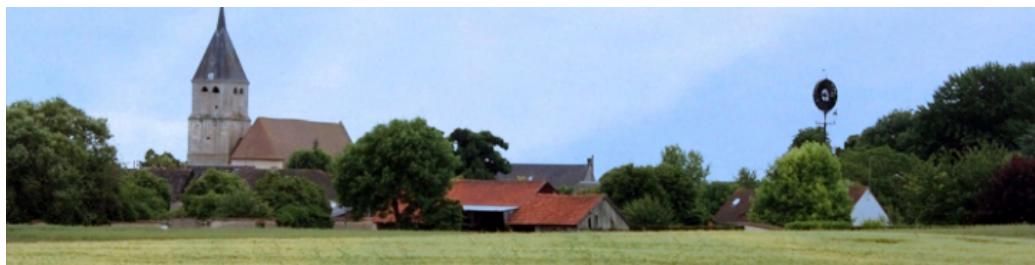


Département d'Eure-et-Loir, commune de

Berchères-les-Pierres



1^{ère} révision du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 25 novembre 2010

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme prescrite le 31 mars 2016

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme arrêtée le 18 juillet 2019

1^{ère} révision du plan local d'urbanisme approuvée le 13 février 2020

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 13 février 2020
approuvant la révision du
plan local d'urbanisme de
la commune de Berchères-
les-Pierres

Le maire, Jean-Claude
Breton

Rapport de présentation



Date : 8 février 2020	Phase : Approbation	Pièce n° : 1
Mairie de Berchères-les-Pierres, 17 rue de la Mairie, 28630 Tél. : 02 37 26 02 08 courriel : mairieberchereslespierres@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

PREMIÈRE PARTIE	1
Généralités	1
1.1 - Le plan local d'urbanisme	2
1.1.1 – Présentation du plan local	2
1.1.2 - Contenu	3
1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure	3
1.1.4 - Motifs de la révision	3
1.2 - Présentation générale de la commune	5
1.2.1 - Situation géographique	5
1.2.2 - Rappel historique	5
1.2.3 – Contexte intercommunal	8
1.2.4 - Le schéma de cohérence territoriale	8
DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	13
2.1 – La population	14
2.1.1 - Évolution de la population	14
2.1.2 - Répartition de la population par tranches d'âges	16
2.1.3 - Évolution de la taille des ménages	17
2.2 – Le logement	17
2.2.1 - État du parc existant	17
2.2.2 - Dynamique de la construction	19
2.3 – Les activités, l'emploi	20
2.3.1 - Population active	20
2.3.2 - Structure et dynamisme de l'activité agricole	21
2.3.3 – Consommation d'espace	21
2.3.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement	23
2.3.5 - Activités industrielles et artisanales	23
2.3.6 - Services et équipements	24
2.4 - Les transports	24
2.4.1 – Le réseau	24
2.4.2 – Les déplacements domicile-travail	27
TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	28
3.1 – Données naturelles du site	29
3.1.1 - Relief et géologie	29
3.1.2 - Hydrographie	29
3.1.3 - Hydrogéologie	29
3.1.4 - Végétation et faune	32

3.1.5 - Ressources naturelles	34
3.2 – Paysage et patrimoine	35
3.2.1 - Les unités paysagères structurantes	35
3.2.2 - Le patrimoine bâti	36
3.2.3 – Les nuances du bâti traditionnel	38
3.2.4 – Le patrimoine archéologique	40
3.2.5 – Le mode d'occupation du sol	40
3.2.6 - Les formes urbaines par typologie	42
3.3 – Analyse de la consommation d'espace	47
3.4 - Potentiel de logements dans le tissu bâti existant	48
3.4 - Risques et nuisances	51
3.5 – Les servitudes d'utilité publique	52
3.6 – Analyse du territoire, points forts, points faibles	53
3.7 – Enjeux	54
QUATRIÈME PARTIE HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	55
4.1 – Le projet de la commune	56
4.1.1 – Les objectifs de la commune	56
4.1.2 – Les perspectives démographiques et d'habitat	56
4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée	57
4.1.4 – Les perspectives économiques	60
4.1.5 – La politique d'équipement et la diversification de l'habitat	60
4.2 – La prise en compte des lois et documents supra-communaux	61
4.2.1 – Justification par rapport aux objectifs de l'article L. 101-2	61
4.2.2 – La loi sur l'eau	62
4.2.3 – La loi paysage	64
4.2.4 – La loi Barnier (entrées de ville)	64
4.2.5 – La loi contre le bruit	70
4.2.6 – La loi d'orientation agricole	70
4.2.7 – La compatibilité avec le Scot	70
4.2.8 – Compatibilité du Plu avec le SRCAE	71
4.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	72
4.3.1 – Découpage du territoire	72

4.3.2 Évolution du document d'urbanisme.....	74
4.3.3 – Les motifs de limitations administratives apportées à l'utilisation des sols.....	81
CINQUIÈME PARTIE LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	87
5.1 – Évaluation des incidences.....	88
5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	88
5.3 – Consommation d'espace induite	89
5.3.1 – Consommation d'espace induite par l'habitat	89
5.3.2 – Consommation d'espace induite par l'activité économique	90
5.3.3 – Consommation d'espace induite par les équipements collectifs	90
5.4 – Méthode d'évaluation et indicateurs de suivi.....	91
5.4.1 – Méthode d'évaluation	91
5.4.2 – Indicateurs de suivi.....	92

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 – Présentation du plan local

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...

1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure

L'élaboration du plan local d'urbanisme a été approuvée en novembre 2010.

Depuis, la commune a :

- Résolu les problèmes de potabilité de l'eau distribuée

- Intégrer la suppression des deux portions de routes départementales reliant le bourg à La Saussaye et Prunay-le-Gillon

- valoriser la nouvelle rue du Bois-Berlin issue de la viabilisation du chemin du même nom, débouchant maintenant sur la rue de la Mairie

- négocier pour que la commune soit équipée d'une halte Sncf, qui participerait à renforcer l'utilisation de la nouvelle ligne Chartres-Voves

Pour intégrer ces nouveaux éléments et ajuster le Plu en fonction, une révision est nécessaire.

Cette dernière a été prescrite par délibération le 31 mars 2016.

1.1.4 - Motifs de la révision

La délibération de prescription de la révision du Plu acte les objectifs suivants :

Développement économique :

- Maintenir et développer le commerce et l'artisanat de proximité

- Maintenir et développer les services à la population

Développement urbain :

- Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et favoriser une densité restant rurale et adaptée au territoire (Grenelle)
- Favoriser une extension plutôt ciblée sur le centre bourg tout en prévoyant une évolution mesurée du hameau de Chamblay
- Optimiser les accès véhicules et piétons, intégrer tous les aspects de la mobilité comme les liaisons douces

Croissance démographique :

- Eu égard à la qualité de bourg centre, adapter la croissance démographique de la population par la définition d'une stratégie, d'un programme et de capacité d'accueil adaptés respectant les orientations fixées par le SCOT.

Logement :

- Favoriser une offre d'habitat si possible diversifiée pour répondre aux besoins des habitants et mieux exploiter le foncier disponible
- Permettre d'améliorer la qualité des logements en termes de performances énergétiques, d'insertion urbaine et de qualité d'usage

Paysage :

- Préserver et améliorer les entrées des hameaux et du bourg, préserver le caractère de bourg isolé au milieu de la plaine agricole
- Compléter l'intégration urbaine paysagère du bourg

Équipements :

- Anticiper et réfléchir sur le devenir des équipements collectifs, prévoir les extensions nécessaires
- Rendre possible la création d'un véritable pôle d'équipements de loisirs à proximité du bourg

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

Située dans le centre du département d'Eure-et-Loir, la commune de Berchères-les-Pierres appartient à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres sud-est ; sa population était en 2005 de 961 habitants pour un territoire de 1 983 hectares, soit une densité de population de 48 habitants au km².

Située à une dizaine de kilomètres de Chartres et à seulement 6 kilomètres des limites de l'agglomération, la commune est bien desservie par le réseau routier, ce qui lui permet d'assurer de bonnes liaisons locales ;

- la route départementale 28 vers Sours, Houville-la-Branche et la Rd 910/Rn 10 au nord vers Corancez, Dammarie, La Bourdinière Saint-Loup au sud,
- la Rd 114 vers Morancez ou Theuville,
- la Rd 29 vers le Coudray ou Voves,
- la Rd 114/10 entre le hameau de Chamblay et Bussay.

De plus, la Rn 154 au nord de la commune, permet d'assurer les fonctions de desserte et de transit. Cette voie permet de rejoindre les routes nationales 123, 10 et 23 et l'autoroute A11. Voir les plans de situation des pages suivantes.

La commune est composée du bourg et des hameaux de Chamblay et Bussay.

1.2.2 - Rappel historique

Le nom de Berchères-les-Pierres a pour origine les carrières de pierres qui servirent à la construction de nombreux édifices, dont la cathédrale de Chartres.

La commune de Berchères-les-Pierres s'appela Berchères-l'Évêque jusqu'en 1790 et l'évêché se trouvait probablement dans la propriété de l'actuel château du Mets.

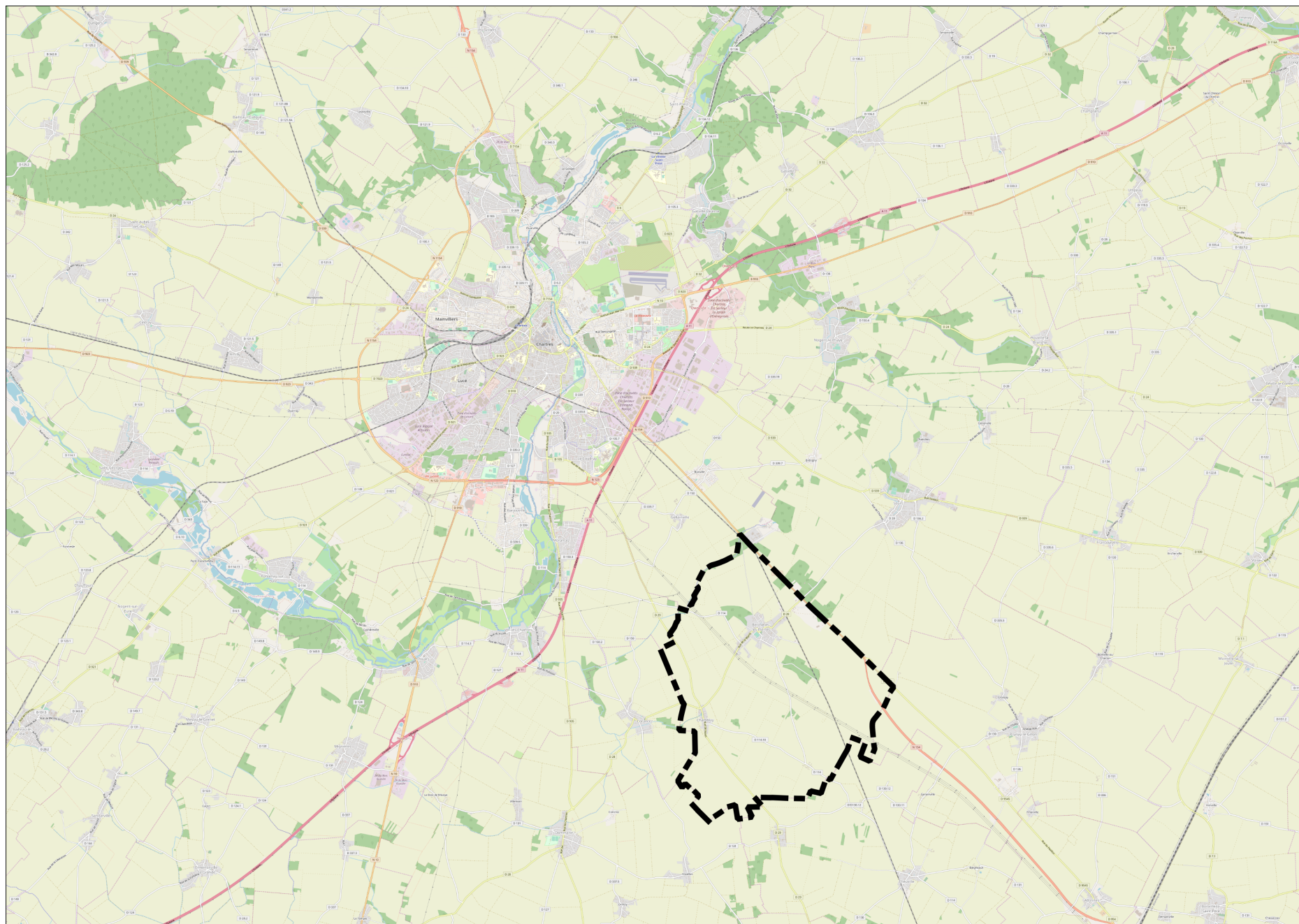
Même si le territoire communal recense plusieurs vestiges préhistoriques dont un menhir, trois petits dolmens, l'origine de la localité remonte probablement à l'époque romaine.

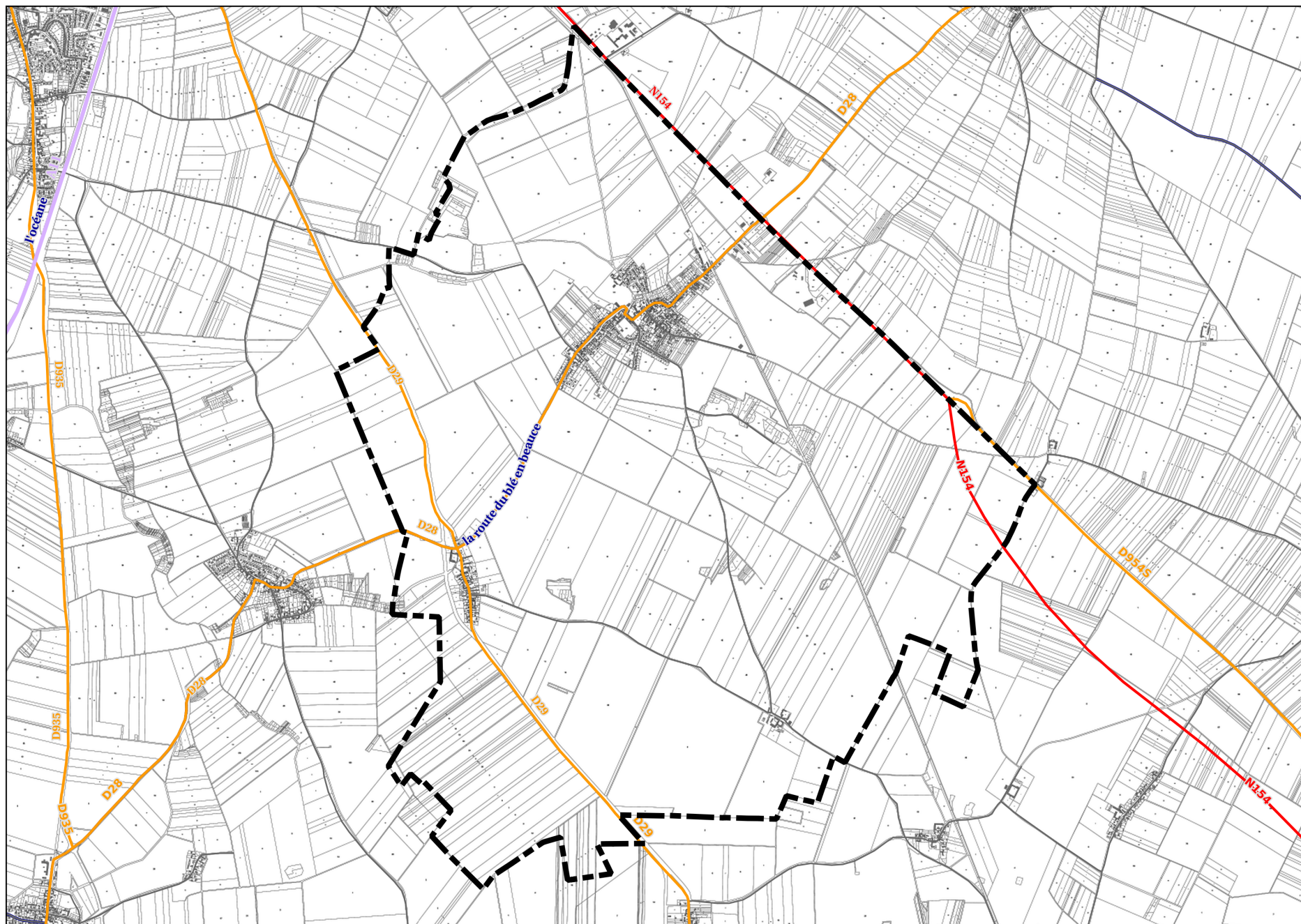
L'actuelle Rn 154 emprunte en effet le tracé d'une ancienne voie romaine, mais on recense surtout des objets de la période qui proviendraient de l'enclos d'une probable villa gallo-romaine (au bois des Migotiers).

Le tissu urbain du bourg de Berchères-les-Pierres s'est vraisemblablement constitué à partir du XII^e siècle, date de construction de l'église Notre-Dame.

La morphologie du bourg apparaît dans la juxtaposition des grands corps de ferme organisés autour de vastes cours et d'un bâti rural aux dimensions moins imposantes.

Ces bâtiments sont édifiés à l'alignement des voies, et la continuité de l'alignement est marquée par la présence de murs qui donne à l'ensemble bâti un aspect minéral très prononcé.





1.2.3 – Contexte intercommunal

La commune adhère à la **communauté d'agglomération Chartres Métropole** créée le 1^{er} janvier 2011.

Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de sept communes urbaines en 2010 à quarante-sept communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013 suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

Vingt nouvelles communes ont intégré l'agglomération au 1^{er} janvier 2018.

Les compétences

Il s'agit des compétences obligatoires et optionnelles anciennement détenues par les trois intercommunalités et viendront s'y ajouter des compétences facultatives dans les domaines des nouvelles technologies de l'information et de la communication par exemple, de la gestion et l'entretien des vallées ou encore de l'entretien des chemins ruraux.

Les compétences obligatoires.

Les communes travailleront en commun dans cinq grands domaines : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire (création et réalisation de zones d'aménagement concerté, organisation des transports urbains), l'habitat, la politique de la ville (prévention de la délinquance) et la lutte contre le risque d'incendie.

Dans les compétences optionnelles de la grande aggro figurent « La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ». Plusieurs équipements déjà existants seront gérés par Chartres Métropole dans sa version élargie : le complexe aquatique avec patinoire situé à Chartres, le dojo départemental de Saint Georges-sur-Eure, le centre équestre régional de Nogent-sur-Eure, le terrain de base-ball et les

vestiaires de Gellainville, le complexe sportif de Jouy, le stade Pierre-Delachaume de Sours, les terrains de foot et les vestiaires de Morancez et Clévilliers ainsi que les terrains de football, de tennis et les vestiaires de Nogent-le-Phaye.

La commune est dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine (Scot) et doit tenir compte des dispositions de ce schéma qui notamment limite la constructibilité dans les communes périphériques.

Berchères-les-Pierres appartient également à différentes structures intercommunales :

- synelva
- syndicat intercommunal pour le ramassage et le traitement des ordures ménagères du pays chartrain (Sirtom)
- syndicat intercommunal pour l'aménagement et le développement du pays chartrain (Sipac)
- syndicat intercommunal de transport d'élèves de la périphérie chartraine (Sitel)
- syndicat intercommunal des eaux de Berchères-les-Pierres, Corancez (Siebc)
- syndicat intercommunal de la restauration scolaire (Sirs)
- syndicat intercommunal de travaux hydrauliques des bassins versants de l'Houdouenne et de la Roguette

1.2.4 - Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire de Berchères-les-Pierres est concerné par le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine. Le schéma de cohérence territoriale, ou Scot, exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Smep, syndicat mixte d'études et de programmation. 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

chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le SmeP. Ce document est applicable depuis juillet 2006. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

Le principe du respect de l'environnement, vise à assurer dans le cadre du Scot « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites, des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature ». Article L.121-1.

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.

Plus les orientations du Scot sont précises, plus la différence entre compatibilité et conformité est ténue. Lorsque les auteurs du Scot ont choisi une rédaction souple, la marge de manœuvre est d'autant plus grande pour apprécier jusqu'à quel degré de détails le Scot doit être respecté.

