dernier recensement (2014)	731	
Population des ménages au dernier recensement	731	
Nombre d' occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,50	
Nombre total de logements au dernier recensement	309	
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	275	
Nombre de logements vacants en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	4	1,29%
Terrains constructibles dans le tissu existant ou dents creuses	7 000 m ²	
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	7	
Nombre de logements possibles par changement de destination (agricole)	3	
Nombre de logements possibles en dents creuses (1 logement pour 650 m²) :	11	

*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee

	2016	2026	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	292	17
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	275	-	
Population des ménages	731	731	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage (ne pas calculer ce nombre mais indiquer la valeur figurant sur les tableaux INSEE)	2,70	2,50	7%

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,70%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	731	
2017	736	5
2018	741	10
2019	746	15
2020	752	21
2021	757	26
2022	762	31
2023	768	37
2024	773	42
2025	778	47
2026	784	53
augmentation de :		7,2%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	17
Logements nécessaires à la croissance ; habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	21
À déduire logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	1
À déduire logements possibles par changements de destination (agricole)	3
À déduire 80% des logements possibles en dents creuses :	9
Total des logements à prévoir en extension :	26
Logements possibles dans la partie du Tournai hors zone 2AU (densité 15 logements à l'hectare)	10
Logements à prévoir dans la zone 2AU	16
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	1,06 hectare
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ²

4.1.2. Les perspectives économiques

En matière de développement économique, le projet de la commune vise à permettre l'implantation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité, et ceux pour permettre aux entrepreneurs de tester des activités sans avoir pour seule possibilité l'implantation dans une zone d'activité.

4.1.3. La politique d'équipements

Le projet de la commune est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Création d'une salle polyvalente

Ce projet est justifié par les objectifs suivants :

- sortir du centre bourg un équipement pouvant générer des nuisances sonores
- se doter d'un équipement adapté
- l'implanter dans un espace ayant peu d'impact sur les espaces agricoles
- le situer à une distance à l'échelle du bourg pour qu'il puisse également servir aux écoles
- assurer son intégration paysagère
- assurer son accroche au bourg par des liaisons douces.

Ces justifications sont complétées par celles figurant dans les parties suivantes :

- «4.2.2. Précisions sur l'implantation de la salle polyvalente», page 53
- «4.4.2. Justifications du choix du secteur pour la construction de la nouvelle salle polyvalente.», page 56

4.2.1. L'identité communale

Cela passe essentiellement par la préservation du paysage et des franges urbaines pour s'assurer que le développement de la commune ne porte pas atteinte aux paysages, notamment ceux vus depuis la très passagère route départementale 906.

Le patrimoine doit également être préservé pour sa participation à la qualité du cadre de vie. Préserver ne signifie pas mettre sous cloche, il peut également évoluer pour assurer sa pérennisation et donc son maintien en état.

4.2.2. La biodiversité

L'actualité en atteste, la biodiversité est en chute libre et l'échelle communale est pertinente pour participer à son maintien, c'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durables affiche cet objectif.

4.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

La description du contexte des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation et des objectifs permettent de comprendre les prescriptions et préconisations.

4.2.1. Précisions sur la densité de logements prescrite pour le secteur Tournai

Le diagnostic a mis en lumière que la densité moyenne des derniers secteurs d'urbanisation est d'environ 12 logements par hectares. Ainsi la densité de 15 logements par hectare prescrite par les orientations d'aménagement et de programmation induit une augmentation d'environ 25%.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement permettrait de construire 26 logements qui pourraient se répartir comme suit.

La densité bâtie nette (sans compter les espaces collectifs) sera d'environ 20 logements par hectare.

Cela induira des terrains d'une superficie moyenne d'environ 500 m² accompagnés d'espaces publics généreux.



4.2.2. Précisions sur l'implantation de la salle polyvalente




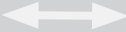
Pourquoi une implantation au nord de l'unité foncière ?

- Pour éloigner l'équipement des habitations les plus proches
- Pour assurer la cohérence des accès
- Pour créer un espace tampon par des aménagements de loisirs d'extérieurs type parcours santé, parcours vtt
- Pour préserver et renforcer le corridor écologique boisé entre les secteurs boisés Est et Ouest.

Dans l'absolu, près de la moitié de la zone Ue sera dédiée à des aménagements de surface ne remettant pas en cause le caractère naturel de la zone (parcours santé, parcours Vtt, jeux pour enfants...).



Légende :

-  Implantation de la future salle polyvalente
-  Boisements existants
-  Implantation d'équipements de plein air et renforcement du corridor boisé
-  Renforcement du corridor boisé

Absence d'impact négatif sur le paysage

Les prescriptions des orientations d'aménagement visent à induire un bâtiment dont la hauteur, les proportions, la couleur, tendront vers le photomontage ci-contre



4.3. Justification de la traduction spatiale du projet

4.3.1. Justifications de la nécessité de consommer un peu d'espace pour le logement

Le tableau ci-contre indique qu'une quarantaine de logements est nécessaire, une vingtaine pour le seul maintien de la population actuelle (point mort démographique) et une vingtaine pour l'accueil de nouveaux habitants.

Une fois déduits la quinzaine de logements mobilisables dans le tissu bâti actuel, environ 25 logements sont donc à prévoir en extension du tissu bâti existant, une quinzaine en zone 2AU et le reste en zone U en extension.

Pour favoriser la modération de consommation d'espace, la densité minimum de logements pour les opérations d'aménagement d'ensemble en extension a été fixée à 15 logements par hectare.

Au maximum il faut donc prévoir environ un hectare de zone à urbaniser pour atteindre les objectifs de croissance démographique.

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	17
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	21
À <u>déduire</u> logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	0
À <u>déduire</u> logements possibles en <u>renouvellement urbain</u> :	1
À déduire logements possibles par changements de destination (agricole)	3
À <u>déduire</u> 80% des <u>logements possibles en dents creuses</u> :	9
Total des logements à prévoir en extension :	26
Logements possibles dans la partie du Tournai hors zone 2AU (densité 15 logements à l'hectare)	10
Logements à prévoir dans la zone 2AU	16
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	1,06 hectare
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ²

4.3.2. Justifications de la nécessité de consommer de l'espace pour les équipements collectifs

Pour permettre la relocalisation de l'actuelle salle des fêtes qui nécessite d'être renouvelée et dont la présence en centre bourg génère des nuisances, le plu traduit la volonté des élus de se doter d'une salle polyvalente moderne et dont la localisation permet de limiter les potentielles nuisances.