La compatibilité apparaît comme une notion souple inspirée du souci de ne pas remettre en cause l'économie générale du Scot sans pour autant figer le détail de sa réalisation. Il est généralement admis qu'est compatible avec un Scot tout

projet qui ne présente pas de contrariété majeure avec l'une des orientations du Scot. On peut donc s'éloigner du Scot mais pas le contrarier. [...]

Les projets qui doivent être directement compatibles avec le Scot

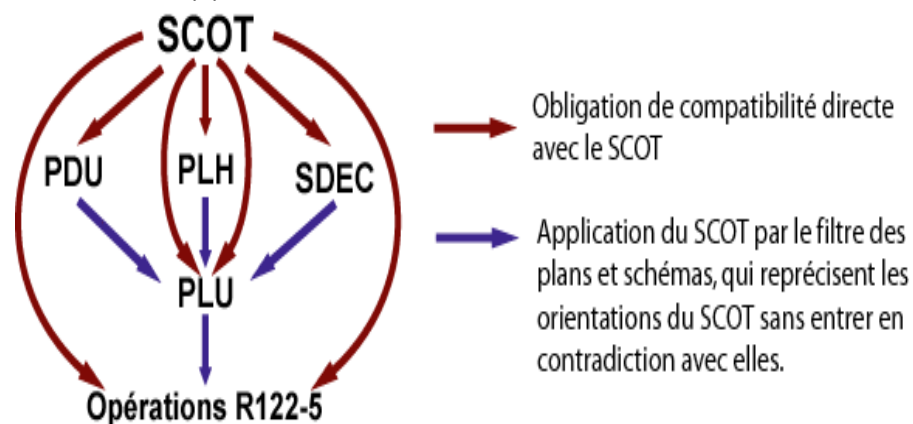
L'article L122-1 énumère les documents de planification, les opérations d'urbanisme et autres projets qui doivent être compatibles avec le Scot :

- les programmes locaux de l'habitat,
- les plans de déplacements urbains,
- les schémas de développement commercial,
- les plans locaux de l'urbanisme,
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- les cartes communales,
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement énumérées à l'article R122-5,
 - 1° les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
 - 2° les zones d'aménagement concerté,
 - 3° les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5000 m²,
 - 4° la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 ha d'un seul tenant.
- les autorisations d'exploitations commerciales soumises en Cdec.

Il convient donc d'attirer l'attention des maires sur le fait que le Scot ne s'oppose pas uniquement aux plans et schémas (programmes locaux de l'habitat, plans de déplacements urbains, plans locaux d'urbanisme, schémas de développement commercial). Il est également directement opposable aux opérations citées à l'article R122-5 : notamment, toutes les zones d'aménagement concerté

doivent être compatibles avec le Scot, ainsi que les lotissements et les permis de construire lorsque la surface créée est supérieure à 5000 m² de surface hors œuvre nette.

Schéma d'applicabilité du Scot



Localement, le Scot est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui. Mais la loi a aussi fait en sorte que tous les documents d'urbanisme, les plans et schémas soient compatibles entre eux, pour une meilleure cohérence juridique. [...]

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

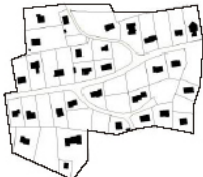
d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

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 coefficients d'occupation du sol, 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.
[...]

Un enjeu d'équilibre démographique
Extrait Scot, chapitre 111 :

« L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire. »

L'enjeu majeur fixé par le Padd est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural.

Il s'agit d'un équilibre démographique, c'est-à-dire d'un rapport entre les poids de population de l'agglomération et du territoire rural et non d'un rapport entre le nombre de logements des deux entités.

Extrait Scot, chapitre 111 :

« La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir. Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »

Le Scot a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartrain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du Scot.

Si la croissance démographique globale est de 8% sur les dix prochaines années, le maintien de l'équilibre 75/25% se traduira par une croissance de 8% sur l'agglomération et de 8% sur le territoire rural.

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.

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 au syndicat mixte d'études et de programmation leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...]

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio- économique

2.1 – La population

2.1.1 - Évolution de la population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999 et de 2005 et le rapport de présentation du Pos modifié, Dde 1996)

Berchères-les-Pierres comptait 961 habitants (51,2 % d'hommes et 48,8% de femmes) au recensement complémentaire de 2005. Entre le recensement général de 1999 et le recensement de 2005, la population a augmenté de 45 habitants soit une progression de 4,9%.

Évolution de la population :

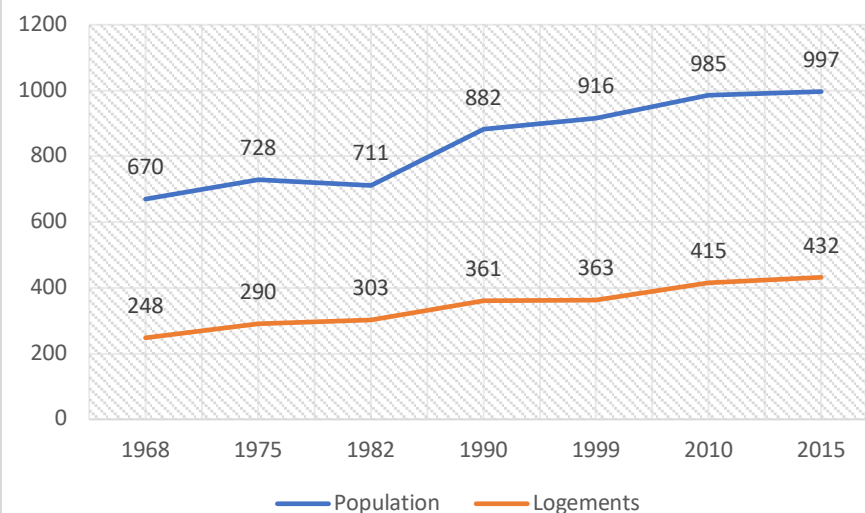
Les archives de Berchères permettent de remonter à 1851 où la population était de 778 habitants. Après une relative stabilité au XIX^e siècle, la population diminue pour atteindre au plus bas 612 habitants en 1962. Elle a depuis connu un redressement démographique.

Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	670	728	711	882	916	985	997

Au dernier recensement de la population, Berchères-les-Pierres comptait 997 habitants. On voit que la population croît régulièrement ce qui est un bon signe.

Évolution comparée de la population et du parc de logements



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,2	-0,3	+2,7	+0,4	+0,7	+0,2
- due au solde naturel en %	+0,5	+0,0	+0,3	+0,6	+0,8	+0,8
- due au solde migratoire apparent des entrées sorties en %	+0,7	-0,3	+2,5	-0,2	-0,2	-0,6

Source : Insee

Sauf à la fin des années 70, début des années 80, la population a toujours augmenté.

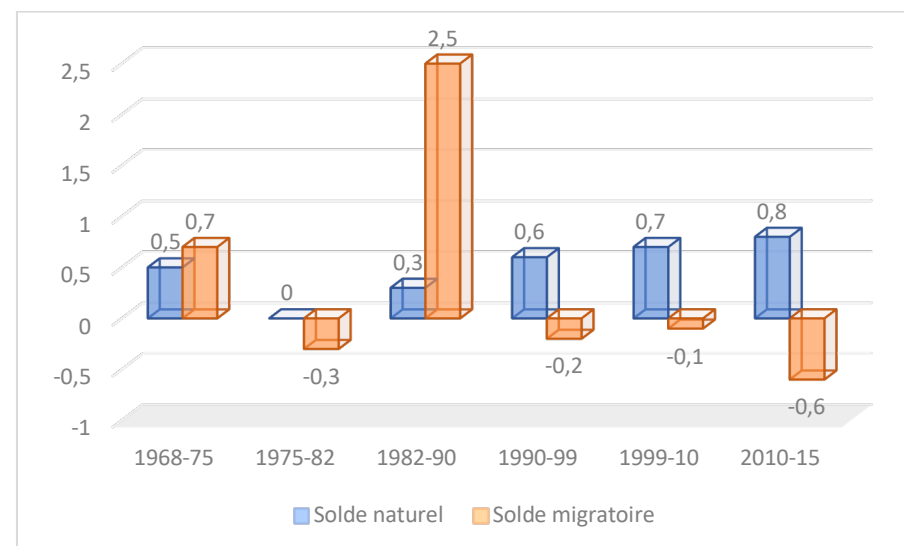
De 1999 à 2006 le taux de variation annuelle remonte de + 0,4 % à + 0,6 % par an. Il a été très fort dans les années 80 avec + 2,7 % par an. Entre 2010 et 2015 c'est le solde naturel qui alimente l'accroissement démographique.

La variation annuelle intègre le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre les entrants et les sortants).

Le solde naturel a toujours été positif alors que le solde migratoire est, quant à lui, très variable et subit des poussées lors de la création de logements neufs. De 1999 à 2006 le solde naturel est nettement positif alors que le solde migratoire est légèrement négatif. Depuis le début des années 90 le solde migratoire est négatif.

Sur la dernière période le solde naturel a clairement baissé. Cela reflète notamment le ralentissement de production de logements constatée durant cette période notamment dû aux problèmes de potabilité de l'eau (maintenant résolu), et au temps nécessaire à l'émergence des documents d'urbanisme.

Répartition de la variation annuelle de population entre soldes naturel et migratoire



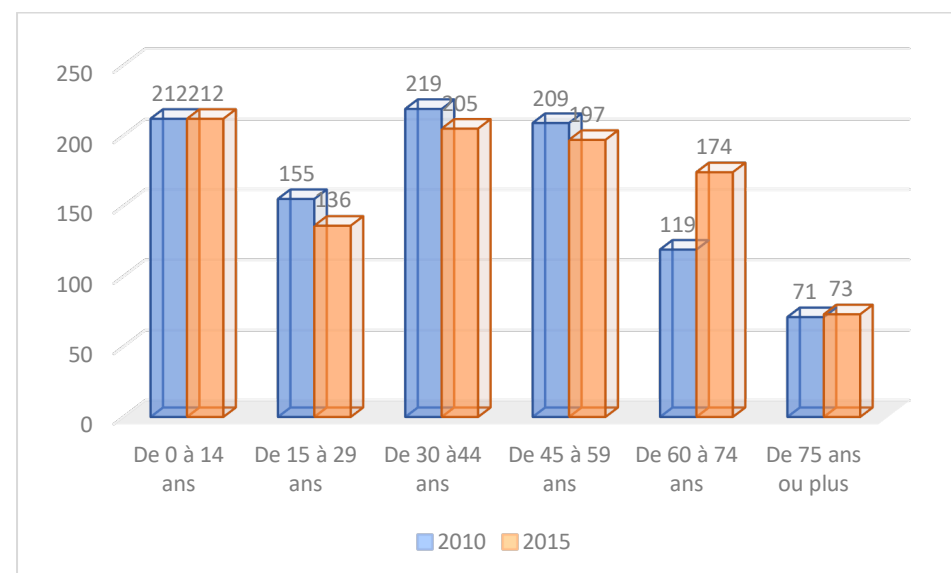
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

Le solde apparent est la différence entre la variation de la population entre deux recensements et le solde naturel.

2.1.2 - Répartition de la population par tranches d'âges

Répartition de la population par tranches d'âge

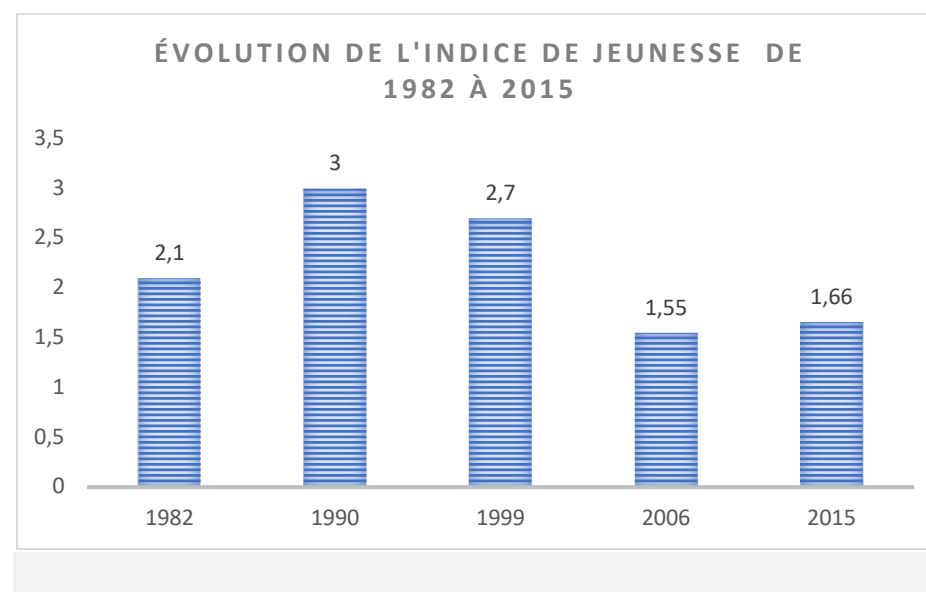
	2010	2015
De 0 à 14 ans	212	212
De 15 à 29 ans	155	136
De 30 à 44 ans	219	205
De 45 à 59 ans	209	199
De 60 à 74 ans	119	174
75 ans ou plus	71	73
TOTAL	712	882



L'évolution entre les deux derniers recensements est peu perceptible. Toutefois, on constate une augmentation notable de la tranche des 60 à 74 ans, ce qui nous permet de penser que la population vieillit.

Pour les tranches 15 à 59 ans, légère baisse de 2010 à 2015.

Toutefois l'indice jeunesse, qui représente le rapport des 0-19 ans sur les 60 ans et plus, illustre une certaine jeunesse de la population. Il est égal à 1,54 en 2006 à Berchères et à peine plus élevé en 2015. Notons qu'il est de 1,15 en France. Bien que la population soit jeune, le suivi de l'indice de jeunesse depuis 1982 confirme la tendance au vieillissement. Dans les années 1990 l'indice de jeunesse était d'environ 3.

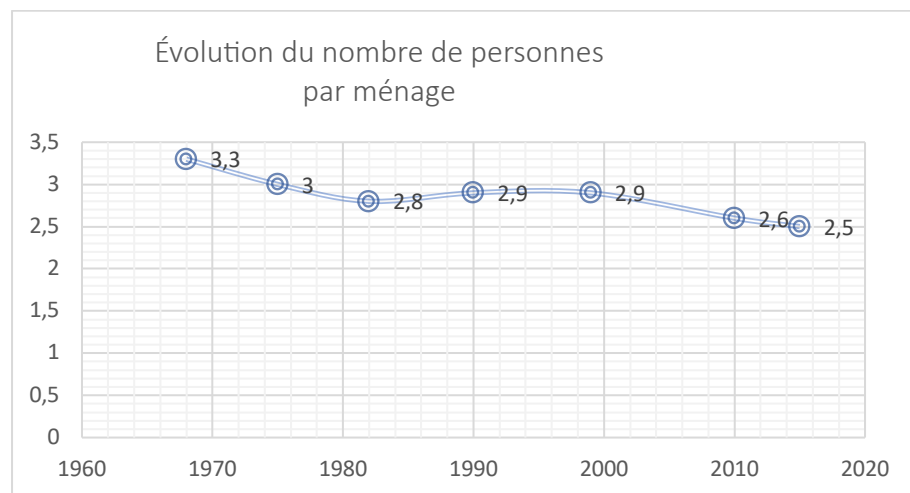


2.1.3 - Évolution de la taille des ménages

	1982	1990	1999	2005	2010	2015
Population des ménages	712	882	916	961		
Nombre de ménages	251	302	321	361		
Nombre moyen de personnes par ménage	2,8	2,9	2,9	2,7	2,6	2,5

Le graphique suivant illustre une légère augmentation de la taille des ménages dans les années 90, et une diminution jusqu'en 2006, diminution qui semble cesser.

L'augmentation du nombre de personnes par ménage dans les années 90 précise la nature du pic d'apport de population connu par la commune dans les années 90. Il semble que de jeunes couples soient arrivés à Berchères durant cette période et que depuis 1999 les enfants quittent le foyer familial pour étudier ou s'installer.



Sources : Insee.

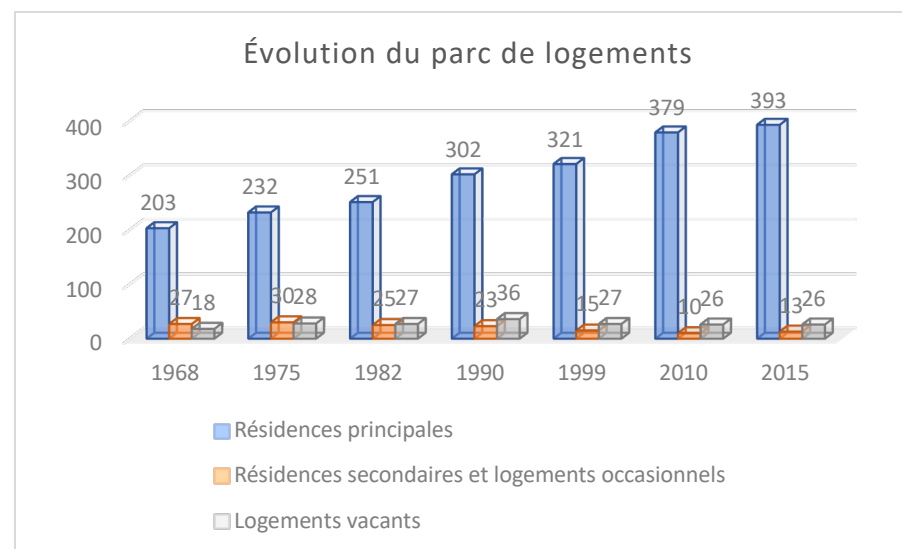
2.2 – Le logement

2.2.1 - État du parc existant

	1982	1990	1999	2010	2015
Résidences principales	251	302	321	379	393
Résidences secondaires ou occasionnelles	25	23	15	10	13
Logements vacants	27	36	27	26	26
Nombre total de logements	303	361	363	415	432

Jusqu'en 2015, le nombre de logements est en constante progression.

Entre 2010 et 2015 la commune compte 14 logements de plus.



L'augmentation du nombre de résidences principales correspond à la création des lotissements les plus importants et au fort apport migratoire de 1982-1990.

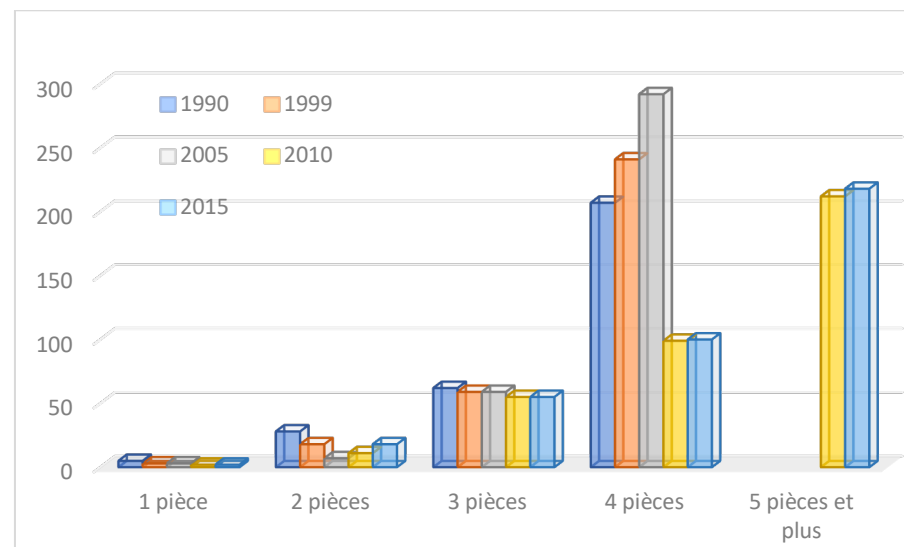
Il est important de constater la très forte diminution de la vacance, ce qui peut être justifié par la forte demande générale. Le seuil de vacance, entre 5 et 8 % par rapport à l'ensemble du parc de logements, est considéré comme la limite en deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. À Berchères-les-Pierres, la proportion de logements vacants est inférieure à ce seuil puisqu'elle atteint en 2006 environ 2 % du parc de logements.

Type de résidences principales

La totalité du parc de logements pour les résidences principales est constituée de maisons individuelles. De ce point de vue, la mixité du logement, vecteur, entre autres, de la mixité sociale n'est pas assurée.

Taille des résidences principales

	1990	1999	2005	2010	2015
1 pièce	5	3	3	2	2
2 pièces	28	18	7	11	18
3 pièces	62	59	59	55	55
4 pièces	207	241	292	99	100
5 pièces ou plus				212	218
TOTAL	302	321	361	379	393



La taille des résidences principales est de plus en plus importante. La maison individuelle familiale reste donc un modèle à Berchères-les-Pierres au détriment des petits logements. Elle représente en 2005, 98,3 % de l'ensemble du parc des résidences principales contre 96,6 % en 1999. Nous vivons de moins en moins nombreux dans des logements de plus en plus grands. Ce constat est malheureusement général.

Ce sont en général des logements confortables : en 1999, 314 avaient une salle d'eau soit 98 % des logements et 261 un chauffage central soit environ 81 %.

	1990	1999	2010	2015
Équipements sanitaires				
Résidences principales équipées WC intérieurs	291	312		
Résidences principales sans baignoire ni douche	26	7		
Résidences principales équipées de baignoire/douche	276	314		
Équipements chauffage				
Résidences principales équipées de chauffage collectif	4	3	0	0
Résidences principales équipées de chauffage individuel	243	258	202	224
Résidences principales sans chauffage central	55	60		
Total logements	302	321		

2.2.2 - Dynamique de la construction

Le thème de la dynamique démographique et de la dynamique de construction est délicat « car plusieurs écueils se présentent. D'abord celui de la fiabilité des sources qui reposent sur l'exploitation de résultats d'un recensement souvent dépassé. L'approche statistique pure est réductrice, les interprétations difficiles et souvent erronées. Il faut croiser des données de nature différente (démographie/logements/emplois) à différentes échelles (bassin d'habitat ou d'emploi/canton/communes de taille similaire) et procéder à des analyses qualitatives intégrant la connaissance des locaux pour comprendre les tendances d'évolution de la commune et ses spécificités dans son environnement. Il faut toujours relativiser les chiffres bruts concernant ces évolutions car il s'agit en général de petites masses. » (extrait de Diagnostic des petites communes, Stu, 1990)

L'extrapolation du taux de construction pour les dix années à venir à partir des taux des années précédentes est ainsi difficile.

Résidences principales construites avant 2013

	2015
Avant 1919	111
De 1919 à 1945	25
De 1946 à 1970	58
De 1991 à 2005	35
De 2006 à 2012	32

Le parc de logements a majoritairement été construit après la deuxième guerre mondiale. Les années 80 ont connu une dynamique de construction tout à fait exceptionnelle quasiment égale à celle des années 50 à 70.

Depuis 1990 seuls des logements individuels purs ont été commencés. Les années 1999, 2000 et 2001 ont vu le plus grand nombre de constructions commencées. Depuis le rythme annuel est descendu à environ 1 construction commencée par an. Depuis 1999, le parc de logements vacants a également fortement diminué. Il semble donc que la demande ait été forte et que ces dernières années, la commune n'ait pu y répondre, manquant de terrains constructibles et ne disposant plus suffisamment de logements vacants.

2.3 – Les activités, l'emploi

2.3.1 - Population active

Répartition du taux d'activité sur la population des 15 à 64 ans

	2010	2015
Population active	78,7	79,9
Actifs occupés	73,9	75,4
Actifs sans emploi	4,7	4,5
Inactifs	21,3	20,1
Retraités ou pré-retraités	11,1	10
Élèves-étudiants-stagiaires	6,7	7,4
Autres inactifs	3,5	2,7
Population	656	622
	2010	2015
Taux d'activité	78,7%	79,9%
Taux de chômage	6%	5,6%

La commune connaît un essor économique qui permet une progression du taux d'activité et une baisse significative du taux de chômage.

	2011	2015
De 15 à 24 ans	41,	51,5
De 25 à 54 ans		9,7
De 55 à 64 ans	0	0
Total		356

	2010	2015
Nombre de chômeurs	46	45
Taux de chômage en %	6	5,6
Taux de chômage des hommes en %	7,8	3,6
Taux de chômage des femmes en %	4,2	7,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	35,5	67,9

Sources : Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

De 2010 à 2015 le taux de chômage a diminué de 3 % pour atteindre environ 6 %. Cette baisse est plus marquée chez les hommes. Sur la même période, on constate que la part de femmes parmi les chômeurs augmente légèrement pour dépasser 60 %.

2.3.2 - Structure et dynamisme de l'activité agricole

Il existait encore 24 exploitations agricoles en activité en 2000 dont l'activité principale est la culture des céréales.

La superficie agricole utilisée représente plus de 94% de la superficie du territoire communal.

Les données fournies par l'Insee (recensement 1999) et l'Agreste (2000) font état d'une population active agricole qui ne cesse de diminuer, surtout depuis les années 1990. De plus, ce secteur d'activité est représenté en proportion assez faible (5,7%) au regard du secteur tertiaire (près de 69%, en 1999).

La surface agricole utilisée (Sau) est restée stable entre 1970 et 1988. Aujourd'hui, elle s'étend sur 1 869 hectares (1 958 hectares, en 1988). La charge de travail s'est donc trouvée accrue ; le nombre d'hectares à travailler en moyenne par personnes active passant de 19,5 ha à 35 ha, tendance qui n'a fait que croître depuis.

La culture de céréales est l'activité principale des exploitants agricoles. Il s'agit, en premier lieu, du blé, avec en complément l'orge et le maïs. De plus, la proportion de blé a tendance à augmenter, le maïs progresse peu, tandis que l'orge est en forte diminution.

Les autres cultures pratiquées sont celles des légumes secs et protéagineux, peu importantes, mais qui ont tendance à

progresser ; les cultures industrielles (colza, tournesols, betteraves à sucre) également peu importantes.

L'élevage était une activité déjà très mineure en 1970. Le cheptel bovin s'élevait à 33 vaches laitières en 1970, 7 en 1979 et disparaissait ensuite.

Le diagnostic agricole a permis de mettre en évidence l'enjeu d'évolution des sites d'exploitation agricole. En effet, bon nombre d'entre eux sont aujourd'hui enclavés dans le tissu bâti, ce qui limite les possibilités de développement.

La réunion organisée le 14 décembre 2016 avec les agriculteurs de la commune a permis de mettre en évidence plusieurs cas de sites d'exploitation de plus en plus inadaptés aux pratiques agricoles actuelles (difficulté de circulation dans le tissu urbain, inadaptation des bâtiments aux nouveaux engins). Dès lors, il existe un risque de voir ces bâtiments - souvent remarquables du point de vue du patrimoine - s'altérer par manque d'entretien. Pour plusieurs agriculteurs impactés, il serait ainsi opportun que ces bâtiments ne soient plus affectés à la pratique agricole, et qu'ils puissent par ailleurs se transformer en logements d'habitation ou d'accueillir des activités de diversification (gîte touristique). Cela permettant de garantir leur préservation et facilitant la diversification de l'activité agricole.

2.3.3 – Consommation d'espace

Analyse de la consommation d'espace pour la production de logements entre 2003 et 2013

Sur la carte ci-dessous, les parcelles bâties et les logements construits figurent en vert.



À retenir :

- Une forte **consommation d'espace** dans les années 2000 mais en **nette amélioration**.

2.3.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

La société des Matériaux de Berchères-les-Pierres (SMBP) possède une autorisation d'exploiter au titre des Installations Classées pour la protection de l'environnement, d'une installation fixe de traitement secondaire de la carrière.

2.3.5 - Activités industrielles et artisanales

Les activités non agricoles sont implantées en nombre par l'existence de la zone d'activités au nord-est du bourg, près de la Rn 154 et de la voie ferrée.

On note la présence de :

- *AB équipement*, location / vente de matériel sécurité et élévation
- *Asdg*, société de transport de marchandises de proximité,
- *La Cabep*, commerce de gros de céréales et aliments pour bétail,
- *Eurovia*, entreprise de travaux publics près de la Rn 154,
- La société *Lafeuille*, menuiserie industrielle,
- La société *Pronett*, spécialisée dans le nettoyage des murs,
- *Team Coco Bike*, achat, vente réparation de cycles et motos
- La *Scael* stockant des engrais, des produits de traitement des céréales,
- *Smbp* (société des matériaux de Berchères-les-Pierres) négociant en grave calcaire sur le site de l'ancienne carrière du bois des Vieilles Vignes,



Une menuiserie industrielle est installée sur la zone d'activités le long de la RD 28 en sortie nord-est de Berchères, au lieu-dit Sermaises.



Une entreprise de travaux publics occupe l'un des angles du carrefour Rd 28 – Rn 154 ; la plantation d'arbres de haute tige (des érables) le long de la Rd 28 permet une bonne intégration paysagère de cette activité.

2.3.6 - Services et équipements

Les équipements sont répartis sur l'ensemble du bourg.

Les équipements scolaires :

La commune dispose d'un groupe scolaire permettant d'accueillir les enfants en classes pré-élémentaires et élémentaires.

L'équipement scolaire est complété par une garderie et la restauration est assurée sur place.

Les équipements administratifs sont la mairie et un point poste.

Les équipements culturels, sportifs et de loisirs sont la salle polyvalente, le stade et son vestiaire, incluant un terrain de football, un terrain tennis, un boulodrome. Par ailleurs il existe un circuit de moto-cross tracé dans l'ancienne carrière de la Garenne.

Les commerces : une boulangerie pâtisserie, un bar-tabac, presse, point poste. Il n'y a plus de professions libérales. Onze artisans sont également implantés sur la commune dont trois paysagistes, un plâtrier, deux peintres, une menuiserie, un charpentier, trois serruriers, deux plombiers et un électricien.

Les autres équipements sont l'église et le cimetière.

Les associations sont au nombre de deux :

- MC Moto
- A.S. Football



Berchères s'est très tôt équipée d'un terrain de football et d'une piscine. La piscine n'existe plus. D'autres équipements sportifs ont été créés.

2.4 - Les transports

2.4.1 – Le réseau

Dessertes routières :

Située à une dizaine de kilomètres de Chartres, Berchères-les-Pierres est reliée à l'agglomération chartraine par la Rn 154 qui relie Chartres à Orléans. Cette route matérialise la limite entre Berchères et Sours (route à grande circulation avec 9 670 véhicules par jour en moyenne en 2015, ce chiffre étant relativement constant).

La desserte de Berchères-les-Pierres est également assurée par des routes départementales dont les principales sont la Rd 28, vers Sours et Dammarie et la Rd 29 vers Le Coudray ou Voves.

- La Rd 28 relie vers le nord-est Sours, Houville-la-Branche et la Rd 910/Rn 10, et le sud-ouest Corancez, Dammarie, Rd 910/Rn 10.

Réseau Rémi :

Berchères-les-Pierres est desservie par les lignes du réseau Rémi suivantes :

Ligne 1 : Dreux - Chartres - Orléans

Ligne 2 : Orléans - Orgères-en-Beauce - Voves - Chartres

Ligne 17 : Toury - Prunay-le-Gillon - Chartres

2.4.2 – Les déplacements domicile-travail

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Berchères

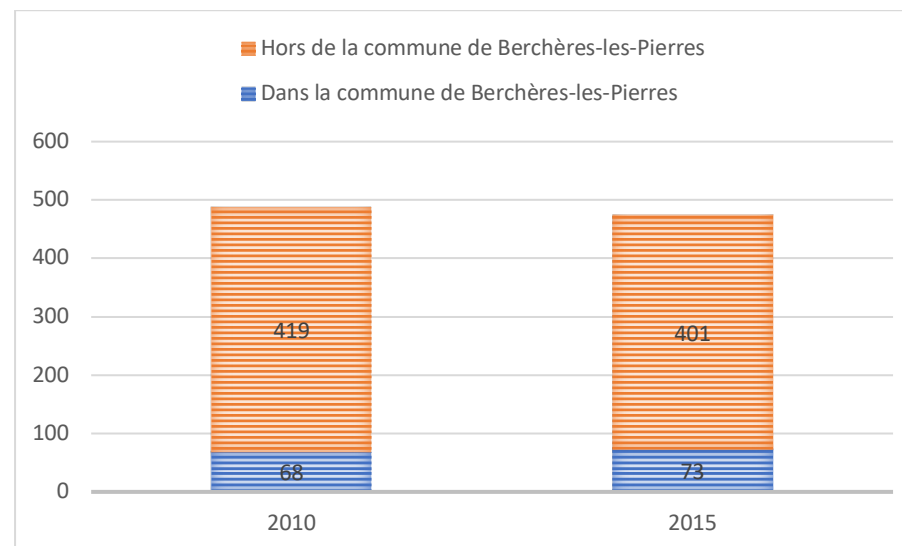
	2010	%	2015	%
Ensemble	487	100	474	100
Travaillent				
à Berchères	68	14	73	15,4
dans une commune autre que Berchères	419	86	401	84,6

En 2015, seulement 15,4 % des actifs de 15 à 64 ans travaillent à Berchères. C'est peu mais la tendance est à la hausse puisque de 2010 à 2015, leur proportion a augmenté d'environ 1,4 points.

Environ 84,6 % des actifs de Berchères travaillent dans une autre commune que la commune de résidence.

Le pôle d'emploi de la commune est clairement Chartres.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus.



TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

3.1 – Données naturelles du site

3.1.1 - Relief et géologie

Le relief est très peu contrasté et relativement plat : un faible dénivelé d'environ 20 mètres existe cependant entre le point le plus haut situé au lieudit "Le Pavillon" à 156 mètres Ngf et le point le plus bas à 137 mètres Ngf au "bois Brosseron".

La partie la plus élevée de la commune se situe à l'est et au sud-est du territoire communal. Le plateau est légèrement incliné vers l'ouest.

Les vallons dénommés "fossé de Morancez" et "fossé Cloquet" sont orientés est-ouest et se dirigent vers la vallée de l'Eure.

Voir la carte du relief page suivante.

Les formations géologiques rencontrées sur le territoire communal de Berchères-les-Pierres sont des formations d'origine continentale datant du tertiaire et du quaternaire. Elles comprennent des formations résiduelles (argile à silex) affleurantes à l'ouest, des formations calcaires à l'est et au sud-est du bourg, des formations éoliennes (loess ou limons) et des formations alluvionnaires récentes.

Les formations calcaires ont donné naissance à de nombreuses carrières ayant permis l'extraction de pierres de construction.

3.1.2 - Hydrographie

La carte du réseau hydrographique est présentée dans les pages suivantes.

L'hydrographie est conditionnée par l'Eure qui coule à trois kilomètres au nord-est de la commune.

Le réseau hydrographique est peu développé sur le site. Les vallons sont surtout le résultat du travail d'une hydrographie

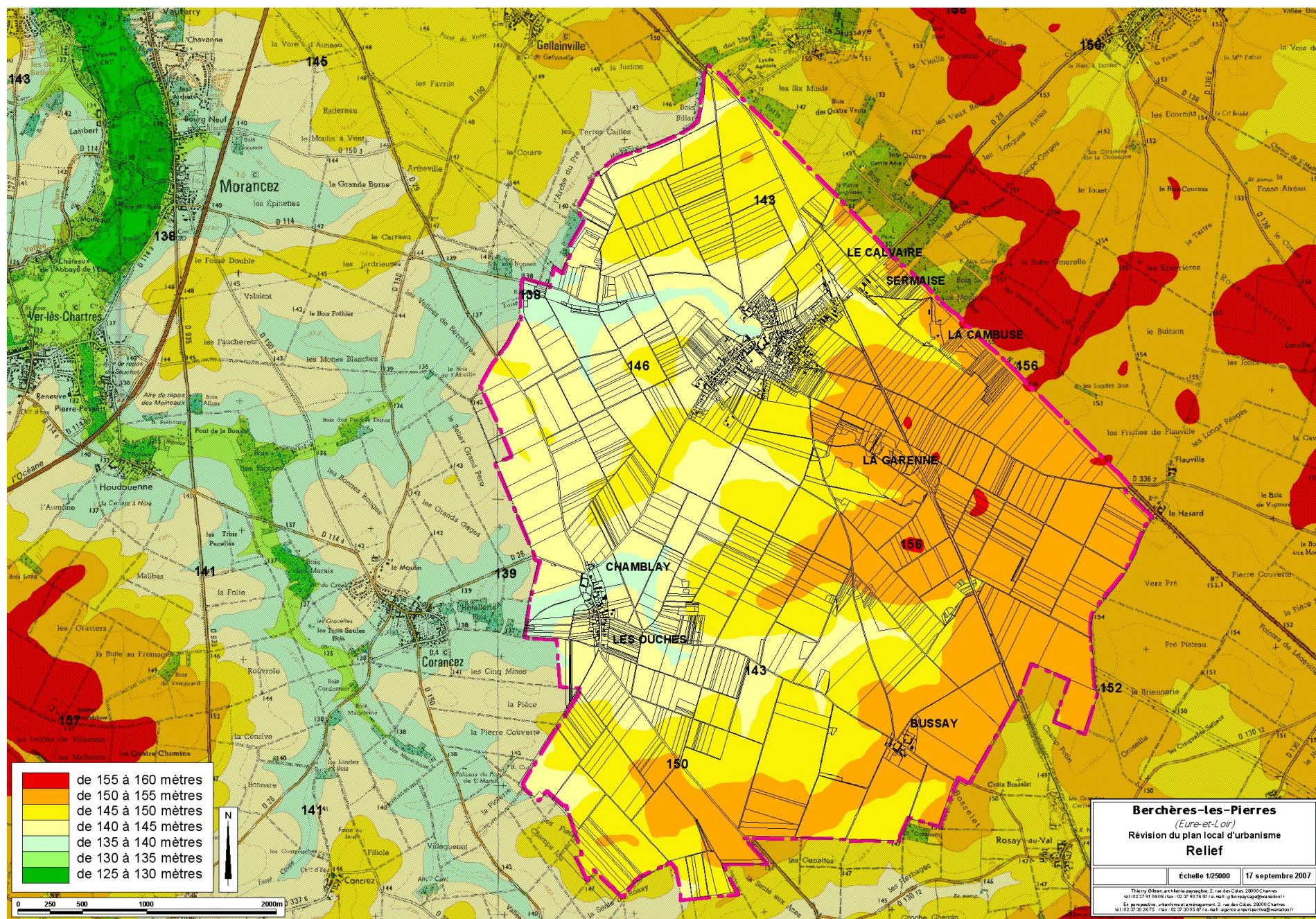
beaucoup plus active à l'époque glaciaire. Trois ruisseaux, temporaires en temps normal, traversent le site : le ruisseau des Marais qui prend sa source au parc de la Saussaye et parcourt près de 5 kilomètres sur le secteur pour le quitter aux Vaux et aller rejoindre le Poulain (affluent de l'Eure) ; le ruisseau de Berchères (permanent dans le parc du Mets) qui prend ses sources au château du Mets et au Bois Berlin, parcourt 2,4 kilomètres et rejoint le précédent au bois Robion ; le ruisseau de Chamblay (ou fossé Cloquet) qui prend sa source à la mare du hameau (qui reçoit un collecteur provenant de la vallée Boucher), court sur 1,2 kilomètre jusqu'à son entrée dans le village de Corancez et va rejoindre le précédent au bois des Rigoles (Ver-lès-Chartres). Les trois ruisseaux drainent donc le même bassin versant, celui du Poulain. Plus largement, le site appartient au bassin versant de l'Eure, lui-même partie de celui de la Seine. Le ruisseau de Chamblay reçoit à Corancez un ruisseau temporaire venant de Dammarie, où il est entièrement busé (notamment à Vovelles) et capte les drainages. Un petit affluent du ruisseau des Marais vient du Bois Paris où il reçoit un collecteur provenant du secteur de la Pierre Complissée.