Ainsi 0,8 hectare est destiné à ce futur équipement et aux aménagements de loisirs qui l'accompagneront (voir l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante).

Cette politique s'appuie aussi sur la création d'emplacements réservés dont la description et la justification figurent au 4.3.3-Les emplacements réservés.

4.4. Justification du zonage

4.4.1. Justifications du choix de la zone à urbaniser.

	Points forts	Points faibles
1	<ul style="list-style-type: none">Secteur ciblé de longue dateToute proximité des équipements scolairesDesserte aiséeDisponibilité foncière	<ul style="list-style-type: none">Situation en entrée de bourg pouvant toutefois être facilement prise en compte par une insertion paysagère aisée.Consommation d'espace agricole.
2	<ul style="list-style-type: none">Secteur ciblé de longue dateIntégration paysagère aiséeDesserte aisée	<ul style="list-style-type: none">Éloignements des équipements scolairesConsommation d'espace agricole.Impact sur le site agricole voisin qui utilise cet espace comme accès privilégié aux espaces exploités.
3	<ul style="list-style-type: none">Secteur ciblé de longue dateIntégration paysagère aiséePas de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier	<ul style="list-style-type: none">Secteur très enclavéSecteur offrant une respiration végétale en centre bourgFoncier morcelé et rétention foncière avérée

Compte tenu de l'analyse ci-dessus, le site numéro 1 a été retenu.

Ce secteur d'extension a été classé en 2AU car des travaux de renforcement et extension des réseaux sont nécessaires et la commune ne souhaite pas les engager dans l'immédiat.

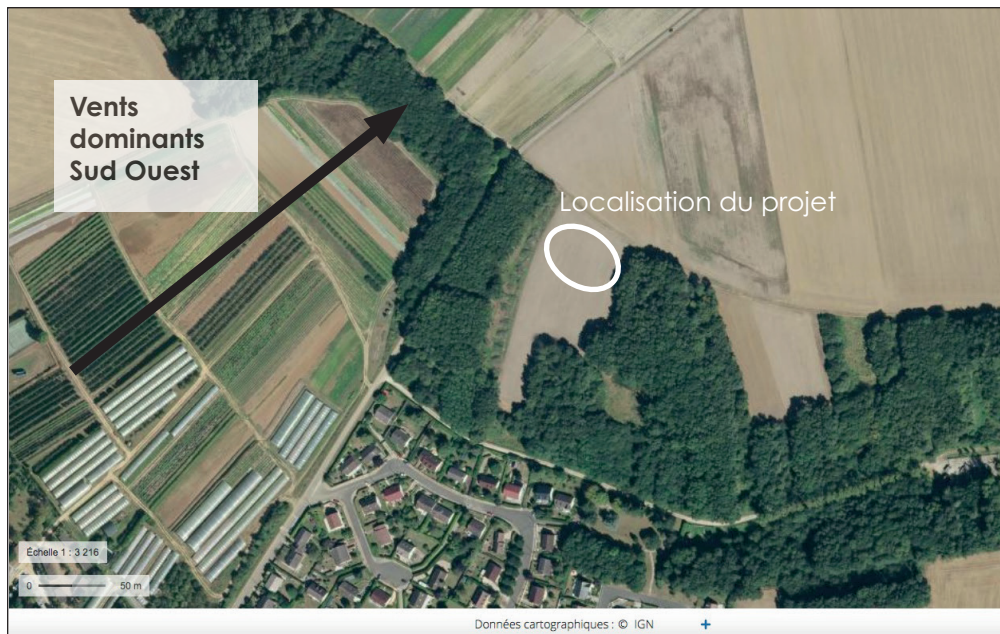


4.4.2. Justifications du choix du secteur pour la construction de la nouvelle salle polyvalente.

	Points forts	Points faibles
1	<p>Environnement boisé permettant une intégration paysagère aisée.</p> <p>Faible valeur agronomique des terres situées à la charnière entre plaine agricole et vallée des Vaux. Parcellaire agricole enclavé par des boisements.</p> <p>Éloignement des premières habitations.</p> <p>Secteur situé sous les vents dominants du sud-ouest.</p> <p>Foncier communal.</p>	<p>Distance aux équipements communaux existants.</p>
2	<p>Proximité d'équipements collectifs existants.</p> <p>Secteur situé sous les vents dominants du sud-ouest.</p>	<p>Secteur situé en entrée de bourg de qualité et mettant en valeur l'identité locale (séquence plaine, cimetière, vide, tissu bâti). L'implantation d'un équipement collectifs perturbera cette séquence.</p> <p>Bonne valeur agronomique des terres.</p> <p>Unité foncière agricole cohérente à maintenir.</p> <p>Proximité des habitations.</p> <p>Foncier privé.</p>

Compte tenu de l'analyse ci-dessus, le site numéro 1 a été retenu notamment compte tenu de son moindre impact sur l'activité agricole et de l'éloignement des nuisances.





Des boisements environnants permettant une intégration paysagère aisée.

Une localisation permettant une distance suffisante par rapport aux premières habitations et une situation sous les vents dominants permettant de ne pas générer de nuisances sonores.



Un réseau de voies et chemin permettant une desserte rationnelle et sécurisée.