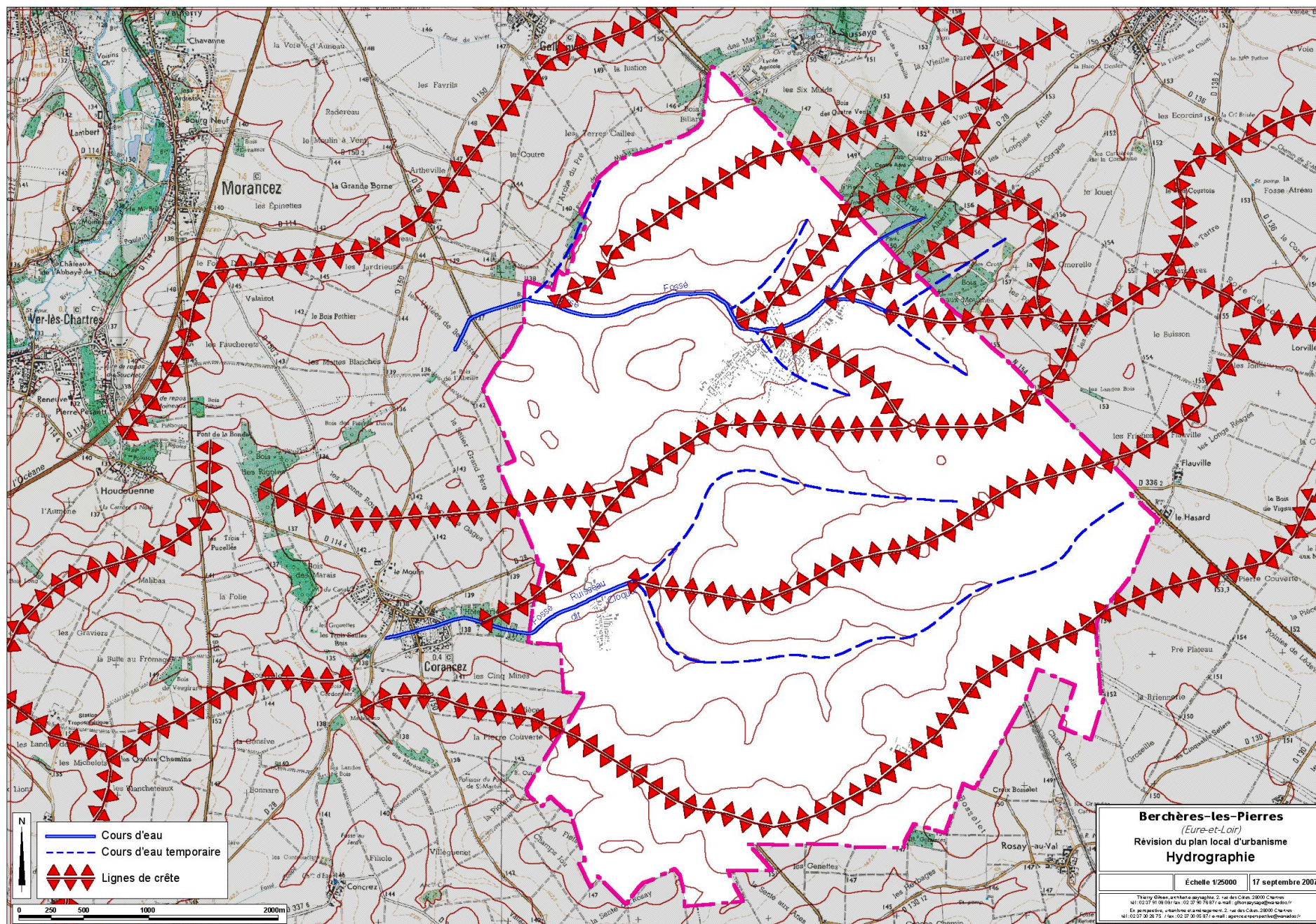
Lors d'années humides, la nappe des calcaires de Beauce déborde dans des dépressions et les talwegs.

3.1.3 - Hydrogéologie

La commune est alimentée en eau potable par la nappe de de la craie. Un point u réseau régional de surveillance géré par le bureau des recherches géologiques et minières existe sur le territoire communal, avec une chronique démarrant en 1994.

De nombreuses informations relatives à la qualité de l'eau distribuée figurent en annexe.





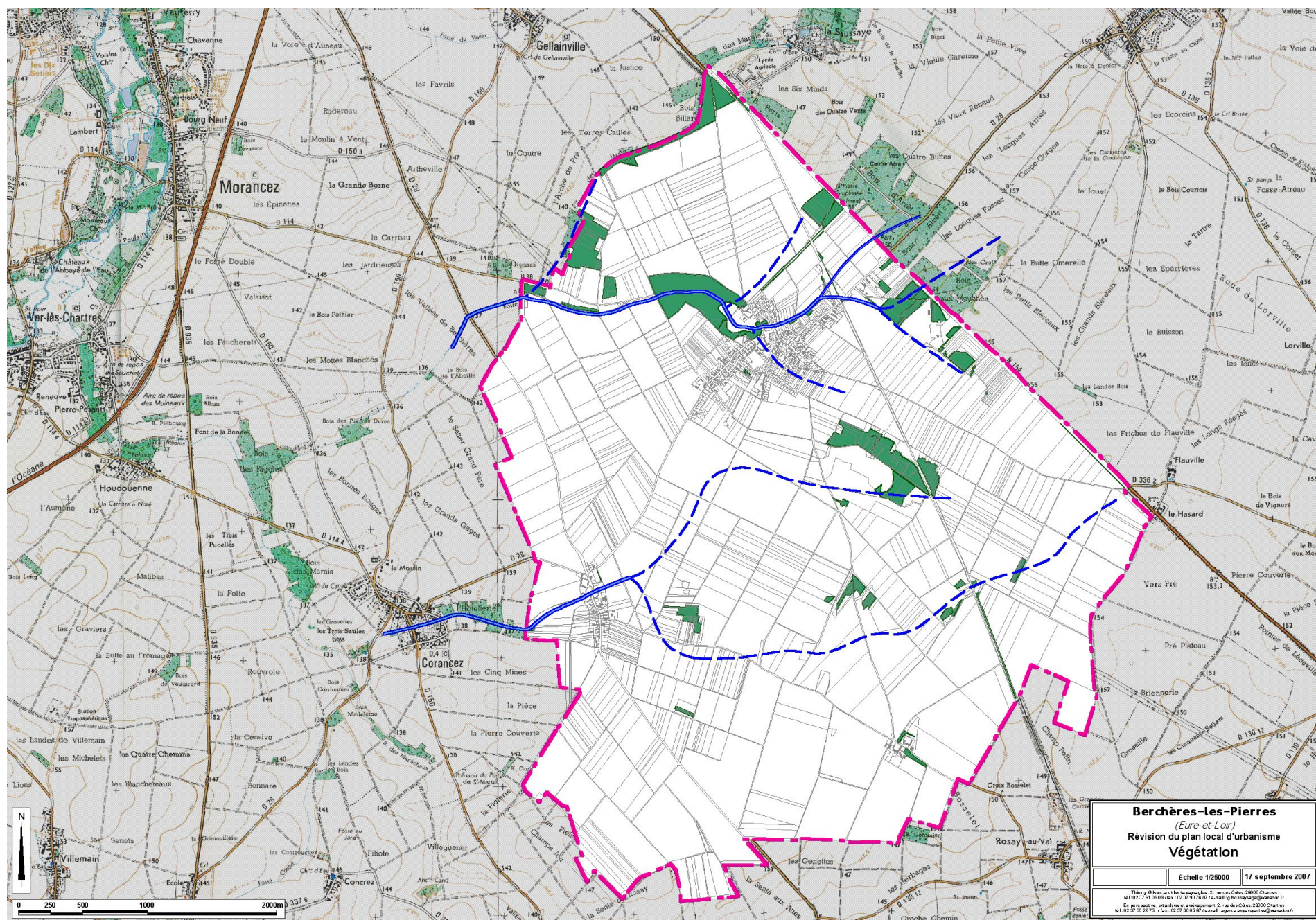
3.1.4 - Végétation et faune

Les milieux recensés sur le territoire communal sont les cultures céréalières, les bois de feuillus, les cours d'eau, les pelouses sèches sur sols calcaires et les friches.

- Le territoire est parsemé de quelques bois de petite taille ou de bosquets et comprend quelques zones de prairies. En Eure-et-Loir, par arrêté préfectoral, les boisements dont la superficie est supérieure à 0,5 hectares sont soumis au régime forestier. Ainsi à Berchères-les-Pierres, ils le sont tous et leur exploitation est déjà encadrée.



Le bois du Mets ceint d'un beau mur en pierre est un atout très fort, d'autant plus qu'il s'avance en plein bourg.



3.1.5 - Ressources naturelles

Les ressources principales du sol et du sous-sol sont la **culture céréalière et l'extraction du calcaire**. Cette dernière n'a plus lieu sur le territoire que dans la carrière destinée aux monuments historiques au nord du bourg.



L'activité agricole marque fortement toute la commune.

Les pierres ornementales du patrimoine bâti de la région Centre

L'entretien et la restauration du patrimoine bâti (monuments historiques et constructions traditionnelles en pierres) de la région nécessitent, annuellement, le remplacement d'un important volume de pierres en œuvre sur les édifices. Cette opération utilise des pierres de même nature que la pierre d'origine, lorsque la ressource est disponible, ou de nature différente, dans le cas contraire, cette dernière situation étant la plus fréquente. Il apparaît, en effet, que sur les neuf-cent-vingt-sept carrières, recensées par le BRGM, qui ont été exploitées pour réaliser les édifices de la région, seules six carrières qui se consacrent essentiellement à l'extraction de pierres ornementales sont toujours en activité aujourd'hui. [...]

Bien que les moyens mis en œuvre soient très modestes, la réglementation qui s'applique est la même que pour les carrières d'extraction de granulats.

Les carrières de pierres ornementales de la région :

- La pierre de la Celle à la Celle (Cher),
- Jacquet à Blet (Cher),
- Quelin à Berchères-les-Pierres (Eure-et-Loir),
- Entreprise Matin à Faverolles (Indre),
- Soupiron à Lye (Indre),
- Alain Baglan à Maves (Loir-et-Cher).



Si l'on n'y extrait plus de calcaire, l'ancienne carrière de Berchères reste un site dévolu au stockage de matériaux.

La carrière est aujourd'hui gérée par la Société des matériaux de Berchères-les-Pierres (SMBP). Un projet d'extension est prévu à proximité de l'entrée du site permettant l'installation d'un pôle administratif et de bureaux. Cette extension devra être prise en compte dans le Plu, et impliquera un léger

aménagement paysager que l'on détaillera dans une orientation d'aménagement dédiée. Au regard des efforts réalisés par l'entreprise ces dernières années (plantation d'une bande arborée le long de la Rn154), nul doute que cette extension sera bien intégrée.

3.2 – Paysage et patrimoine

La commune de Berchères-les-Pierres est incluse dans le périmètre du projet de directive paysagère de la cathédrale de Chartres prescrit en application de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte ce projet notamment les contraintes liées aux cônes de vues remarquables.

3.2.1 - Les unités paysagères structurantes

La majorité des surfaces des terres est consacrée à l'agriculture.

Le territoire communal est parsemé de massifs boisés principalement autour du château près de la Rn 154 et à la Garenne. Le taux de boisement, environ 5%, reste cependant très faible.

D'une façon générale, le paysage se compose de deux grandes unités principales :

Les plateaux agricoles : espaces relativement plats à vocation essentiellement agricoles, composés de champs de culture ouverts. Ces espaces forment les lignes tendues du paysage beauceron et occupent l'essentiel du territoire communal.

Les parties urbanisées :

Le paysage de plateau du territoire communal de Berchères-les-Pierres comprend un bourg et un hameau clairement identifiables. Ceux-ci restent encore des groupements d'habitation autonomes dont les limites sont clairement constituées. Ils regroupent toutefois des parties anciennes prenant la forme d'un bâti continu, construit le plus souvent

avant 1950, et des parties plus récentes sous forme d'un tissu plus discontinu et hétéroclite.

Le centre bourg ancien est une zone d'urbanisation dense, mêlant habitat, commerces, services et activités ; il est constitué d'un tissu bâti continu.

Les extensions urbaines récentes sont réparties en poches accolées au bourg. Ces extensions de faible densité, sont constituées d'un tissu bâti discontinu d'habitat individuel, dispersé autour des faubourgs, et regroupées sous forme de grands lotissements pavillonnaires. Le mode d'occupation des sols décrit plus loin dans le rapport illustre la forte consommation d'espace générée par l'urbanisation de la deuxième moitié du XX^e siècle.

Les zones d'activités artisanales dont le secteur principal est situé à l'entrée est du bourg à proximité de la route départementale.

D'autres composantes du paysage marquent également le territoire communal :

Les jardins et espaces plantés : les éléments boisés des parcs privés tout comme les jardins privés et fonds de jardins donnent une véritable identité au bourg et au hameau de Chamblay et Bussay. Ils renforcent l'émergence des secteurs bâtis dans les lignes tendues du paysage beauceron.

Ces bois sont des écosystèmes très riches et sont des lieux d'accueil de l'avifaune.

Certains secteurs de jardin situés en entrée nord-ouest du bourg participent à la qualité paysagère de cette partie du village. Ces secteurs concourent à l'ambiance végétale des zones habitées, renforcent les continuités écologiques du territoire, limitent les vis à vis, et permettent une transition douce entre la plaine agricole et les secteurs habités.

3.2.2 - Le patrimoine bâti

L'urbanisation de Berchères-les-Pierres s'est développée principalement dans le bourg. Le hameau de Chamblay constitue un pôle secondaire.

Les fermes isolées sont très limitées (Le Moulin et Bussay).

Du point de vue du patrimoine bâti historique, il faut noter l'existence de l'église Notre-Dame datant du début du XII^e siècle.

Inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 10 mai 1993, l'éolienne, construite en 1896 par l'ingénieur Auguste Bollée, avec son superbe escalier en colimaçon, est associée à un lavoir et son bassin.



Venant du nord par la route des Marats, la vue sur le bourg marqué du clocher et de l'éolienne est toujours étonnante.

Du point de vue du patrimoine bâti courant, les parties anciennes du bourg et du hameau de Chamblay sont compacts, typiques des villages beaucerons, qui se sont développés à partir de carrefour de routes. Les constructions

traditionnelles sont assez basses, souvent de forme allongée et couvertes d'un toit à deux pans.

Berchères-les-Pierres possède un patrimoine bâti important avec de nombreuses constructions de belle facture architecturale.

Dans le centre bourg, l'habitat ancien construit en pierres calcaires, offre en grande majorité **une belle continuité de murs, de pignons et de façades, qui donnent une unité aux rues et aux places principales.**



Des continuités de fronts bâtis qui font l'ambiance du bourg de Berchères-les-Pierres.



Le porche d'une ferme en cœur de bourg ; un calvaire le long de la Rd 28 dans la zone d'activités au nord-est du bourg.



Le lavoir au pied de l'éolienne dans le bourg.



Murs de clôture en matériaux locaux et traditionnels enrichissent le paysage de Berchères : bauge, pierre calcaire (moellons et pierres de taille), tuiles de terre cuite définissent un patrimoine très riche.



Mais il existe aussi des clôtures beaucoup plus banales...



3.2.3 – Les nuances du bâti traditionnel

Les nuances des enduits employés en restauration et en construction ont une importance capitale puisqu'elles permettent de préserver voire de restaurer l'identité locale du bâti.





Les murs et les maisons restaurées présentent souvent des enduits à pierre vue de teinte beige rosé. Cette teinte provient de l'ajout de brique pilée ou parfois de sables locaux.



Les murs et façades en bauge présentent des teintes beige à brun clair issues de l'utilisation de terre locale dans la préparation de la bauge.



Des enduits plus clairs sont également utilisés.



La mise en œuvre des pierres constituant les murs de clôture s'approche parfois d'un appareillage ne nécessitant aucun enduit de finition ou de protection. La teinte des murs et façades se décline alors dans les gris typiques de la pierre de Berchères.



3.2.4 – Le patrimoine archéologique

Les services de la Drac ont recensé sept sites archéologiques sur la commune. Ils sont repérés au plan des contraintes.

1 Chemin de Chartres à Voves : trouvaille d'une céramique gallo-romaine.

2 Voie Romaine de Chartres à Orléans.

3 Le bois des Migottiers : enclos probablement d'une Villa.

4 Trouvaille d'objets gallo-romains.

5 Le bourg : église du XI^e au XIV^e et XVII^e siècle toponyme : « la grande motte ».

6 La grande borne, le carreau : traces de construction (gallo-romaine ?) d'enclos, de fossés, possible présence d'un hameau médiéval disparu.

7 Bois d'arrêt – la Pierre Complissée : site néolithique (dolmen).

Tous les sites sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Il est également rappelé que les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 sur l'archéologie, relative notamment aux découvertes fortuites, sont applicables sur le territoire communal.

3.2.5 – Le mode d'occupation du sol

Le plan mode d'occupation des sols de la page suivante illustre l'organisation du territoire communal en fonction des différentes fonctions attribuées à l'occupation du sol.

L'habitat ancien s'est développé le long de la voie principale. Dans les années 50 le tissu bâti s'est développé au nord du bourg sous forme d'un lotissement et au sud de manière moins organisée. À l'extrême sud, l'urbanisation s'est étendue sans maîtrise, sous forme d'extensions linéaires généralement coûteuses, le long des rues des carrières, de Monceaux, du Moulin, et de la mairie. Au nord, c'est en direction de la Rn 154

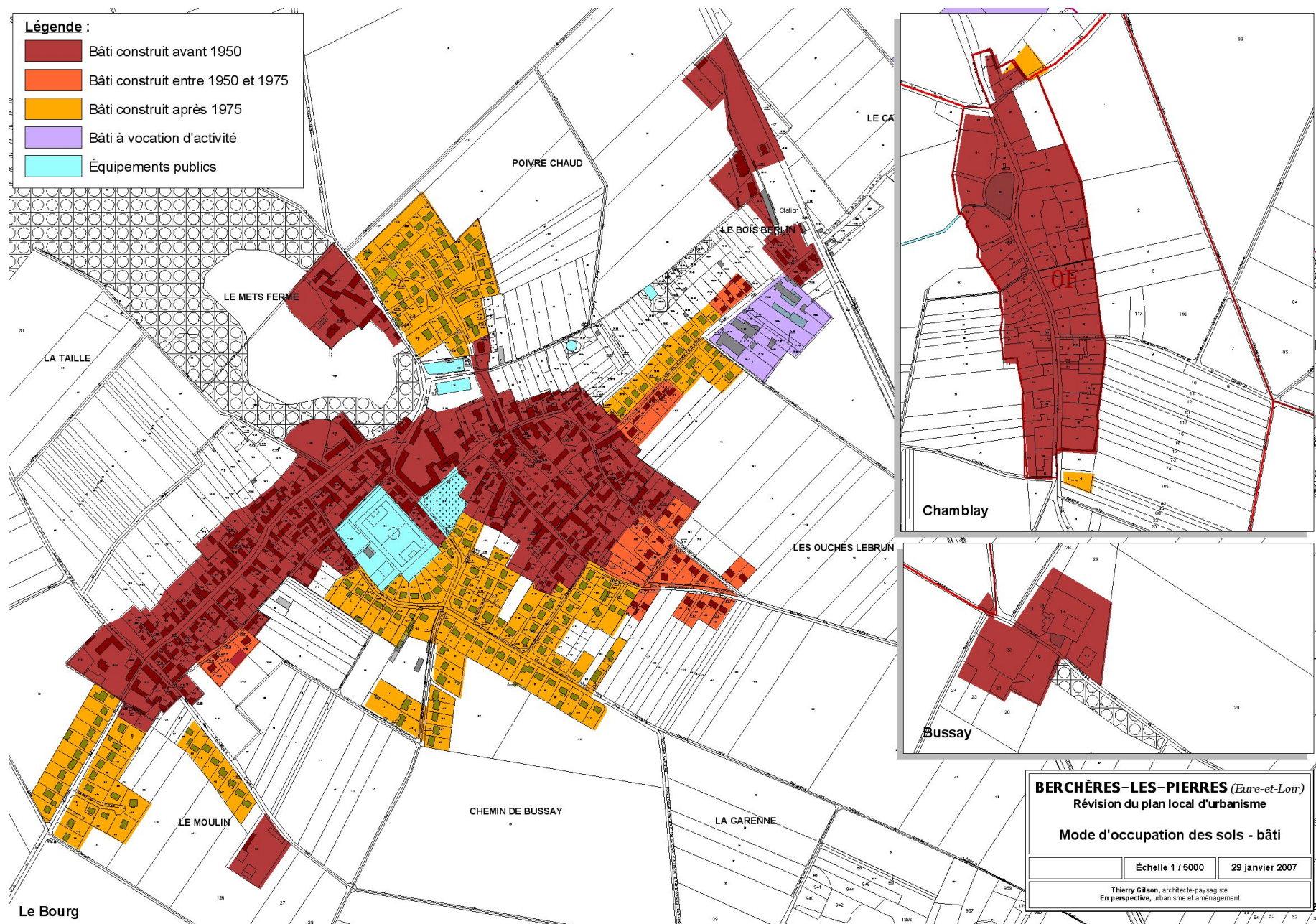
le long de la rue de la Gare que l'urbanisation s'est développée suivant le même schéma. Pour limiter les impacts négatifs de cette forme d'urbanisation, il faudrait maintenant "épaissir" le tissu bâti.

Le tissu bâti ancien est ponctué d'importants corps de ferme, typiques de la commune et de la région.

Les activités économiques sont implantées au bord de la Rn 154 et entre cette dernière et le bourg.

Enfin les équipements publics, le cimetière notamment, étaient implantés à l'origine en périphérie. Après les années 50, ils ont été intégrés au tissu bâti par son développement.

Chamblay, principal hameau de la commune, est constitué pratiquement exclusivement d'habitations anciennes ponctuées d'importants corps de ferme. Le développement le long de la rue de Voves est typique dans les hameaux. Quelques constructions récentes ont été édifiées et contrastent avec le bâti ancien.



3.2.6 - Les formes urbaines par typologie

Le parcellaire de l'espace agricole est majoritairement en forme de lanière et suit une orientation nord-ouest/sud-est.

Dans la structure urbaine, le parcellaire peut s'analyser en termes de formes urbaines.

Le centre bourg ancien

Dans le centre bourg, la rue de la mairie et la place du 19-Mars-1962 constituent l'épine dorsale urbaine suivant un axe nord-sud.

Le parcellaire du centre bourg est typique des bourgs ruraux. Il est disposé en lanières perpendiculaires à l'axe de la voie. À l'exception du noyau central où prennent place l'Église et la Mairie, les parcelles sont le plus souvent agrémentées de jardins en partie arrière du front bâti. C'est l'implantation des habitations anciennes à l'alignement du domaine public qui permet de dégager ces cœurs d'îlot et ainsi de limiter les vis-à-vis et favoriser l'impression de dégagement.

Des discontinuités dans la forme urbaine, le relief ou le tracé des voies, de faibles pentes, de légères courbures dans le tracé d'une voie ou de petits décalages dans l'alignement des constructions ménagent des effets de surprise dans la découverte du paysage urbain.

La mixité des usages caractérise également le centre ancien, à côté de l'habitat, se trouvent la mairie, l'école, la poste, la boulangerie...



La rue de la Mairie est remarquable par l'implantation pignon sur rue.



L'extrémité est de la rue de la Gare est typique de la fin du XIX^e.

Les extensions du tissu bâti récentes

En abord immédiat de ce tissu ancien, se sont développés, depuis une trentaine d'années, des ensembles d'habitat pavillonnaire individuel. Ces ensembles constituent une frange au centre ancien et contrastent avec ce dernier.

Le parcellaire y est beaucoup plus homogène, voire standardisé. La forme de lanière perpendiculaire à la voirie a été le plus souvent abandonnée.

Les constructions sont implantées en milieu de parcelle ce qui a tendance à favoriser les vis-à-vis. Pour obtenir une impression d'espace, de dégagement et d'intimité, la superficie des parcelles doit nécessairement être plus importante qu'en centre bourg ce qui a conduit à une trop forte consommation de terres agricoles au profit des extensions récentes de l'urbanisation.



La partie médiane de la rue de la Gare ne présente pas le visage le plus typique de Berchères car l'implantation du bâti est de type pavillonnaire.



Une voie récente uniquement occupée par des pavillons : cette forme urbaine d'extension n'est plus la seule qui sera mise en œuvre à Berchères.

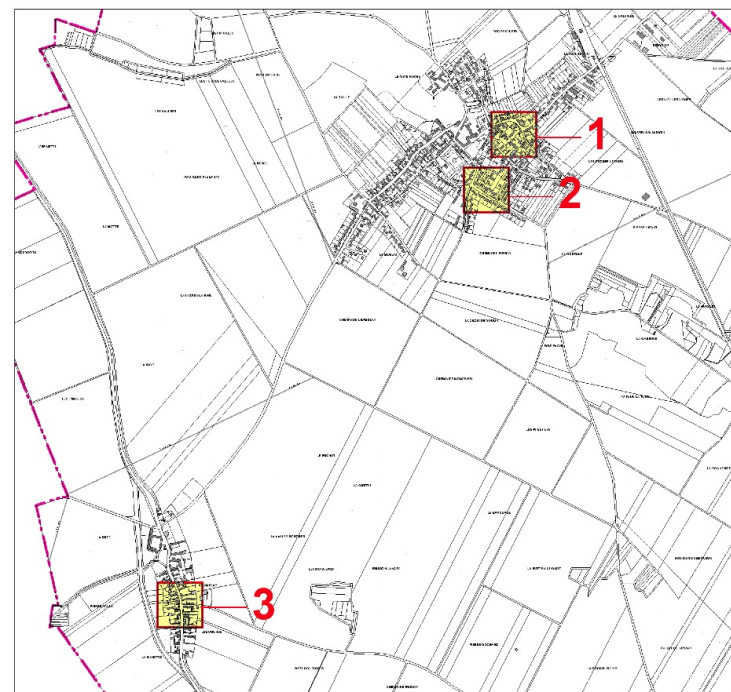
La densité du bâti

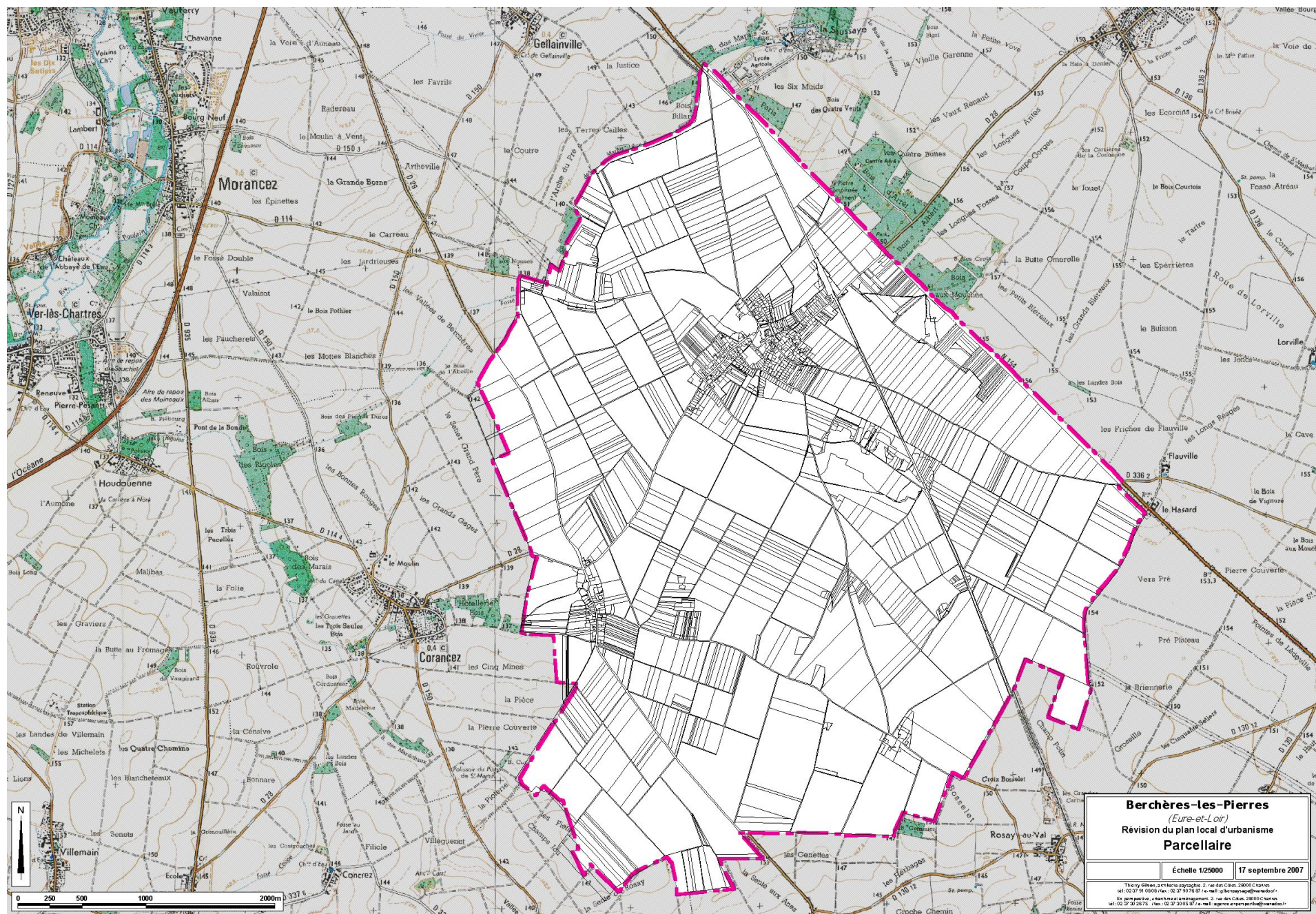
L'analyse graphique de la page suivante, indique que le tissu bâti ancien qui caractérise le bourg et le hameau de Chamblay est marqué par une densité de construction assez forte. L'emprise au sol est comprise entre 30 et 40%. Cette densité n'entraîne pas pour autant plus de conflit de voisinage. Dans le tissu résidentiel, cette emprise n'est que de 15 %. Elle génère donc une consommation d'espace beaucoup plus importante.

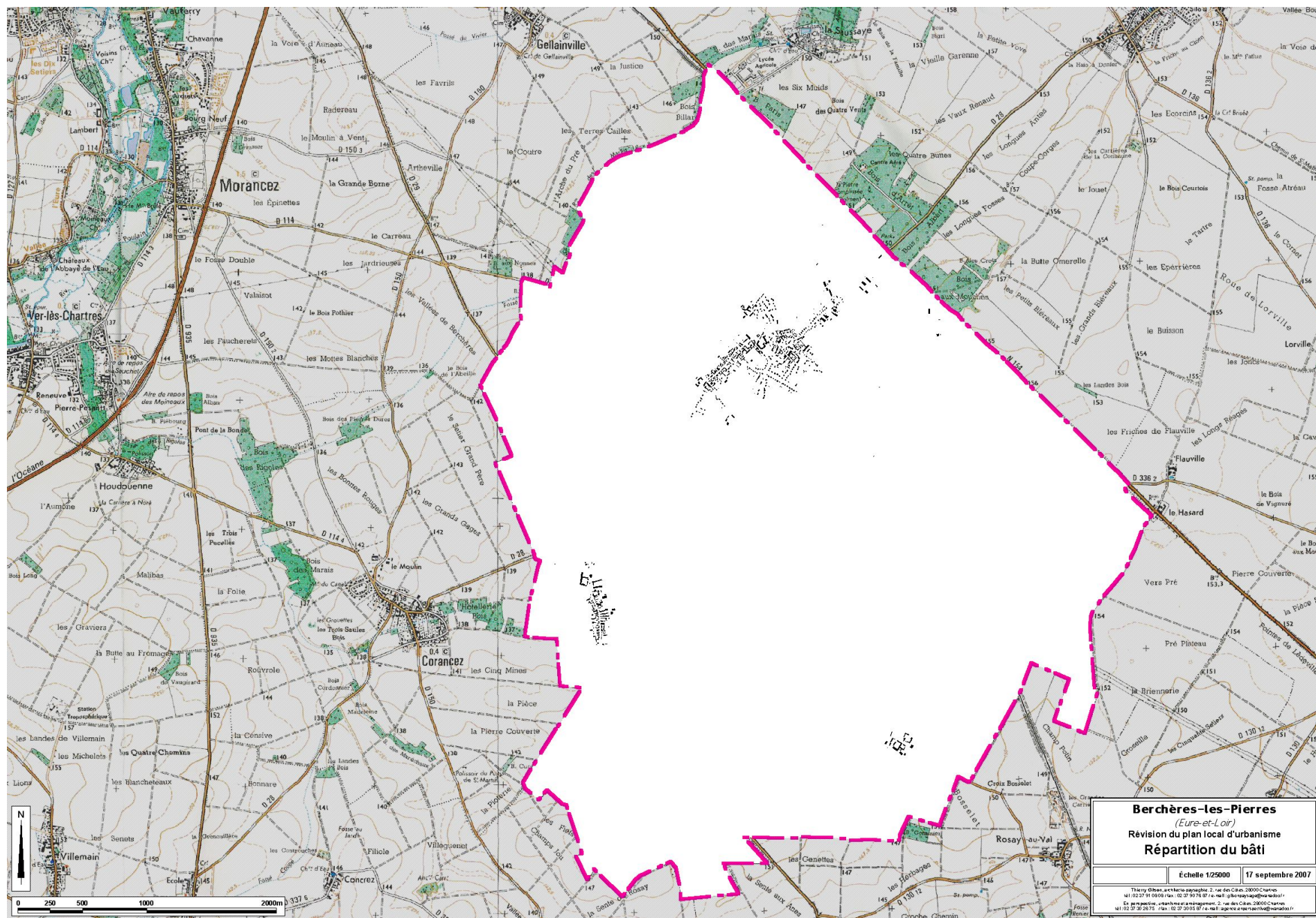
En matière de densité de logements, on note un gradient depuis le cœur du village (secteur 1 à 17 log/ha), les secteurs pavillonnaire (secteur 2 à 15 log/ha) et le hameau de Chamblay (secteur 3 à 13 log/ha).

Emprise au sol du bâti à Berchères-les-Pierres

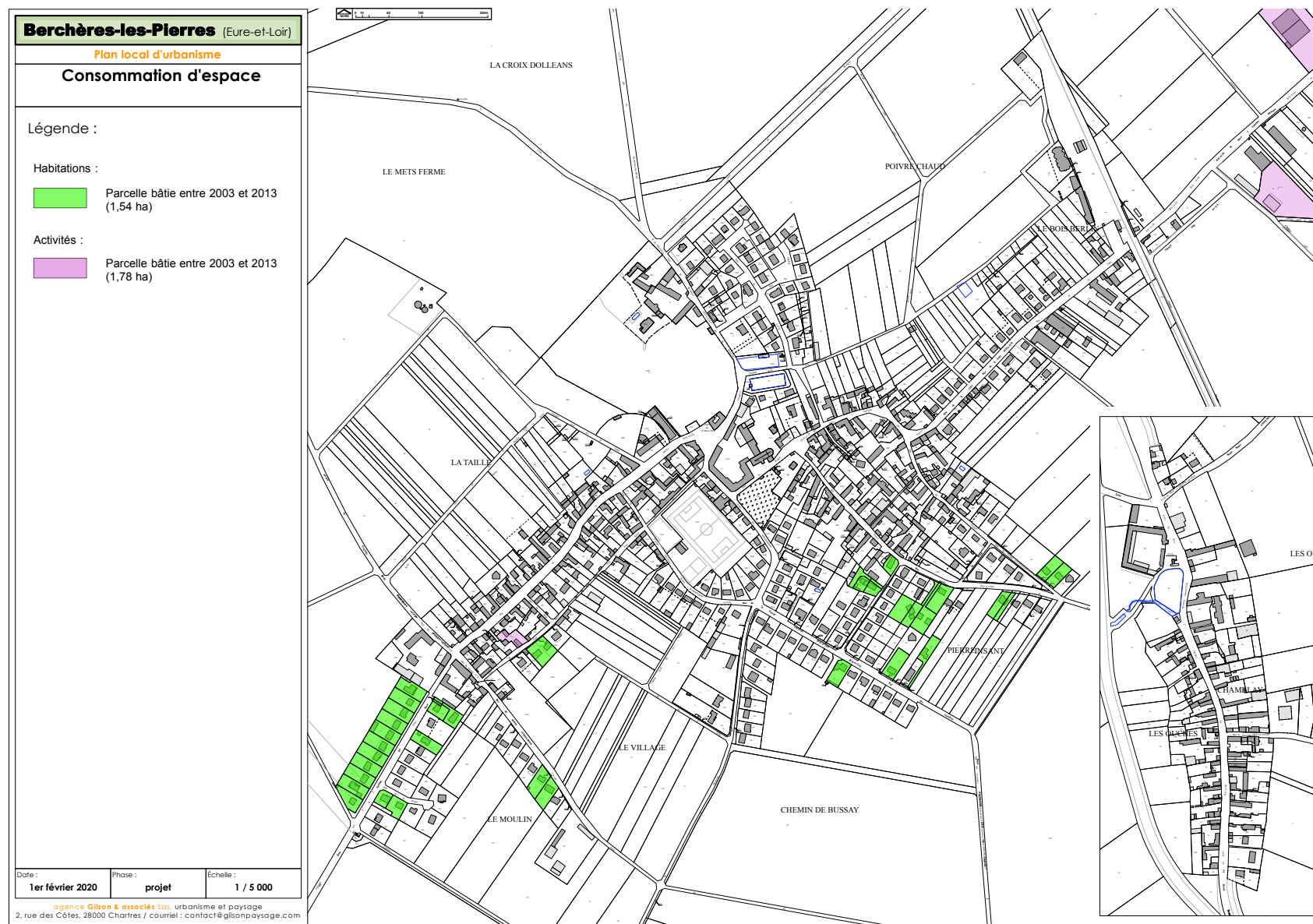
La colonne n° 1 analyse le centre-ville (bâti ancien), alors que les n° 2 et 3 correspondent au lotissement (bâti récent) et au hameau de Chamblay (bâti ancien). Les extraits de plans correspondent dans la réalité à des carrés de quatre hectares. La comparaison de ces trois types d'urbanisation distincts montre les différences d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot d'ambiance.



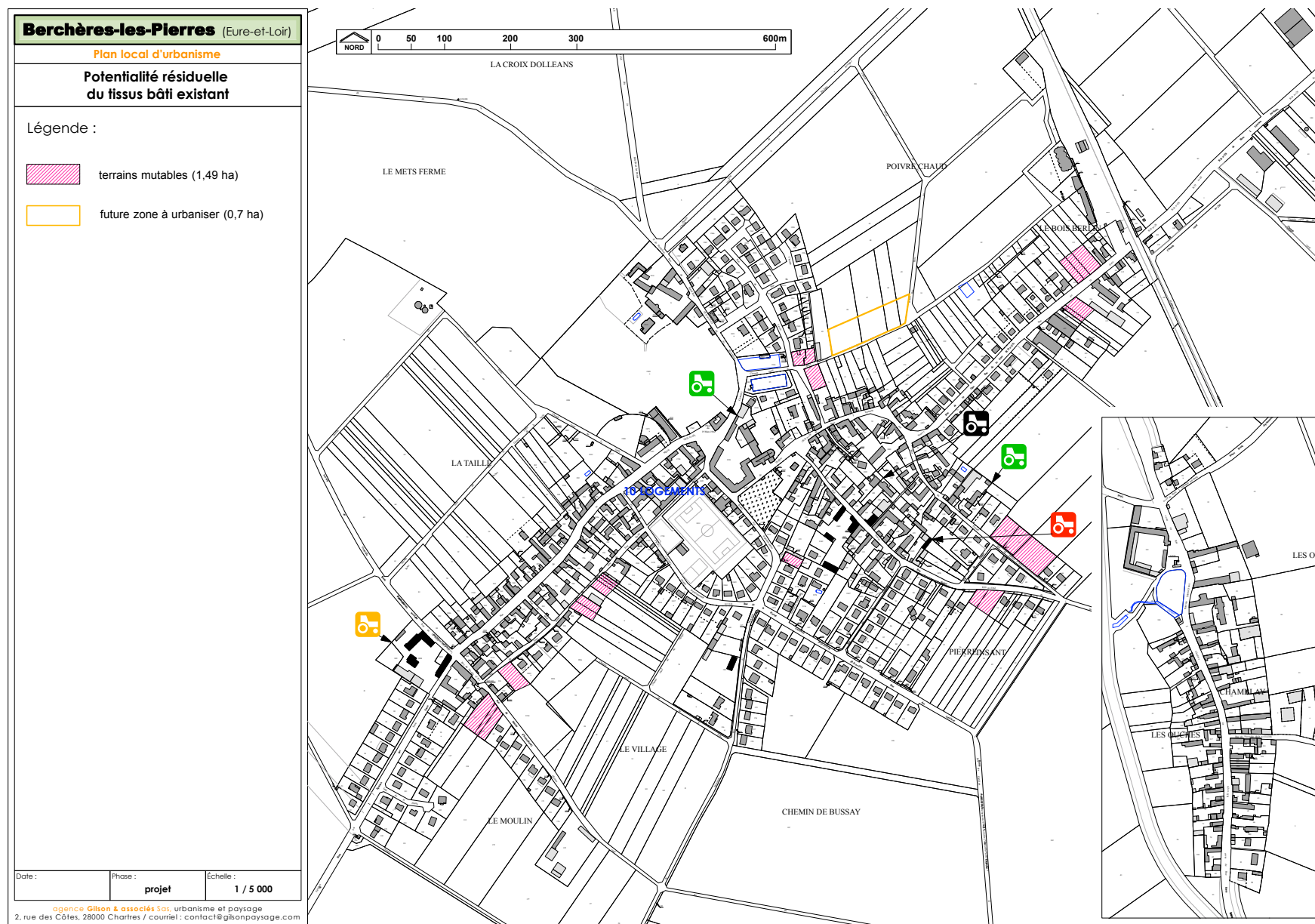




3.3 – Analyse de la consommation d'espace



3.4 - Potentiel de logements dans le tissu bâti existant



Terrains mutables

Ils correspondent aux dents creuses, ils représentent 1,5 ha soit un potentiel maximum de 23 logements ramené à 16 en appliquant un coefficient de rétention d'environ 30 % correspondant à la réalité du terrain.