4.4.3. -justification de la modération de consommation d'espace et d'étalement urbain

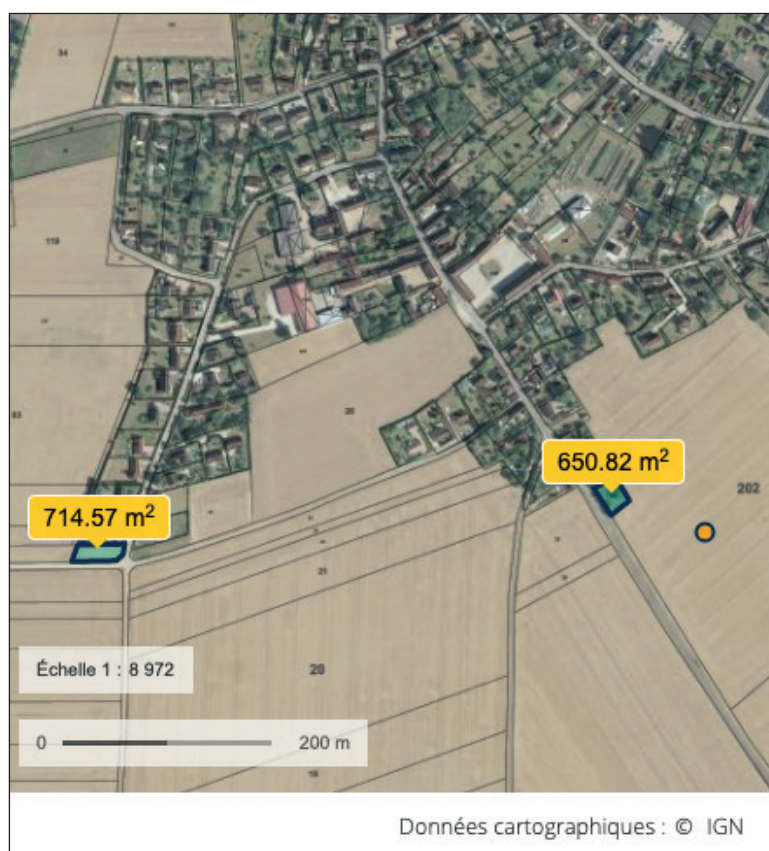
Les secteurs qui seront consommés par l'application du présent Plu sont les suivants.

Pour la production de logements

Durant la quinzaine d'années passées, environ 4,55 hectares ont été consommés pour produire 57 logements soit une densité d'environ 12,55 logements à l'hectare.

Pour modérer sa consommation d'espace, la densité de logements minimum pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera augmentée d'environ 25 %, soit au minimum 15 logements par hectares.

Au total ce sont donc 1,7 hectares qui seraient consommés soit trois fois moins que celle consommée durant les quinze dernières années.



Pour la future salle polyvalente et ses abords

0,8ha sont nécessaires. Notons toutefois que la majeure partie, au sud, sera consacrée à des aménagements extérieurs et des abords de la salle polyvalente, laissant la part belle à la nature et l'environnement.

D'autre part, les espaces consommés sont maintenant peu propices à l'agriculture compte tenu de l'enclavement.

Pour la partie sud, puisqu'il s'agit d'aménagements maîtrisés par la collectivité, pour éviter des blocages inutiles, le secteur a été zone en Ue pour permettre la construction de petites constructions (WC, petit local technique...)



Pour l'aménagement paysager au bord de la route départementale 906

Environ 5,5hectares d'emplacement réservé (repris du plan d'occupation des sols) sont destinés à l'aménagement paysager au bord de la Rd906 **en cas d'élargissement, ce qui est peu probable**. Une partie de ces espaces est déjà occupée par des alignements d'arbres ou haies. Il s'agirait de compléter ces aménagements paysagers.



4.5. Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage

4.5.1. - Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte désormais 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 des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

Ua	Zone de bâti ancien
Ub	Zone de bâti récent peu dense
Uc	Zone de bâti récent et ordonnancé
Ue	Zone à dominante d'équipements
Uj	Secteur de jardins en zone urbaine
2AU	Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
A	Zone d'activités agricoles
Ap	Secteur agricole de protection du paysage
N	Zone naturelle
NI	Secteur de loisirs en zone naturelle

4.5.2. - Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151-23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde ou au minimum le maintien de leur fonction. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19: Éléments architecturaux

Les bâtiments qui présentent un caractère patrimonial et/ou représentatifs de l'identité et/ou qui sont situés dans des endroits stratégiques, ont été repérés car ils constituent l'identité d'un patrimoine lié à l'histoire et à la culture de cette région. Ces bâtiments repérés sont constitutifs du patrimoine rural en campagne.

En l'occurrence, ont été repérés au titre de l'article L.151-19,

- des corps de ferme typiques en bel état qui participent fortement à l'identité du secteur. Il s'agit des corps de ferme les plus représentatifs et de la partie traditionnelle de l'ancien site Limagrain. Pour cette dernière, bien que moins représentative, elle a été repérée pour tenir compte du renouvellement probable du site et de la volonté des élus de maintenir une construction aux volumes et implantations traditionnels du côté rue et éviter sa destruction.
- les bornes milliaires longeant le canal Louis XIV
- les principaux calvaires

Éléments repérés au titre de l'article L.151-23: ensembles paysagers

Les éléments paysagers qui permettent de participer au maintien des continuités écologiques, à l'identité communale sont repérés pour assurer leur pérennité ou leur renouvellement.

Ont ainsi été repérés:

- les haies et alignements d'arbres longeant la Rd 906,
- la mare communale typique située à l'entrée nord du bourg, pour sa participation à l'identité et son rôle de réservoir de biodiversité.

4.5.3. - Les emplacements réservés

	Désignation	Bénéficiaire	Justification
1	Aménagement paysager	Commune	Assurer l'intégration paysagère du bourg vu depuis la très fréquentée Rd 906
2	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	Améliorer la circulation, notamment agricole, au carrefour de la rue des 11-Novembre et du chemin de Berchères, en la déviant.
3	Aménagement paysager	Commune	Assurer l'intégration paysagère du bourg vu depuis la très fréquentée Rd 906
4	Aménagement paysager	Commune	Préserver voire améliorer les abords de la mare, comme éléments identitaire fort en entrée de bourg.
5	Aménagement d'un chemin agricole	Commune	Améliorer les circulations agricoles rue de l'Avenir
6	Accès piéton pôle équipements loisirs	Commune	Assurer l'accroche des futurs aménagements (parcours sportifs, circuits vélos...) aux secteurs habités pour en faciliter l'accès.
7	Aménagement paysager	Commune	Assurer l'intégration paysagère des futurs aménagements (parcours sportifs, circuits vélos...)
8	Desserte réseaux pôle équipements loisirs	Commune	Assurer la desserte de la future salle polyvalente par les réseaux techniques et assurer leur maintenance aisée
9	Aménagement d'une salle polyvalente et de ses abords	Commune	Renforcer l'offre d'équipement locale (cf projet d'aménagement et de développement durables). Limiter les nuisances en centre bourg.
10	Création d'un accès	Commune	Désenclaver le cœur d'îlot et ainsi préparer sa valorisation à long terme.
11	Création d'un accès	Commune	Désenclaver le cœur d'îlot et ainsi préparer sa valorisation à long terme.

4.6. Justifications des dispositions du règlement

4.6.1. Justifications des dispositions favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

La consommation d'espace est aussi limitée par les dispositions favorisant la densification des zones urbaines : avec notamment la mise en place d'opérations de renouvellement urbain (ancien site administratif Limagrain) ou la mobilisation de terrains à l'intérieur du tissu bâti existant.

Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation permettent de valoriser le potentiel du bâti existant pour produire des logements ou développer l'activité économique compatible avec l'habitat.

Les prescriptions du règlement favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers figurent dans la partie suivante « 4.6.2 - Justification des prescriptions figurant au règlement » et qui traduisent l'orientation ou l'objectif suivant du Padd « modérer la consommation d'espace ».

4.6.2. Justifications des prescriptions figurant au règlement

Aux dispositions générales

Des assouplissements sont prévus pour les équipements collectifs pour leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle.

Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant pour ne pas bloquer inutilement des projets d'évolution de l'existant qui certes ne respecteraient pas à la lettre le règlement du Plu sans pour autant trahir l'esprit de la règle.

Certaines mares ont été repérées comme participant à l'identité de la commune ou favorisant la biodiversité. Ainsi le règlement interdit leur comblement de manière évidente.

Le règlement fait état des zones humides à forte probabilité de présence pour lesquels les affouillements et exhaussements sont interdits.

Desserte par les réseaux

Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement aux réseaux électriques et de télécommunication et leur enfouissement.

Cela traduit l'orientation du Padd « Renforcer l'identité communale »

En imposant des infrastructures et ouvrages pour le très haut débit, il s'agit de traduire l'orientation du Padd « Favoriser l'émergence d'une économie plus extensive ».

Prise en compte des faisceaux de visibilité sur la cathédrale

Dans les faisceaux de visibilité sur la cathédrale établis dans le cadre de la directive paysagère destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres, des prescriptions générales permettent de continuer à mettre en valeur ces vues.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En **Ua, Ub, Uc** seules les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère habité sont interdites. Des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité agricole et économique au sens large, de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du bourg et des hameaux concernés et d'autre part pour traduire l'orientation du Padd :

- Proposer le maximum de fonctions aux habitants, en cohérence avec les capacités et caractéristiques de la commune.
- Accompagner l'évolution de l'activité agricole
- Faciliter le développement des activités économiques existantes
- Favoriser l'émergence d'une économie plus « extensive »

En **Ue**, ces articles restreignent les occupations et utilisations du sol aux équipements collectifs au sens large. Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Proposer le maximum de fonctions aux habitants, en cohérence avec les capacités et caractéristiques de la commune
- Adapter l'offre d'équipements et services à la demande

En **Uj**, seules sont autorisées les constructions d'une faible surface de plancher cela pour préserver les fonds de jardins sans pour autant les figer totalement. Pour les secteurs situés en périphérie du bourg, il s'agit de préserver des espaces végétaux de transition entre les espaces agricoles et habités (dans l'esprit des ouches).

Dans les secteurs plus centraux, il s'agit :

- de préserver des espaces de verdure en cœur d'îlot
- de préserver l'intimité des actuels habitants
- de permettre à la commune de mettre en œuvre un politique foncière de long terme dans des secteurs à enjeux, mais difficiles à mobiliser pour cause de morcellement des unités foncières. Les élus précisent que cette politique foncière ne sera possible qu'avec la volonté des propriétaires concernés, il n'est nullement envisagé de politique d'expropriation.

L'ensemble de ces dispositions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Favoriser la biodiversité
- Renforcer l'identité communale

En **2AU**, seules sont autorisées les constructions ne pouvant obérer l'urbanisation future de cette zone.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole. Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Accompagner l'évolution de l'activité agricole
- Renforcer l'identité communale

L'évolution du bâti non agricole est autorisée et assortie de conditions. Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Accompagner l'évolution de l'activité agricole
- Renforcer l'identité communale

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage beauceron fragile, que les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'entretien de la nature tout cela afin de préserver le cadre de vie. Cela traduit les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Renforcer l'identité communale
- Modérer la consommation d'espace
- Favoriser la biodiversité

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En **Ub**, cet article permet l'implantation à l'alignement ou en recul ce qui permet de respecter l'ordonnancement originel des quartiers concernés mais

offre également de la souplesse puisque dans ces quartiers, seules quelques dents creuses restent valorisables et il ne faut pas l'empêcher avec des règles trop strictes.

Le règlement impose que ces prescriptions s'imposent à chacun des lots issus d'une division pour qu'elles s'appliquent de manière fine sur l'ensemble des zones urbaines.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

- Renforcer l'identité communale
- Modérer la consommation d'espace

En **Uc**, cet article ne permet que l'implantation en recul ce qui permet de respecter l'ordonnancement originel du quartier.

Le règlement impose que ces prescriptions s'imposent à chacun des lots issus d'une division pour qu'elles s'appliquent de manière fine sur l'ensemble de la zone.

Ainsi cette prescription traduit l'orientation suivante du Padd :

- Renforcer l'identité communale

En **A et N**, par rapport aux routes départementales, l'implantation est imposée en recul, pour préserver une capacité d'élargissement des voies départementales concernées.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, pour tenir compte du caractère spécifique de ces constructions à usage purement technique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Cet article est réglementé **en Ub, Uc** : c'est une exigence visant à préserver l'intimité et qualité de vie, et découlant en droite ligne de l'objectif suivant du Padd : «Renforcer l'identité communale»

En **A**, cet article permet de gérer l'implantation des bâtiments potentiellement imposants en retrait minimum des secteurs habités pour ne pas induire de gêne.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet des dispositions différentes pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions, puisse être affirmé. Il en va ainsi par exemple d'un transformateur électrique.