Logements vacants

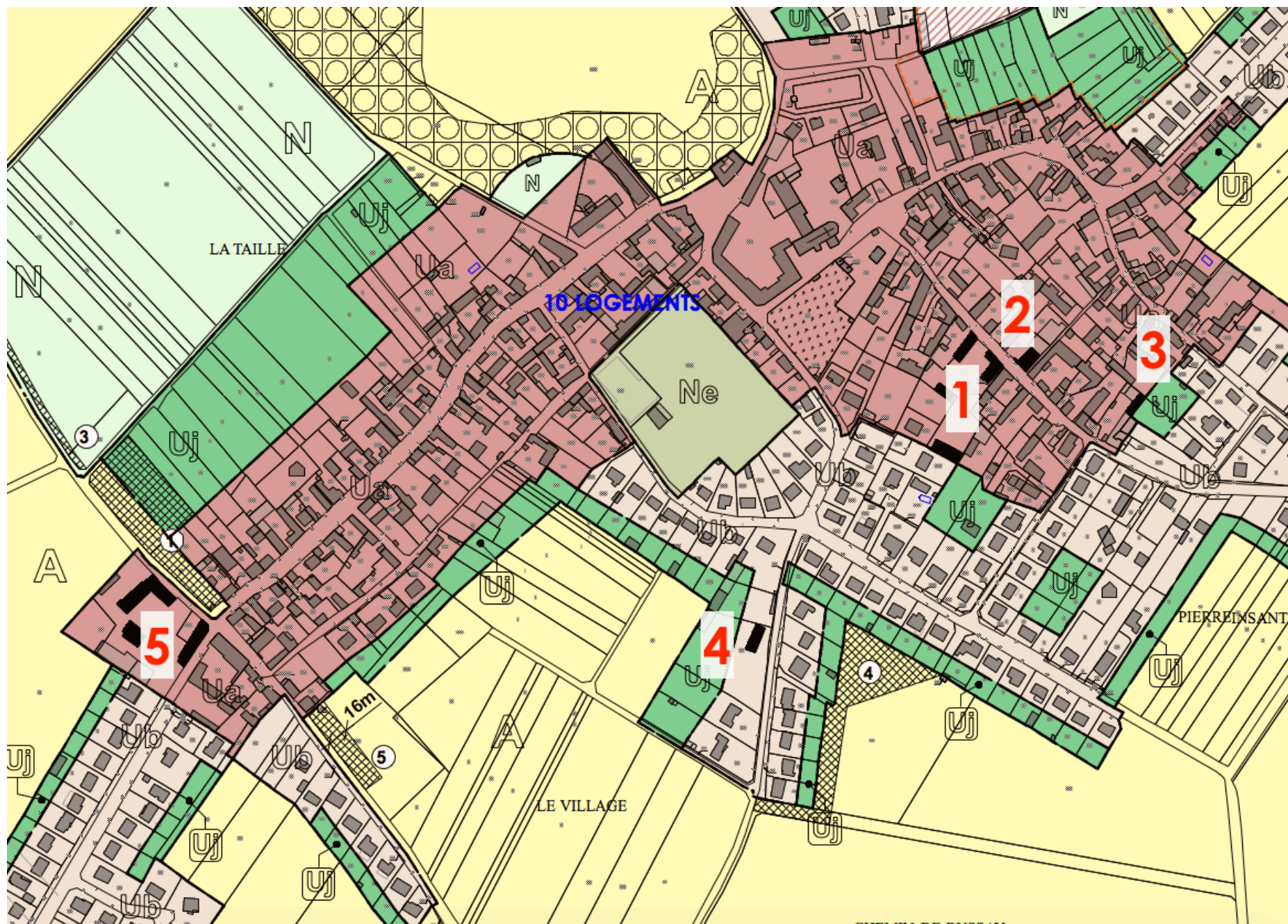
26 logements vacants représentant 6 % du parc. Seuls 5 logements peuvent être exploités pour « maintenir » un taux de vacances supérieur à 5 % et éviter une tension du marché.

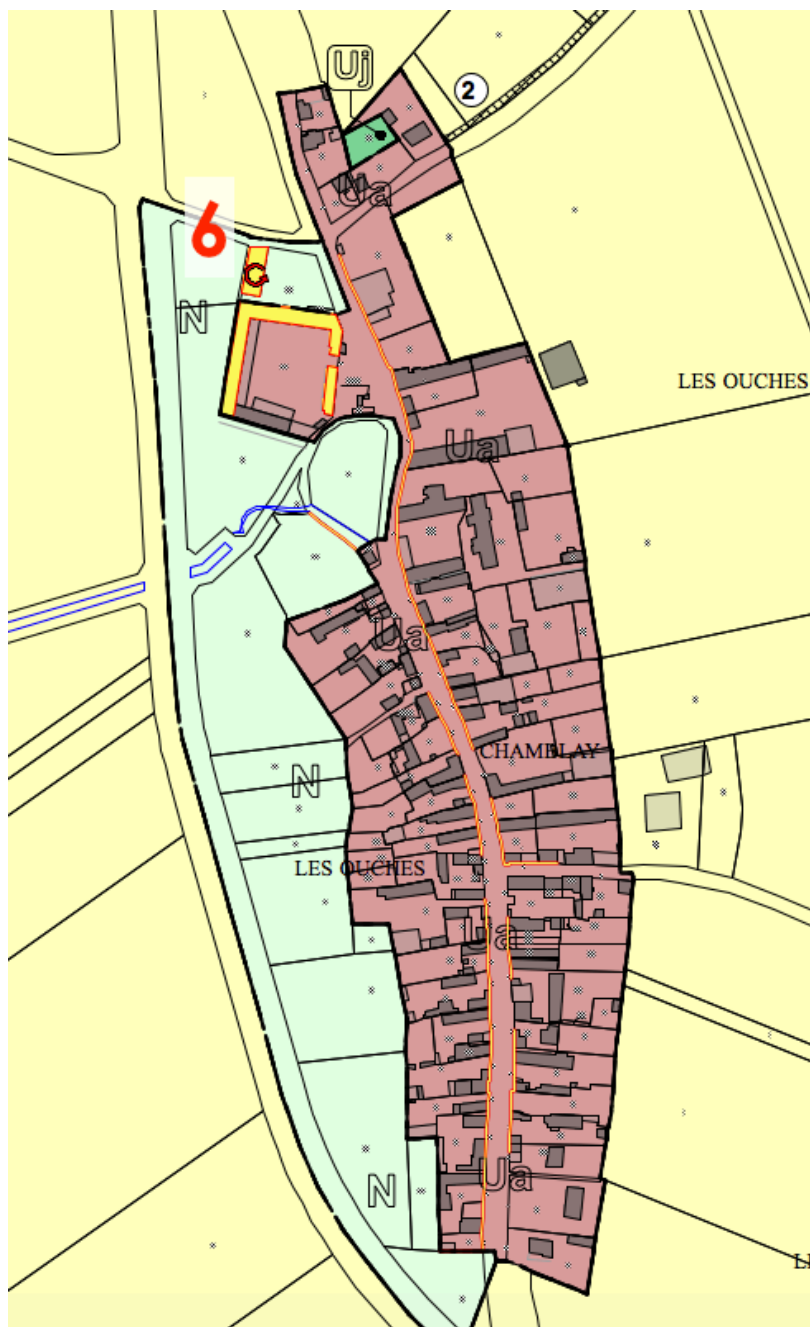
Renouvellement urbain

45 logements possibles dont 10 logements possibles par changement de destination des bâtiments agricoles qui risquent de ne plus avoir de destination agricole dans la dizaine d'années à venir. 27 logements retenus soit un taux de rétention d'environ 40 % correspondant aux réalités du terrain.

Ces 27 logements se répartissent en :

- 10 logements en cours d'aménagement à côté de la mairie (10 logements indiqués directement sur le plan de la page suivante)
- 17 logements possibles dans les sites agricoles localisés sur les plans des pages suivantes et dont le détail figure ci-dessous.
 - Site 1 : 3 logements possibles, zone U au zonage
 - Site 2 : 3 logements possibles, zone U au zonage
 - Site 3 : 3 logements possibles, zone U au zonage
 - Site 4 : 3 logements possibles, zone U au zonage
 - Site 5 : 1 logement possible, zone U au zonage
 - Site 6 : 2 logements, zone N au zonage, bâtiment repéré comme pouvant changer de destination



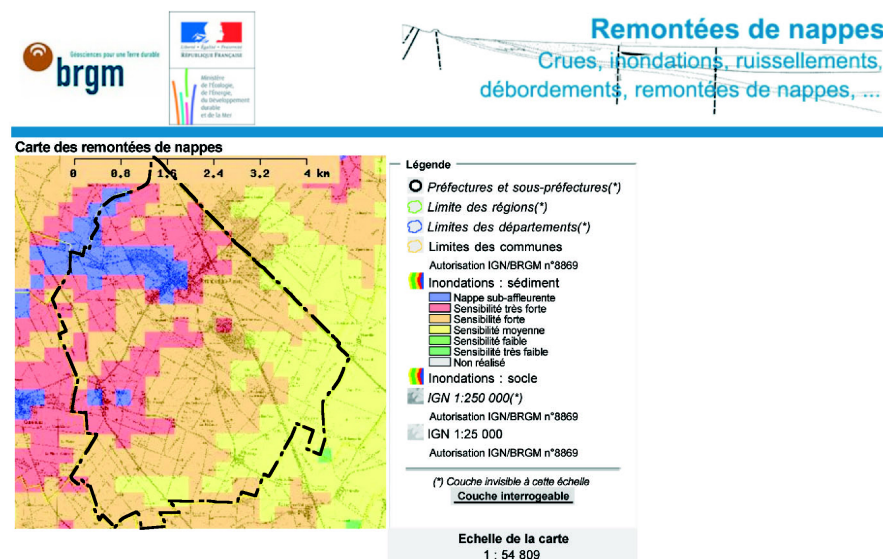


3.4 - Risques et nuisances

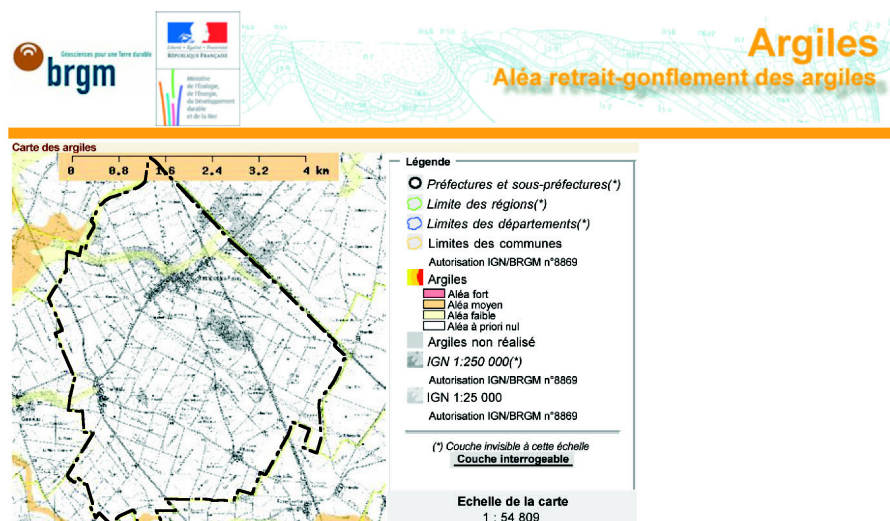
Risques naturels

Les risques naturels que l'on rencontre à Berchères sont ceux liés à l'inondation dans les vallées sèches et les talwegs.

Le site internet Primnet fait état de risques de remontées de nappes. La carte ci-dessous en est extraite. Elle indique que toute la partie ouest du bourg est concernée par des nappes sub-affleurantes ainsi qu'une partie de Chamblay. Le reste du bourg et de Chamblay est marquée par une sensibilité forte qui décroît vers une sensibilité moyenne à forte sur le reste du territoire.



Concernant le retrait gonflement de l'argile, la commune n'est concernée que par un aléa faible longeant sur une largeur contenue le fossé traversant le nord du territoire communal.

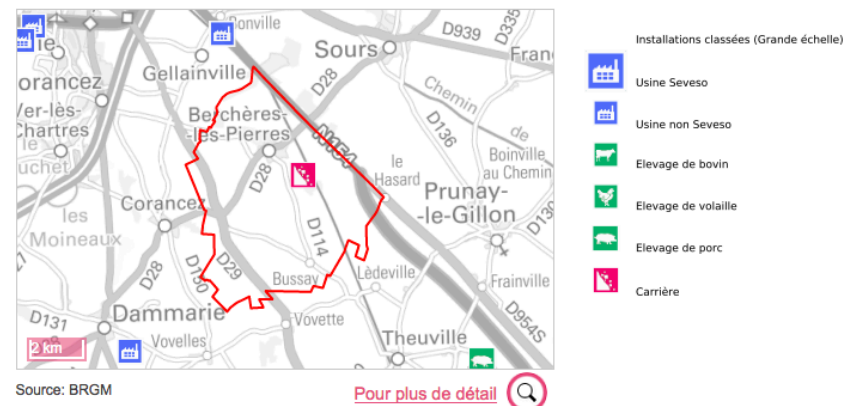


Le plan des contraintes fait état des cavités souterraines présentes sur le territoire communal.

La commune est en zone d'aléa très faible pour le risque sismique.

Risques technologiques

Les risques technologiques sont ceux liés à la proximité d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE et au transport de matières dangereuses sur la Rn 154 ou la voie ferrée. A Berchères, la carrière gérée par la Société Matériaux Berchères les Pierres constitue un ICPE. Son isolement permet de limiter fortement les risques potentiels liés à l'exploitation.



À noter enfin qu'il existe deux anciennes décharges sur le territoire communal.

Sites et sols pollués

Aucun site pollué n'est recensé à Berchères-les-Pierres.

3.5 – Les servitudes d'utilité publique

Elles figurent dans les pièces 5.1 et 5.2 du dossier

3.6 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

L'analyse du territoire de la commune de Berchères-les-Pierres, de l'état initial de l'environnement et du paysage, permet de mettre en évidence des points forts et des points faibles :

Points forts :

Des paysages naturels et agricoles de qualité :

- la présence de plateaux agricoles bien entretenus aux lignes tendues sans obstacles visuels autres que les boisements épars.
- Les espaces naturels liés à la présence de bois de grande qualité.
- Les vues vers la cathédrale.

Un paysage bâti ancien harmonieux :

- Un bourg et des hameaux typiques, lisibles et bien délimités à l'échelle de la plaine de la Beauce.
- Un patrimoine bâti vernaculaire du centre bourg digne et cohérent.

-

Une amélioration progressive de la qualité des espaces publics du centre bourg

Points faibles :

Une urbanisation récente parfois mal située au regard du site :

- Des lotissements qui ont eu tendance à coloniser la plaine agricole et à étirer le bourg le long des principales voies d'accès.
- une zone d'activités qui s'intègre petit à petit dans son environnement du côté carrière, mais des efforts restent à faire de l'autre côté

- un traitement de certains espaces publics médiocre comme l'intérieur de la zone d'activités voire des lotissements récents.

Potentialités :

- Un potentiel d'activités artisanales.
- Des secteurs à vocation d'habitat en devenir et en liaison avec le centre bourg.
- Les discussions en cours pour créer une halte sncf au niveau du lycée agricole de la Saussaye, 10 mn à vélo sur terrain plat.

3.7 – Enjeux

Les enjeux du plan local d'urbanisme initial de :

- concilier le développement urbain avec la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Concilier la création de secteurs constructibles dans le bourg avec la prise en compte du patrimoine bâti ancien.
- Développer de façon harmonieuse les extensions urbaines et ménager les potentialités pour le futur en laissant la possibilité de poursuivre les voies nouvellement créées pour un développement urbain ultérieur.

L'objectif de la révision du Plu n'est que de l'ajuster pour l'adapter aux récentes évolutions du territoire et le mettre à jour par rapport aux évolutions législatives. Simplement d'ajuster le Plu, de le mettre à jour. Sur la forme, compte tenu de la nécessité de refondre les zones à urbaniser, il a fallu engager une procédure de révision générale.

Les objectifs figurent au « 4.1.1 – Les objectifs de la commune »

QUATRIÈME PARTIE

HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Les objectifs de la commune

- **Intégrer les évolutions législatives**, notamment les trames verte et bleue, la réduction de la consommation d'espace
- **Simplifier le repérage patrimonial**
- **Renforcer les efforts de consommation d'espace**
- **Intégrer la viabilisation de la rue du Bois-Berlin**
- **Mettre à jour la prise en compte de l'avenir des sites agricoles.**

4.1.2 – Les perspectives démographiques et d'habitat

Berchères-les-Pierres comptait 961 habitants au recensement général de la population de 2006, et 991 au dernier recensement.

Entre 2011 et 2015 le taux de variation annuelle moyen a été de + 0,5 %.

L'objectif voulu par la commune est une **croissance démographique de 0,8% par an soit quelque 9 % pour environ 10 ans.** (objectif : environ 1082 habitants à l'horizon 2030).

À noter que le Plu en vigueur prévoit lui un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ 1 %.

Cette croissance démographique raisonnable donnerait une augmentation de population d'une centaine d'habitants sur la décennie, ce qui correspond à environ **38 ménages supplémentaires soit 38 logements**, si l'on considère que les ménages compteront en moyenne 2,4 personnes à l'horizon 2030.

À ces 38 logements doivent s'ajouter les 21 logements également nécessaires au maintien de la population actuelle, le point mort démographique¹. La commune doit donc prévoir la création/mobilisation d'environ 58 logements desquels il faut déduire les logements possibles dans les dents creuses, en renouvellement urbain et les logements vacants pouvant être de nouveau occupés.

- À Berchères, seuls 6 % des logements sont vacants. Il est préférable de conserver quelque 5 % de logements vacants pour ne pas provoquer de tension entre offre et demande. 5 logements vacants parmi les 26 recensés sont ainsi déduits.
- Il a été recensé environ 1,5 hectare de terrains pouvant être construit dans le tissu bâti existant. Si l'on considère que 70 % d'entre eux le seront dans les 10 ans à venir cela correspond à une quinzaine de logements possibles venant en déduction du nombre total de logements nécessaires.
- Les logements en renouvellement urbain correspondent aux bâtis mobilisables des exploitations agricoles qui ne sont aujourd'hui plus pérennes et d'une opération de 10 logements sociaux qui seront réalisés en centre bourg dans des bâtiments existants. Un taux de rétention de 40% a été appliqué pour des logements d'une superficie moyenne de 130m². Ainsi, 27 logements seront mobilisables en renouvellement urbain.

La commune doit donc prévoir la construction d'une dizaine de logements à l'horizon N+10 soit avec une densité retenue de 15 logements à l'hectare, 0,7 hectare.

¹ Le point mort démographique prend en compte les phénomènes de desserrement des ménages. Ce phénomène de logements s'exprime à Berchères-les-Pierres par la baisse de 2,9 à 2,7 personnes par ménages en moyenne de 1999 à 2006. Il faut donc de plus en plus de logements pour une population identique. En moyenne, en milieu rural le point mort est estimé à 3 à 4 logements par an pour 1000 habitants.