Emprise au sol

En Ub et Uc, cet article permet de renforcer la densité bâtie existante sans porter atteinte à l'identité des secteurs concernés. Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

-Renforcer l'identité communale

-Modérer la consommation d'espace

Cette limitation de l'imperméabilisation découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel ainsi que pour préserver la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés.

Hauteur des constructions

En Ua, Ub, Uc, 2AU, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits des constructions et quartiers voisins, pour respecter le caractère des lieux, pour s'inscrire dans un objectif de préservation des fronts bâtis.

L'expression de la règle réduit de facto la hauteur des constructions d'un niveau s'il s'agit de constructions couvertes en terrasses, cela pour s'inscrire en les respectant dans les volumes des constructions du centre bourg et des hameaux, et permettre néanmoins une architecture d'expression contemporaine qui puisse s'insérer sans heurt dans un paysage naturel et bâti avec discrétion.

Certaines constructions telles les annexes se voient imposer une règle plus contraignante : souvent disposées en limite séparative, limiter leur hauteur permet de limiter les pertes d'ensoleillement à la fois en termes de qualité de vie et d'apport solaire direct aux constructions voisines.

Ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

-Renforcer l'identité communale

-Modérer la consommation d'espace

En Ue, la hauteur maximum est limitée pour tenir compte des lignes tendues du paysage.

Ainsi ces prescriptions traduisent l'orientation suivante du Padd :

-Renforcer l'identité communale

En Uj, la hauteur maximale des constructions est limitée pour s'assurer que les fonds de jardin et les cœurs d'îlots qu'ils constituent restent des secteurs de jardin, qui ne soient pas des espaces petit à petit colonisés par l'urbanisation, habités.

La faible hauteur autorisée a également pour vocation de préserver les franges du bourg, occupées par des fonds de jardin qui constituent des espaces de transition avec la plaine agricole.

Ainsi ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

-Favoriser la biodiversité

-Renforcer l'identité communale

En A, la hauteur des constructions à destination agricole permet de prendre en compte les pratiques actuelles tout en intégrant la nécessaire intégration paysagère des bâtiments.

En Ap, les hauteurs autorisées sont plus contraintes pour tenir compte des vues sur le bourg depuis la très fréquentée Rd 906.

Ainsi ces prescriptions traduisent l'orientation suivante du Padd :

-Renforcer l'identité communale

En N, la hauteur maximum est limitée pour tenir compte des lignes tendues du paysage.

Ainsi ces prescriptions traduisent l'orientation suivante du Padd :

-Renforcer l'identité communale

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions nouvelles et bâti existant

Préambule: «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in «Fiche conseil sur le volet paysager» publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées en la matière traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel à laquelle concourra également la discrétion des constructions installées dans un cadre paysager, naturel et patrimonial.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un environnement paysager patrimonial et fragile par ses lignes tendues.

En Ua, Ub, Uc, 2AU, cet article régleme les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les couvertures et les façades...

Pour les constructions à destination agricole dont l'affectation est autre que l'habitation, seules les teintes sombres et mates sont imposées ce qui assurent parfaitement leur intégration paysagère sans surcoût.

Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver l'aspect homogène d'un bourg et de hameaux beaucerons, traduisent l'orientation du Padd «*Renforcer l'identité communale*».

En **Ue**, cet article permet aux équipements collectifs d'avoir un caractère spécifique pour se démarquer. Historiquement, ces constructions se sont toujours démarquées, école, mairie...

De plus, ces projets sont dans la majorité des cas soumis au recours d'un architecte ce qui laisse penser que leur aspect sera maîtrisé.

Ainsi ces prescriptions traduisent l'objectif suivant du Padd :

-Préserver ou développer l'offre d'équipements collectifs de loisirs

En **A et N** cet article impose des prescriptions générales afin de s'adapter à la diversité des cas possibles, d'une part, et pour tenir compte du fait que dans ces zones le droit à construire est très limité et spécialisé ; les prescriptions émises permettent de tenir compte du paysage aux lignes tendues dans lequel la proportion étirée des bâtiments et les couleurs sombres et mates (sauf contre-indication technique) permettent une intégration paysagère aisée.

Sauf dans le **secteur Ap** (dont l'enjeu d'intégration paysagère est patent) ces prescriptions ne concernent pas les silos pour tenir compte de leur caractéristiques techniques.

Ainsi ces prescriptions traduisent l'orientation suivante du Padd :

-Renforcer l'identité communale

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En **Ua, Ub, 2AU**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage de plateau beauceron. En **Ub**, cela permet également d'exprimer la diversité des types de clôtures induite par la diversité des formes bâties.

Le choix des clôtures -murs, murets ou haies - le long du domaine public est formulé afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer à la fois la qualité de vie de l'occupant de la parcelle et celle des habitants à qui l'on offre ainsi un paysage urbain contenu et identitaire. Toutes ces exigences sont motivées par la traduction de l'orientation du Padd suivante «*Renforcer l'identité communale*»

En **Uc**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère original de ce quartier résidentiel en limitant les types de clôtures.

Le choix des seuls murets et haies - le long du domaine public est formulé afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer à la fois la qualité de vie de l'occupant de la parcelle et celle des habitants à qui l'on offre ainsi un pay-

sage urbain contenu. Toutes ces exigences sont motivées par la traduction de l'orientation du Padd suivante «*Renforcer l'identité communale*»

De plus, ces exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd.

En **Ua, Ub, Uc, 2AU**, pour les aires de stationnement pouvant induire des eaux de ruissellement, il est exigé qu'une part significative permette leur infiltration pour participer à la limitation des eaux de ruissellement.

En **Ub et Uc**, une part minimum de la superficie du terrain doit être maintenue en espace non imperméabilisé pour respecter les orientations et objectifs suivants du projet d'aménagement et de développement durables :

-Améliorer la frange du bourg visible depuis la Rd 906

-Favoriser la biodiversité

En **Ue**, un projet d'aménagement est prescrit traduisant ainsi les orientations et objectifs suivants du Padd :

-Préserver ou développer l'offre d'équipements collectifs de loisirs

-Renforcer l'identité communale

Stationnement

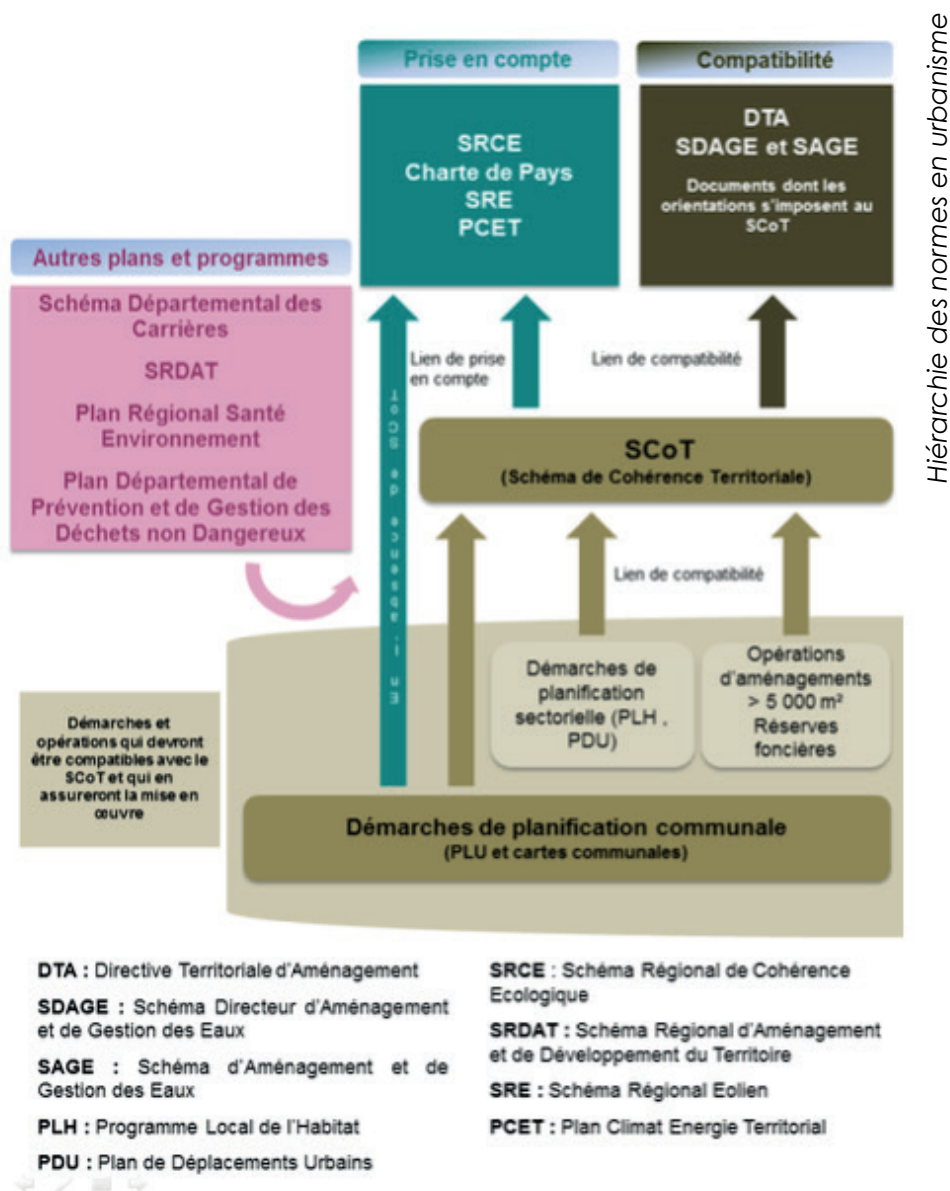
En **Ua, Ub, Uc, 2AU**, un nombre de places de stationnement est exigé en cas de construction nouvelle : cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration de certaines voies, cela procède également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés car il sera moins tentant de circuler en voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle. Toutes ces exigences sont motivées par la traduction de l'objectif du Padd suivant «*Améliorer les circulations agricoles*»

5. CINQUIÈME PARTIE

Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux

5.1. - La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

5.1.1. - Compatibilité avec le SCOT



La commune de Chartainvilliers a quitté la communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France pour intégrer Chartres Métropole.
Le Plu de Chartainvilliers n'a donc plus à être compatible avec le Scot du canton de Maintenon.

D'autre part, lors de son approbation, l'actuel Scot de l'agglomération chartraine ne comportait pas Chartainvilliers dans son périmètre.

Ainsi, Chartainvilliers est maintenant dans le périmètre du Scot de l'agglomération chartraine (en cours de révision), mais n'a pas de rapport hiérarchique avec l'actuel Scot.

Toutefois, ce dernier étant en révision, pour éviter une mise en compatibilité du Plu de Chartainvilliers, il est utile de s'assurer que ce dernier soit compatible avec le Scot en cours de révision (s'inscrivant dans la continuité du SCOT de 2006).

Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par Chartres Métropole. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot de l'agglomération chartreuse a été approuvé le 15 mai 2006.

Ce document est applicable depuis juillet 2006 et en révision depuis avril 2012.

La notion de compatibilité expliquée (Source : *Guide du Scot*, Smep, 2007)

À la différence des Plu, le Scot ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales. Les règles édictées dans un Plu s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un Scot s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

Ainsi les orientations générales du Plu et ses objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable devront être compatible avec les orientations et objectifs du Scot.

Localement, le Scot est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui.

L'économie d'espace

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche

de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du Scot (chapitre 112) :

« Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation dans les POS, les PLU et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de PLU facilitant la division des parcelles, recours à des typologies d'habitat plus denses, restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

Justification de compatibilité

L'objectif « Modérer la consommation d'espace » du Padd rappelle la nécessité d'utiliser en priorité le potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain) avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains en extension d'urbanisation.