Population totale au dernier recensement	991	
Population des ménages au dernier recensement	988	
Nombre d' occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,40	
Nombre total de logements au dernier recensement	428	
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	391	
Nombre de logements vacants en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	26	6,07%
Terrains constructibles dans le tissu existant ou dents creuses	15 000 m ²	
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	45	
Nombre de logements possibles en dents creuses (1 logement pour 650 m ²) :	23	

	Aujourd'hui	2030	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	412	21
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	391	-	
Population des ménages	988	988	baisse nombre moy
	2,53	2,40	5%

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,80%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2019	991	
2020	999	8
2021	1 007	16
2022	1 015	24
2023	1 023	32
2024	1 031	40
2025	1 040	49
2026	1 048	57
2027	1 056	65
2028	1 065	74
2029	1 073	82
2030	1 082	91
	soit une augmentation de :	9,2%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	21	
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	38	
<u>Logements vacants</u> réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	5	
À <u>déduire</u> logements possibles en <u>renouvellement urbain</u> (avec taux de rétention de 40 %) :	27	avec des logements de 130m2
À <u>déduire</u> une part de <u>logements possibles en dents creuses</u> (avec taux de rétention de 30 %) :	16	
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	11	
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	0,70 hectare	
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ²	

4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée

Si le PLU de 2010 évoquait une urbanisation des zones d'extension conditionnée à l'amélioration de la qualité de l'eau, les travaux de raccordement avec Chartres Métropole ont aujourd'hui soldé ce problème.

Dans l'intervalle, le chemin du Bois-Berlin a été aménagé par le conseil général en rue du Bois-Berlin en compensation de la fermeture de la route reliant le bourg au lycée agricole de la Saussaye. Ainsi il est apparu intéressant de valoriser le secteur concerné compte tenu de cette nouvelle desserte, de la proximité du centre bourg et de la faciliter d'intégrer une telle opération dans le paysage.

Les zones 2AU (secteur des Ouches Lebrun et secteur sud-ouest) ne sont plus maintenues au profit d'une zone 1AU rue du Bois Berlin.

Cette refonte permet de faire passer les espaces consommés par les zones à urbaniser, de 4,6 ha dans le Plu 2010, à **seulement 0,7 ha dans la Plu 2019**.

Le développement urbain envisagé par la commune pour ce qui est des extensions urbaines, s'inscrit dans la continuité immédiate du tissu bâti constitué. Afin de respecter les grands principes du code de l'urbanisme d'une part et de s'inscrire dans la dynamique supra communale d'autre part, tout principe d'extension linéaire le long des voies est définitivement abandonné.

Le développement à dominante d'habitat :

Les espaces potentiellement disponibles sur les zones urbaines (Ua, Ub et Ux) seront exploités dans la mesure du possible. Il s'agit à la fois du renouvellement urbain et de la densification des tissus existants.

Au hameau de Chamblay, le plan local d'urbanisme conforte la surface des espaces bâtis existants sans prévoir de nouvelle extension : il est apparu plus judicieux de renforcer le bourg et

non pas ses hameaux, ce qui rentre aussi dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale. Il faut noter que depuis le Plu de 2010 une exploitation au cœur du hameau de Chamblay a été passée en zone urbaine puisque n'ayant plus de vocation agricole.

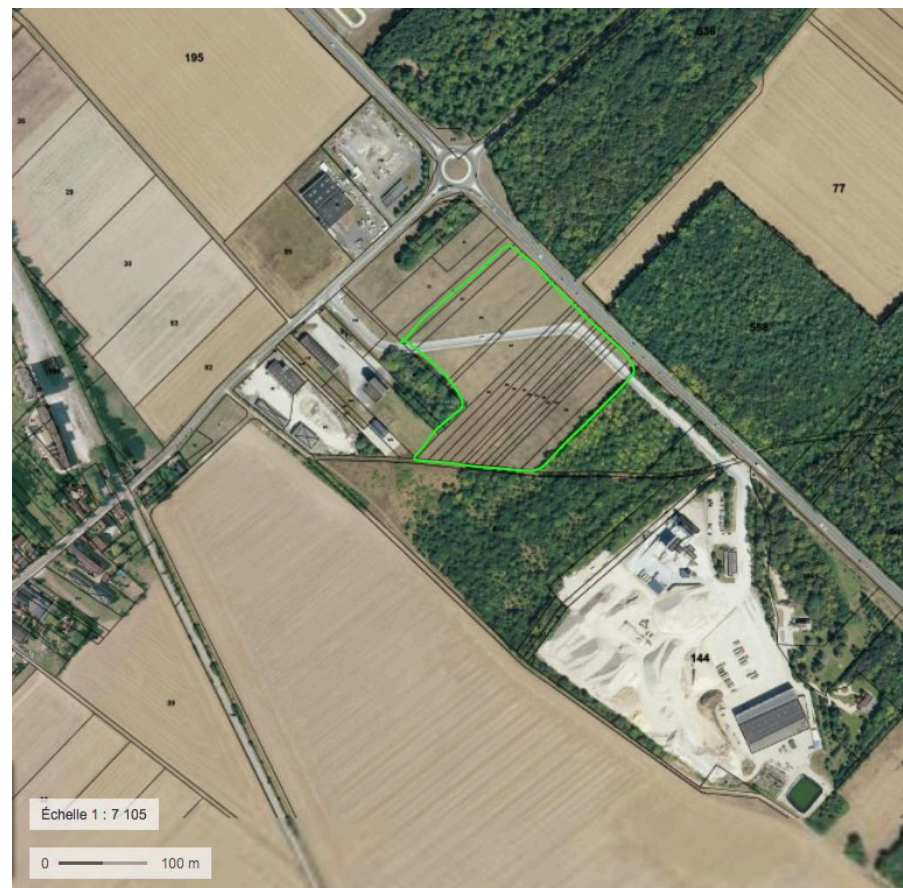
En ce qui concerne le hameau de Bussay, la vocation agricole perdue et est prioritaire vue l'existence d'exploitations agricoles.

Le développement à dominante d'activités :

La révision du plan local d'urbanisme entrainera une augmentation de la zone Ux d'environ 2 ha passant de 21,4 ha (PLU de 2010) à 25 ha (PLU en révision).

Cette extension n'en est pas vraiment une. Elle est située dans l'emprise de la SMBP (carrière), dans sa zone clôturée et disposant d'un aménagement paysagé, voir en vert sur la photo aérienne suivante. Il s'agit de permettre l'évolution de l'entreprise, la principale de la commune, et une entreprise importante de l'agglomération chartraine, voir [4.1.4 – Les perspectives économiques](#)

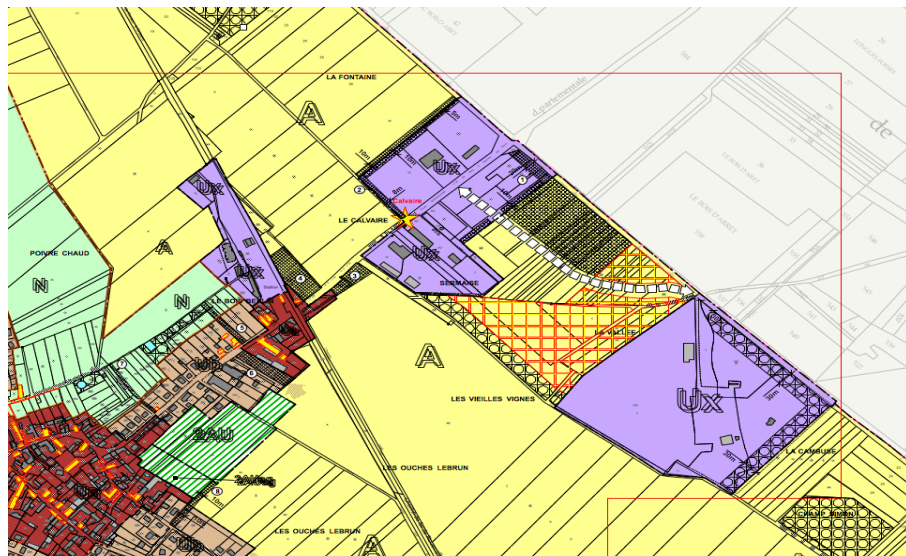
Il s'agit de permettre l'évolution des sites économiques dans un secteur où d'importants efforts sur le plan paysager ont déjà été mis en œuvre par la collectivité. L'impact sur le paysage sera par conséquent très faible.



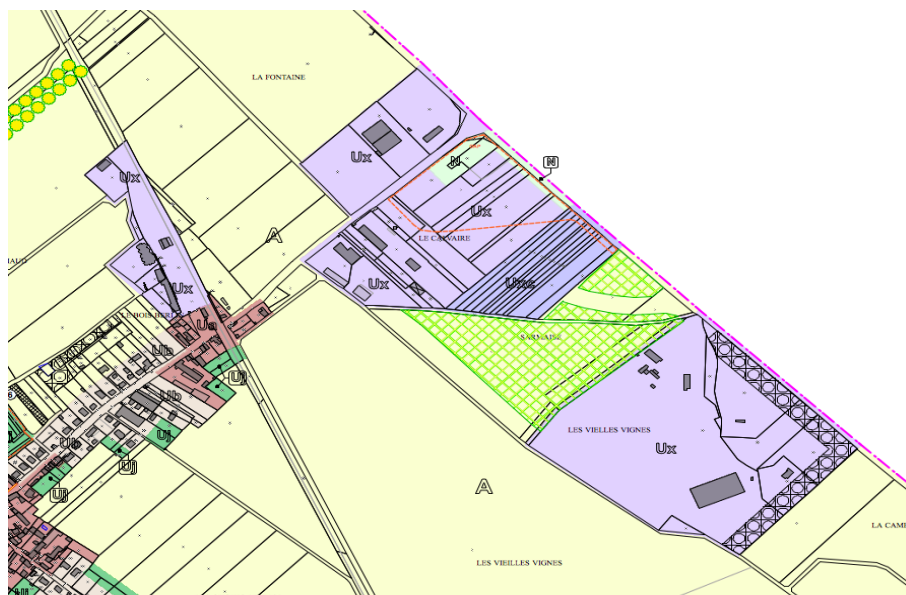
Il faut noter que le plan local d'urbanisme de 2010 réduisait la superficie du secteur d'activités existant (Ux) dans le secteur du Calvaire, à l'entrée du territoire communal. Il passait alors d'environ 34 à 21,4 hectares. Sa surface étant suffisante pour recevoir de nouvelles activités et ne nécessitait pas d'être complétée par une zone à urbaniser (1AUX).

Du point de vue de sa situation et de son organisation, ce secteur est compact et distinct des zones urbaines à dominante habitat ; La séparation physique des zones d'activités et des zones urbaines habitées réduit de fait l'impact

des nuisances occasionnées par les activités industrielles et artisanales en place.



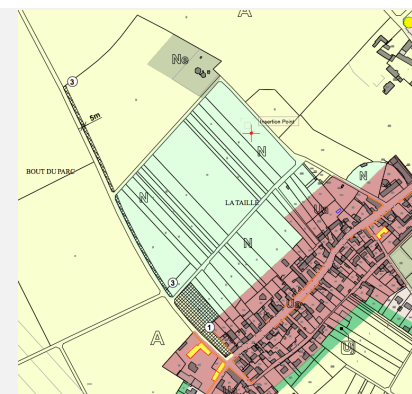
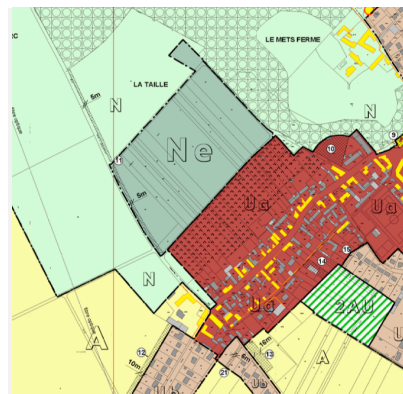
Zonage Ux PLU de 2010



Zonage Ux PLU suite à la révision

Il faut noter que la révision générale du Plu de 2010 entrainent une réduction significative de la zone Ne au nord de la rue de la mairie au profit du secteur naturel N passant de 7,1 ha à 0,8 ha. La commune souhaite en effet aménager un centre technique municipal à côté de l'actuelle station d'épuration. L'importante réduction est quand à elle due à un projet de salle polyvalente aujourd'hui obsolète.

D'autre part la révision générale du Plu entraine également une réduction significative de la zone Ua qui concernait des fonds de jardins au nord de la rue de la mairie au profit du secteur naturel N, ainsi 2,6 ha passent de Ua à N.



4.1.4 – Les perspectives économiques

En ce qui concerne la population active, parmi les 629 habitants âgés de 15 à 64 ans recensés en 2016, 79,9% sont actives (ayant un emploi + chômeur) soit environ 503 personnes.

En 1999, le taux de chômage est de 9,30 % sur l'ensemble de cette population active, il semble diminuer de manière significative puisqu'en 2011, il est de 6,00 % puis de 5,6% en 2016. Le développement économique est un impératif pour la commune. Il s'agit de :

- protéger l'activité agricole ;
- maintenir et développer les zones d'activités artisanales ;
- renforcer l'attractivité du centre bourg.

Le Plu vise également à permettre l'évolution d'une importante activité économique locale, les carrières SMBP. Cette entreprise envisage une extension de diversifier ses activités dans les 5 ans à venir afin d'améliorer le service à la clientèle d'artisans et particuliers locaux : des cases à matériaux pour une meilleure sécurité, un service de mise en big bag et de livraison ou encore la fabrication de briques de jeu (type Lego®).



Ci-dessus figurent des exemples de cases à matériaux et installations pour commercialisation, ce type d'installation nécessite d'importantes emprises pour les aménagements de sécurité, les manœuvres de véhicules...

4.1.5 – La politique d'équipement et la diversification de l'habitat

Au travers du plan local d'urbanisme, les élus souhaitent mettre en place une politique d'équipements collectifs en germe depuis quelque temps. Berchères-les-Pierres a depuis longtemps amélioré son patrimoine tout en gardant son caractère rural. La commune a créé un groupe scolaire et une salle des fêtes il y a 30 à 40 ans, restauré la mairie il y a 10 ans et l'église.

La rue de la a récemment fait l'objet d'un aménagement de surface à la hauteur de la qualité du centre bourg.

La partie justifiant des emplacements réservés permet également de comprendre la politiquement d'équipement de la commune pour la dizaine d'années à venir.

La **diversification de l'habitat** est une autre composante du projet de plan local d'urbanisme puisque les opérations d'urbanisation future sont contenues et devront permettre une meilleure utilisation du sol. Un travail sur les futurs espaces collectifs sera la condition pour mettre en place des « formes urbaines » de qualité et autres que les lotissements basiques que l'on rencontre encore trop souvent. Le règlement du plan local d'urbanisme est établi pour ne pas s'opposer à des opérations d'aménagement d'ensemble novatrices.

4.2 – La prise en compte des lois et documents supra-communaux

4.2.1 – Justification par rapport aux objectifs de l'article L. 101-2

Le plan local d'urbanisme de Berchères-les-Pierres est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 de la loi solidarité et renouvellement urbains qui stipule :

« 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.»

En effet, le plan local d'urbanisme protège les espaces naturels, agricoles et forestiers et limite le développement urbain à des secteurs situés en continuité avec le tissu urbain existant.

4.2.2 – La loi sur l'eau

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 a pour objectifs fondamentaux :

- donner des outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général, pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau, en favorisant le dialogue au plus près du terrain.
- donner aux collectivités les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis-à-vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Le respect du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie et schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) du Loir et de la nappe de Beauce.

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

Le territoire de Berchères-les-Pierres 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 destiné à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les orientations fondamentales du Sdage sont :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- réduire les pollutions diffuses des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- gérer la rareté de la ressource en eau
- limiter et prévenir le risque inondation
- Levier 1 : acquérir et partager les connaissances
- Levier 2 : développer la gouvernance et l'analyse économique

Ces objectifs ont été déclinés et précisés à plus petite échelle au travers du schéma d'aménagement et de gestion des eaux

du Loir et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce.

Ce dernier comporte quatre enjeux majeurs que le Plu doit intégrer :

- Enjeu 1 : gérer quantitativement la ressource : il s'agit de mettre en place la gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

Le Plu de Berchères-les-Pierres ne prévoit aucune zone à urbaniser à court terme faute de pouvoir assurer à cette échelle de temps l'alimentation en eau potable des potentiels futurs habitants.

- Enjeu 2 : assurer durablement la qualité de la ressource : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

À l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable concernant le territoire communal les occupations et utilisations du sol interdites et listées dans l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1981 sont reprises dans le règlement.

Du point de vue de l'assainissement, seuls les secteurs prévus en assainissement collectif au schéma directeur d'assainissement font l'objet de zones urbaines et ou à urbaniser à long terme après révision du plan local d'urbanisme.

- Enjeu 3 : prévenir et gérer les risques, notamment d'inondations : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention afin de limiter le risque d'inondation.

La commune n'est pas concernée par ce type de risque. Toutefois, les élus ont souhaité que le recueil des eaux pluviales à la source prévale dans toutes les zones du Plu sauf la zone 2AU inconstructible en l'état.

- Enjeu 4 : préserver les milieux naturels : au-delà des zones réglementaires Znieff, Zico, etc, d'autres milieux présentent des potentialités patrimoniales fortes (sources, cours d'eau, étang, faune).

La Znieff existant sur le territoire communal a été classée en zone naturelle. Il s'agit de bois soumis au régime forestier ou repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le nord du bourg a, en grande partie, été classé en zone naturelle ou agricole pour tenir compte des vues remarquables vers la cathédrale de Chartres mais aussi plus localement de la qualité de la frange urbaine nord et des vues sur cette dernière.

4.2.3 – La loi paysage

La richesse paysagère de la commune de Berchères-les-Pierres est largement prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont déjà soumis au régime forestier ou par un repérage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone naturelle et les secteurs les plus spécifiques sont identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs offrant les vues les plus intéressantes sur le village ancien ou sur la cathédrale sont classés dans des zones pas ou très peu constructibles avec prise en compte des dites vues ;
- le secteur concerné par l'amendement Dupont (le long de la Rn 154) sera mis en valeur par des plantations sur une épaisseur à l'échelle du paysage ;
- des éléments du patrimoine architectural et paysager sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté à l'aspect des constructions, aux fronts bâtis les plus caractéristiques et aux abords des constructions ;

4.2.4 – La loi Barnier (entrées de ville)

La commune de Berchères-les-Pierres est concernée par l'article L. 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme (ou « amendement Dupont », article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »). En effet, la route nationale 154 est classée à grande circulation.

Ces articles visent à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il définit un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une

bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies, bande de 100 mètres pour les autoroutes et routes express et bande de 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes peuvent, sous réserve d'avoir édicté pour les secteurs concernés des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La loi précise que cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

L'axe routier concerné à Berchères-les-Pierres est la route nationale 154.

L'application stricte de l'article L1116 à 10 du code de l'urbanisme induit donc une interdiction de construire dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour fixer l'emploi à l'échelle locale, la commune doit notamment accueillir quelques activités dans le tissu bâti existant mais aussi dans la zone d'activités.

Ce secteur n'est pas représentatif de l'identité *rurale* de la commune, il est situé dans un environnement boisé. L'enjeu est donc de permettre une extension mesurée de ce secteur d'activité en limitant son impact paysager par le renforcement de l'ambiance boisée.

Il est cohérent de pérenniser la zone d'activité.

Des dispositions ont été prises pour atténuer l'impact paysager :

- Une orientation d'aménagement permet notamment de prescrire les plantations et aménagements paysager qui permettront d'améliorer encore l'intégration paysagère de la zone d'activité (beaucoup d'efforts ont déjà été mis en œuvre par l'entreprise Smbp

- Protection au titre des espaces boisés classés sur une importante largeur des plantations longeant la Rn 154, sur le côté gauche en arrivant d'Orléans pour conserver un écran opaque masquant les vues sur les installations liées à la carrière. Cette protection est prolongée le long de la frange sud-est pour les mêmes raisons.