À Chartainvilliers, sur les 38 logements à produire, 24 seront réalisés **dans le tissu bâti existant, soit 86%.**

Réfléchir aux formes urbaines en général

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le Scot implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales qui se développent aujourd'hui.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

Surface consommée pour environ 30 logements

0,4 ha		En petit collectif (environ 70 logements par ha)
1,2 ha		En individuel dense avec conception d'ensemble par un promoteur (20 à 30 logements par ha)
3 ha		En individuel en lotissement (environ 10 logements par ha)
6 ha		En individuel libre (environ 5 logements par ha)

Source : Certu - Dde Haute Savoie - Cete de Lyon, La densité des formes du développement résidentiel

Sur l'agglomération, le programme local de l'habitat a établi un référentiel de densités dans certains secteurs : ce référentiel vient préciser le principe général de densification posé dans le schéma de cohérence territoriale.

Il est avant tout demandé aux communes, notamment à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, de réfléchir à des formes d'habitat plus économes en surface. [...]

Justification de compatibilité

Sur les 15 dernières années, la densité moyenne des secteurs bâtis était de 12,5 logements par hectares. Le PADD impose pour l'avenir une densité supérieure de 15 logements par hectares soit une augmentation d'environ 20%.

Un enjeu d'équilibre démographique

L'actuel Scot prescrit **le maintien du rapport actuel entre le poids démographique entre le pôle urbain et les secteurs hors pôle urbain d'environ 75/25.**

D'autre part le Scot en cours de révision prescrirait un équilibre 66/33 pour intégrer l'arrivée des nouvelles communes rurales.

L'orientation de croissance démographique n'est pas d'application stricte, pour deux raisons :

1) Parce que le Scot envisage que ce taux puisse être dépassé.

Le Scot envisage le taux de 8% de croissance démographique sur dix ans comme un objectif et un repère. S'il est dépassé, l'enjeu sera de travailler à un respect de l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural. Le Scot autorise notamment un dépassement du taux de 8% sur 10 ans si la croissance est obtenue par densification ou reconversion des tissus urbains existants (le principe de densification des tissus urbains existants est expliqué dans la fiche 2).

2) Parce que la croissance sera appréciée uniquement à l'échelle des grandes entités territoriales : l'agglomération et le territoire rural dans son ensemble.

Les communes ne sont pas tenues de se limiter à 8% de croissance démographique sur 10 ans. Le Scot ne les contraint pas non plus à organiser une croissance de 0,8% tous les ans.

Nota : dans le scot en cours de révision, ce taux annuel moyen serait de 0,74%.

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme. Pour les communes de l'agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :

« Une répartition harmonieuse de la croissance entre les communes sera recherchée en fonction des réserves d'urbanisation des communes et en admettant que, là où les réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte » (chapitre 111)

L'enjeu est d'inviter les communes à rationaliser leurs secteurs d'extension, notamment à long terme, en analysant avec le plus de précision possible leurs besoins.

Lorsqu'il y a révision de plan local d'urbanisme ou de carte communale

pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

« Les secteurs mal desservis ou non desservis par les transports collectifs feront l'objet de développement maîtrisé afin d'éviter une multiplication immaîtrisable des déplacements en voiture individuelle » (chapitre 221)

Les communes rurales concernées devront être attentives à ne pas dépasser le principe de 8% de croissance sur 10 ans. Les situations seront néanmoins à envisager au cas par cas. En effet, pour une commune de quelques centaines d'habitants, un projet de lotissement d'une quinzaine de logements peut se traduire par une croissance de population bien supérieure à 8% sur 10 ans. Le projet pourra néanmoins se justifier si la commune voit stagner sa population ou si elle enregistre une demande et qu'elle n'a pas d'autres moyens de la satisfaire.

Dans l'agglomération, ce principe de maîtrise dans les secteurs moins bien desservis ne trouvera à s'appliquer que sur certains secteurs et non pas sur une commune entière. Elle n'influencera donc pas les taux de croissance communale.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le Scot a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent à Chartres Métropole leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...].

Justification de compatibilité

En l'occurrence, bien qu'un taux de croissance annuel moyen n'est pas beaucoup de sens à l'échelle d'une petite commune, pour comparaison, le projet de Plu de Chartainvilliers correspond à un taux de croissance démographique annuel moyen de 0,7%, tout à fait compatible avec les orientations et objectifs du Scot actuel et en cours de révision.




















S.M.E.P.

Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation

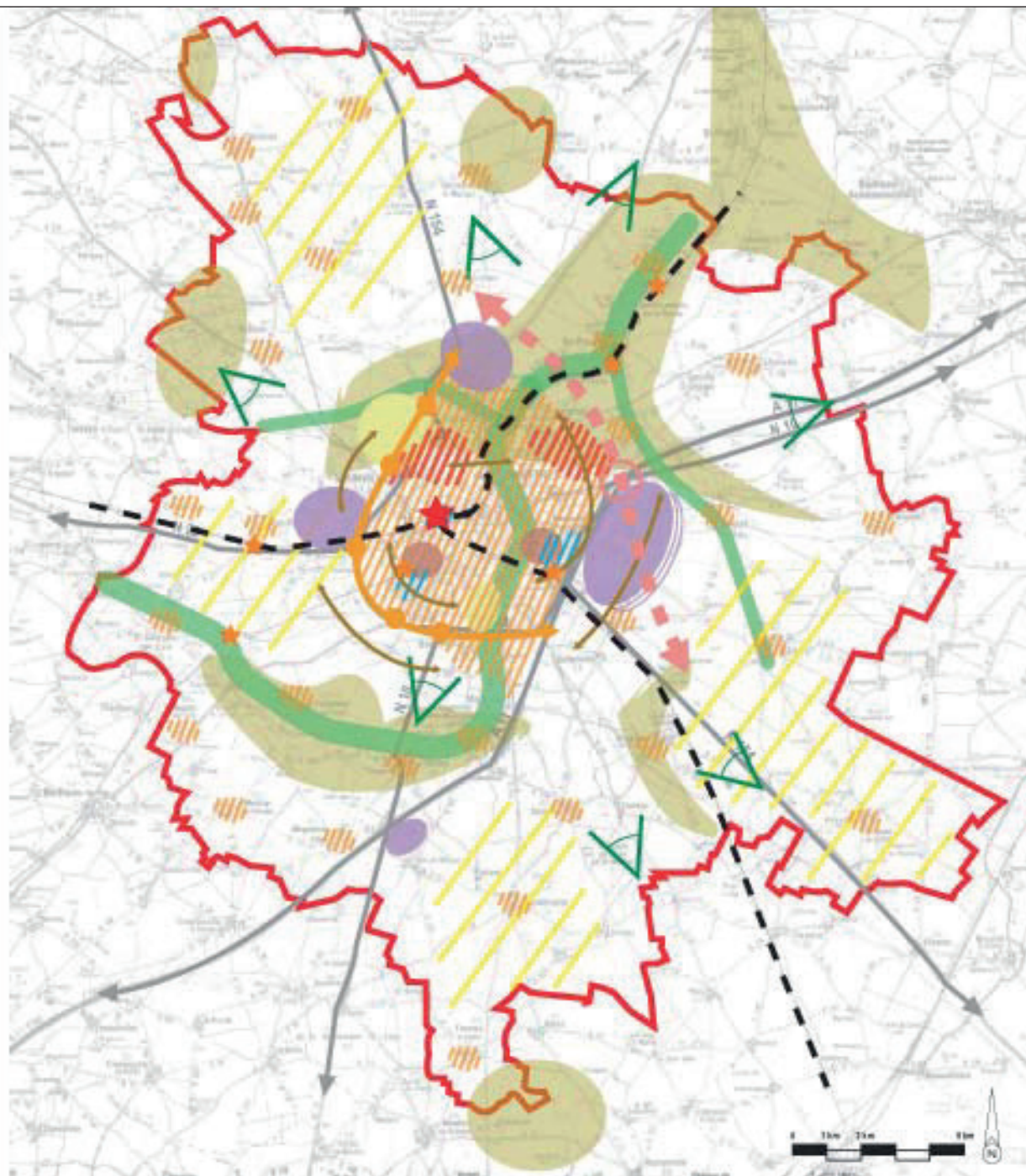
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINE

Documents graphiques

carte n°6 - Synthèse des orientations générales

-  secteurs d'urbanisation préférentiels
-  densification prioritaire des tissus existants
-  projet ORU
-  pôles économiques préférentiels à développer
-  pôles existants à restructurer
-  liaisons ferroviaires à développer
-  contournement Est
-  interconnexion liaisons autoroutières et routières
-  pôle intermodal à conforter
-  pôle d'échanges intermodal à conforter
-  réaliser et valoriser des liaisons internes
-  conforter le rôle urbain de la rocade ouest
-  coulée verte, support d'une trame verte
-  espaces naturels de qualité à considérer dans l'aménagement
-  espaces à vocation agricole
-  points de vue à valoriser
-  parc urbain à aménager
-  voies structurantes
-  périmètre du SCOT

janvier 2006



5.1.2. – Compatibilité du Plu avec le Dac

Chartres métropole a adopté le 11 avril 2013 son document d'aménagement commercial (DAC).

Le DAC a vocation à être intégré au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur et constitue le volet commercial du SCoT.

L'objectif du DAC consiste à définir plus précisément les orientations stratégiques en termes d'organisation territoriale des fonctions commerciales et les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans leur environnement. Il s'inscrit dans la stratégie globale d'aménagement équilibré du territoire et de protection de l'environnement établie par le SCoT.

Ces prescriptions s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux plans locaux d'urbanisme et aux principales opérations. Les autorisations d'exploitation commerciale devront être compatibles avec le SCoT comprenant le DAC. [...]

Le DAC est d'ores et déjà un document opposable et doit faire l'objet d'une enquête publique dans l'année qui suit son adoption.

Source : <http://www.chartres-metropole.fr/dynamique/amenagement-du-territoire/le-document-damenagement-commercial/#.UqCGKI1Jiiw>

Aucune prescription ne concerne Chartainvilliers.

5.1.3. Compatibilité du Plu avec le SRCAE

La commune de Chartainvilliers est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

«LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques

ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES

ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux

ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air

ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements

ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement

de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents»

(...)

«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effets de serres

ENR : énergies renouvelables

Justification de la prise en compte

Le Plu de Chartainvilliers permet le recours aux énergies renouvelables.

Le Plu limite la croissance démographique pour limiter les transports individuels et favorisent dans le même temps l'accès aux transports en commun, notamment le train.

5.1.4. – Compatibilité du Plu avec le SDAGE et le SAGE

SDAGE du Bassin Seine-Normandie

La commune est concernée par le Sdage 2010-2015 du Bassin Seine-Normandie. Le Sdage concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le projet de PLU est plus particulièrement concerné par trois grandes orientations du Sdage 2010-2015 :

- Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
- Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain (dont *renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme*)
- Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues (*prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme*)

SAGE nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce (Sage) a été approuvé au printemps 2013. Le développement des activités humaines, et en particulier d'une agriculture céréalière, a introduit des modifications importantes des conditions d'équilibre de la nappe de Beauce, tant quantitatives que qualitatives. Une gestion équilibrée et globale de cette nappe est devenue une nécessité pour préserver à la fois les ressources en eau, les milieux aquatiques et les usages associés conformément aux principes posés par la loi n° 92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 dans son article 2.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs rencontrés et des conclusions de l'état des lieux :

1. Une gestion équilibrée de la ressource en eau : un défi à relever
2. Une nappe fragile à mieux protéger, qualité des cours d'eau à reconquérir
3. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement
4. Le Sage, pour une gestion concertée des milieux aquatiques

Justification de compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables met l'accent sur la préservation des continuités biologiques et des différents milieux sur la commune.

Le règlement écrit :

- précise comment prévenir et gérer le risque en zone inondable,
- édicte les prescriptions permettant de réduire le plus en amont possible les débits d'eau de ruissellement
- préserve la mare communale

Le règlement graphique empêche l'urbanisation des secteurs non bâtis ayant disposés en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole.

6. LEXIQUE

Desserrement des ménages : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

La population sans double compte : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psdc) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Variation totale de population : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Taux de variation global (%): mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la po-

pulation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en

nombre d'animaux ou en volume de production

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009

Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

ZPS : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

ZSC : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

Znieff de type I : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Znieff de type II : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.