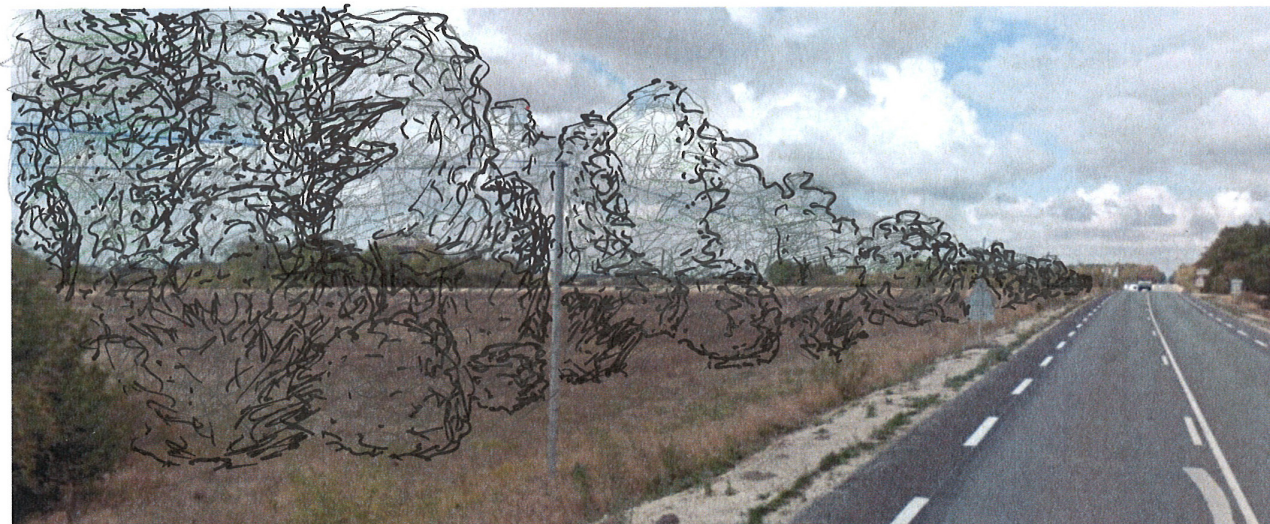
- repérage de boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les mesures prises pour réduire la bande inconstructible le long de la Rn 154 en fonction des cinq critères définis par la loi, sécurité, nuisances, qualité de l'urbanisme, qualité des paysages, qualité architecturale du bâti figurent aux orientations d'aménagement et de programmation.

	Diagnostic	Propositions
Sécurité	. Le trafic et la vitesse des véhicules sont sources de danger. C'est un axe très fréquenté qui relie Rouen à Orléans via Chartres.	. L'accès se fera uniquement par la Rd 28 ; il nécessitera de plus l'accord du gestionnaire de la voirie. . Aucun accès ne sera autorisé sur la Rn 154.
Nuisances	. La circulation génère une nuisance sonore ; . la circulation peut induire des transports de matières dangereuses . les occupations et utilisations du sol induiront des rejets d'eaux usées.	. La Rn 154 est classée voie à grande circulation. Le règlement en tient compte pour que les constructions présentent une isolation phonique conforme à la loi. . La mise en place de plantations contribue à atténuer le bruit. . Les effluents des activités seront traités par la station d'épuration. . Le règlement privilégie la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
Qualité de l'urbanisme	. L'entrée de Berchères par la Rd 28 au niveau du carrefour avec la Rn 154 est actuellement agréable : les arbres plantés sur la parcelle de l'entreprise de travaux publics ont poussé et offrent un volume intéressant ; sur la commune de Sours, les parcelles sont densément boisées. Venant de la direction d'Orléans, pas mal de parcelles sont boisées côté Berchères. L'impression globale est de passer dans une portion de forêt à la sortie de laquelle se découvre la cathédrale.	. Pour l'insertion de cette extension de l'urbanisation, il sera créé une trame végétale dont la présence contribuera à atténuer l'impact visuel des constructions... Une bande de plantations à l'échelle du paysage sera donc réalisée côté Rn 154, et aussi en limite sud. . Le règlement précise les essences à utiliser pour les plantations à réaliser afin que la zone d'activité se fonde dans les boisements existants.
Qualité de l'architecture	. Le bâti de la zone d'activités existante est très disparate, depuis les silos en béton jusqu'aux bureaux à toiture terrasse et sur un seul niveau.	. La qualité de l'architecture est prise en compte dans le règlement de façon à donner une certaine cohérence au secteur. La couleur des constructions est réglementée pour autoriser une meilleure insertion paysagère (teintes sombres).
Qualité du paysage	. Les parcelles non bâties sont actuellement exploitées en agriculture. . La situation en bord de nationale en fait un secteur relativement visible ; cette visibilité est cependant atténuée par la présence des boisements, notamment le long de la Rn 154.	. Les clôtures sur voies et en limite séparative devront comporter une haie visible. . Le règlement prévoit un pourcentage minimal d'espaces végétalisés sur chaque terrain de façon à conserver le caractère de ce secteur.



- ① Vue proche en provenance de Chartres, bâtiments masqués par la haie de l'emplacement réservé
- ② Ambiance boisée renforcée et vue masquée sur la zone, depuis le Sud
- ③ Vue lointaine en provenance de Chartres arrêtée par le bois de la Rosette
- ④ Vue lointaine en provenance du Sud préservée par l'espace boisé classé de la carrière



Vue éloignée future en arrivant d'Orléans



Vue éloignée future en arrivant de Chartres

4.2.5 – La loi contre le bruit

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, en particulier au voisinage de la Rn 154 (catégorie de l'infrastructure : 2). Seule la zone urbaine Ux destinée aux activités est voisine de la Rn 154. Aucune nouvelle zone urbaine n'est prévue dans la zone de bruit. De plus les zones du Plu concernées par la zone de bruit reprennent les dispositions législatives liées à l'isolation acoustique des bâtiments.

4.2.6 – La loi d'orientation agricole

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elle représente pour la commune, est protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme et classée pour l'essentiel en zone A.

De plus, chaque site d'exploitation agricole a été pris en compte dans le Plu pour ne pas remettre en cause sa pérennité. Ainsi, les sites d'exploitation dont la pérennité est assurée ont été classés en zone agricole et les sites dont la pérennité n'est pas certaine dans la dizaine d'années à venir ont été classés en zone urbaine pour permettre une évolution de la destination de ces sites et ainsi favoriser l'économie d'espace et la préservation de certains bâtiments de belle facture.

4.2.7– La compatibilité avec le Scot

La compatibilité du Plu avec le Scot est inscrite dans le Padd au sujet du développement de la commune, notamment démographique. Il faut rappeler que le Scot de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole arrive à terme et fait l'objet d'une révision générale afin de fixer un nouveau projet politique intercommunale à l'horizon 2040.

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants. Le Padd mentionne la nécessité du renouvellement urbain et d'intensifier préférentiellement le bourg. C'est pourquoi, avant d'envisager l'extension du tissu bâti, le groupe de travail s'est attaché à recenser les potentialités résiduelles du tissu bâti existant. C'est ainsi qu'une cinquantaine de logements ont été trouvés.

Réfléchir aux formes urbaines en général et à des formes d'habitat plus économes en surface. Les zones à urbaniser sur PLU de 2010 n'ont pas été conservées. Leur ouverture à l'époque, était conditionnée à l'amélioration des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Aujourd'hui, la zone d'extension porte sur le secteur le long du chemin du Bois Berlin, récemment viabilisé par le département et pouvant tout à fait absorber de nouvelles constructions. Sa superficie est davantage mesurée et sa localisation est plus opportune (secteur de centre-bourg, bâti dense, etc.). Les zones d'extension favorisent l'encouragement voire l'obligation du recours à des formes urbaines permettant une moindre consommation d'espace conjuguée au besoin légitime de confort, qui rappelons-le ne passe pas nécessairement par la superficie du terrain. C'est pourquoi, le Padd mentionne *de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain*, en rappelant les notions de base du caractère rural de l'urbanisation (urbanisation dans l'épaisseur,

implantation du bâti à l'alignement et en limite séparative, identité du bâti). Cet objectif mentionné au Padd permet donc d'assurer son respect à long terme. L'évaluation des besoins de surfaces urbanisées a donc tablé sur des superficies moyennes de terrain inférieures à celles actuellement constatées dans les opérations d'urbanisation récentes en milieu rural.

Un enjeu d'équilibre démographique

L'enjeu majeur fixé par le Padd est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural.

Extrait Scot, chapitre 111 :

« La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir. Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »

Le Scot a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartrain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du Scot.

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 :
- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur tout en soulevant le projet de halte SnCF à proximité du bourg de la commune.

Le Plu fixe un taux de croissance d'environ 9% à l'horizon N+10 soit une croissance annuelle moyenne d'environ 0,8%. Ce taux prévisionnel est compatible avec les orientations du Scot de Chartres Métropole.

4.2.8 – Compatibilité du Plu avec le SRCAE

Au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, la commune est inscrite 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 gaz à effet de serre
ORIENTATION 3 : un développement des énergies renouvelables 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

4.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.3.1 – Découpage du territoire

— · — · — · — · —	Limite de zone
Ua	Zone d'habitat ancien
Ub	Zone d'extension récente
Uj	Secteur de jardin
Ux	Zone à dominante d'activités
1AU	Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
A	Zone d'activités agricoles
N	Zone naturelle
Nc	Secteur destiné aux carrières
Ne	Secteur à vocation d'équipements collectifs
NI	Secteur à vocation de loisirs

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 trois zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire de Berchères-les-Pierres est ainsi couvert par les différentes zones et les différents secteurs suivants :

Les zones urbaines (ou U) que sont les zones **Ua**, **Ub**, **Uj** et **Ux**.

La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant le centre bourg et le hameau de Chamblay où il convient de conserver le caractère traditionnel de l'architecture dans ses volumes et l'aspect des constructions.

La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant les faubourgs et les extensions récentes principalement occupées par des habitations.

Le secteur **Uj** recouvre les fonds de jardins et les cœurs d'îlots plantés à préserver car considérés comme espace de respiration et favorables à la biodiversité.

Ainsi ils ont été déterminés pour :

- Préserver des cœurs d'îlots
- Limiter les vis-à-vis
- Préserver des poumons verts dans le centre bourg
- Préserver l'environnement végétalisé des franges des bourg et hameau (ouches traditionnelles et participant à l'identité locale)

Le **secteur Uj situé en au sud de la zone 1AU** permet de préserver des fonds de jardins et l'ambiance de cœur d'îlot. Il est fort probable que ce cœur d'îlot soit urbanisé à long terme, ce qui nécessitera une évolution du Plu pour concilier l'ambiance de cœur d'îlot et l'aménagement global.

La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal constituant les secteurs dévolus de façon majoritaire à l'activité artisanale, industrielle et commerciale.

Elle intègre l'actuelle zone d'activité, la société SMBP voisine et ses projets de diversification (voir descriptif au « 4.1.4 – Les perspectives économiques »).

Dans les zones urbaines où l'habitat domine, la volonté de développement urbain se fonde, d'une façon générale, sur le principe de renouvellement urbain où les nouvelles formes urbaines resteront malgré tout en cohérence avec le bâti existant.

La zone à urbaniser **1AU** rue du Bois Berlin.

La zone agricole **A**.

La zone naturelle **N** et ses secteurs **Nc**, **Ne** et **Nl**.

Le secteur **Nc** correspond à la zone de la carrière historique d'où provenaient les pierres de la cathédrale de Chartres

4.3.2 Évolution du document d'urbanisme

Entre le POS et le PLU de 2010

Zone	superficie (ha)		Zone	superficie (ha)	Évolution (ha)
UA	35,4		Ua	30,4	-5,0
UB	21,0		Ub	23,0	2,0
UX	34,1		Ux	21,1	-13,0
Sous-total Urbanisées					
	90,5			74,5	-16,0
1NA	12,0				-12,0
2NA	6,2		2AU	3,9	-2,3
			2AUag	0,6	0,6
1NAX	4,6				-4,6
Sous-total Urbanisables					
	22,8			4,5	-18,3
NC	1846,4		A	1713,4	-133,0
ND	23,2		N	174,4	151,2
			Nc	23,5	23,5
			Ne	6,9	6,9
			NI	13,3	13,3
Sous-total zones agricole + naturelle					
	1869,7			1931,5	61,8
Total Territoire					
	1983,0			2010,5	0,0
Urbanisées(ables)	113,3			79,0	-34,3
zones agricole + naturelle	1869,7			1931,5	61,8

Les **zones urbanisées diminuent globalement par rapport au Pos** notamment la zone Ux pour tenir compte de sa localisation en entrée de bourg le long de la Rn 154, tenant compte de loi Barnier (loi sur les entrées de ville). Voir le chapitre traitant de la Loi Barnier ci-dessus.

La zone à urbaniser subissent une diminution drastique :

La zone à urbaniser est la zone **2AU**

- secteur d'urbanisation à dominante d'habitat. Les élus ont dû réduire la superficie des zones à urbaniser du plan

d'occupation des sols (zones 1 NA et 2 NA) pour différentes raisons :

. d'abord parce que la loi solidarité et renouvellement urbains oblige à une consommation économe de l'espace pour limiter l'impact de l'urbanisation notamment sur les terres agricoles et sur le paysage ;

. ensuite par cohérence avec la contrainte supra communale que représente le Scot et son exigence, qu'il justifie, de réduire l'étalement urbain ;

. par la volonté de recentrage de l'urbanisation pour éviter le phénomène d'extension linéaire et pour mieux rentabiliser les réseaux collectifs ;

. enfin et surtout au titre de la salubrité publique puisqu'il existe des difficultés d'approvisionnement en eau potable.

Les zones agricoles diminuent légèrement essentiellement au profit de la zone naturelle :

La zone agricole est la zone **A** réservées aux activités agricoles.

Les zones naturelles augmentent :

La zone naturelle est la zone **N** - zone naturelle d'intérêt paysager et environnemental et comprend les secteurs Nc, Ne et NI affectés respectivement pour les carrières (Nc), les équipements collectifs (Ne) et les secteurs dédiés aux loisirs (NI).

Les **espaces boisés classés** avaient été conservés, seule une partie d'entre eux n'était plus classée mais repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce pour suivre les préconisations de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du remembrement.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des terrains que la commune se réserve pour un projet précis, par exemple la création ou l'élargissement d'une voirie. Ces terrains sont inconstructibles sauf à y réaliser leur destination et doivent être utilisés, si

acquisition, pour leur destination. La commune ne peut obliger à la vente, mais le propriétaire peut mettre en demeure la commune d'acheter.

À Berchères-les-Pierres, ces emplacements réservés représentent au total environ seize hectares.

Ils ont été instaurés pour faciliter la réalisation de projets d'intérêt collectif.

Les **éléments repérés** au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis ou végétaux repérés au titre de la loi paysage sont l'objet de conditions préalables comme permis de démolir ou déclaration. Ce repérage a pour objet la pérennisation des éléments concernés de manière souple.

Entre le PLU de 2010 et le PLU après révision

PLU de 2010		PLU en révision		Évolution (ha)
Zone	superficie (ha)	Zone	superficie (ha)	
Ua	30,4	Ua	28,3	-2,10
Ub	23,0	Ub	18,1	-4,90
		Uj	6,1	6,13
Sous-total Urbanisées habitat	53,4		52,5	-0,87
Ux	21,1	Ux	25,0	3,90
Sous-total Urbanisées éco	21,1		25,0	3,90
2AU	3,9	1AU	0,7	-3,20
2AUag	0,6			-0,64
Sous-total Urbanisables	4,5		0,7	-3,84
A	1 713,4	A	1 876,4	163,00
N	174,4	N	15,2	-159,20
Nc	23,5	Nc	23,9	0,40
Ne	6,9	Ne	2,2	-4,69
NI	13,3	NI	13,4	0,10
Total Territoire	2 063,9		2 061,9	
Urbanisées(ables)	132,4		130,8	-1,68

La révision du PLU entraînera peu de changement de zonage à l'exception des secteurs à urbaniser fortement diminués.

Les **zones urbaines à destination principale d'habitat** (Ua Ub Ux) diminuent légèrement.

Les **zones urbaines à vocation d'activités économique** (Ux) augmenteront de 3,9 ha afin de permettre l'évolution des sites économiques dans un secteur aménagé et végétalisé à cet effet. En effet, les efforts de plantation et de végétalisation permettront de réduire significativement l'impact des futures constructions.

Tout comme sur la période précédente, les zones à urbaniser subissent une diminution drastique d'environ 4 ha. Leur urbanisation était en effet conditionnée au raccordement des réseaux d'eau potable et d'eau pluviale de Chartres Métropole. Les travaux de raccordement ont bien été effectués mais les projets connexes tels que l'ouverture de la ligne ferroviaire Chartres-Voves ou encore l'aménagement de la rue du Bois-Berlin ont conduit à retenir un nouveau secteur rue du Bois Berlin en **1AU** comme potentiellement urbanisable à court terme en extension du tissu bâti. Le choix de ce secteur est aujourd'hui moins consommateur d'espace et d'avantage cohérent avec les limites bâties du centre bourg.

Les zones naturelles **N** diminuent au profit de la zone agricole **A**. Les boisements et bosquets ainsi localisés en zone A sont préservés par l'application de le régime forestier ou les **espaces boisés classés** pour les massifs dont la superficie est inférieure à 0,5 hectares (les autres étant de fait soumis au régime forestier). Des boisements ont également été repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone naturelle est la zone **N** comprend les secteurs Nc, Ne et NI affectés respectivement pour :

- les carrières (Nc), secteur inchangé depuis le PLU de 2010,
- les équipements collectifs (Ne), fortement réduit d'une part puisque le projet de salle polyvalente est abandonné et agrandie d'autre part afin d'intégrer les équipements sportifs localisés rue du Stade/rue de la Piscine,

- les secteurs dédiés aux loisirs (NI), secteur inchangé depuis le PLU de 2010.

Compte tenu des recommandations du centre régional de la propriété forestière, les **espaces boisés classés** concernant les massifs de plus de 0,5 ha ont été supprimés car ils sont déjà soumis de fait au régime forestier.

Bien que la superficie de leur massif soit supérieure à 0,5 hectare, les espaces boisés classés assurant l'intégration paysagère de la carrière le long de la Rn 154 ont été conservés pour pérenniser cet important dispositif. En effet cette dernière veille à la protection de ce boisement dans un secteur de la commune en mutation à court terme.

Dans le Plu 2010, des espaces boisés classés ont été transformés en repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce pour suivre les préconisations de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du remembrement. Ces repérages ont été maintenus dans le Plu.

Les **éléments repérés** au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme

Le secteur de la carrière historique ayant alimentée la construction de la cathédrale de Chartres a été classé en zone Nc pour tenir compte des particularités du site. Il n'était donc plus nécessaire de préserver le repérage des boisements sur ce secteur.

Le repérage patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme a été très allégé notamment dans le bourg et à Chamblay. Dans le Plu approuvé en 2010, un nombre important de constructions et murs traditionnels avaient été repérés à ce titre mais après plusieurs années d'instruction il s'est avéré que ce repérage générait des blocages à l'instructions ou des redondances avec les périmètres de protections de monuments historiques concernant une grande partie du bourg. Ainsi l'esprit de ce repérage a été maintenu (préserver l'ambiance particulière du bourg de Berchères) en

repérant les murs et les fronts bâtis y participant. Des constructions marquant les entrées de bourg, les angles de rues ou des ensembles remarquables comme la ferme traditionnelle appuyée à l'église et implantée en plein cœur du bourg, ont également été ciblées plus particulièrement.

Les **emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont des terrains que la commune se réserve pour un projet précis, par exemple la création ou l'élargissement d'une voirie. Ces terrains sont inconstructibles sauf à y réaliser leur destination et doivent être utilisés, si acquisition, pour leur destination. La commune ne peut obliger à la vente, mais le propriétaire peut mettre en demeure la commune d'acheter.

À Berchères-les-Pierres, ces emplacements réservés représentent au total environ 1,9 hectares.

Ils ont été instaurés pour faciliter la réalisation de projets d'intérêt collectif.

N°	Désignation	Superficie	Bénéficiaire	Justification
1	Création d'un ouvrage hydraulique	4 750 m ²	Commune	Tenir compte des expériences du passé en permettant la création d'un ouvrage hydraulique pour tamponner les volumes d'eaux de ruissellement qui ont déjà posé problème dans ce secteur.
2	Création d'une piste cyclable	2 739 m ²	Commune	Création d'une piste cyclable entre le bourg et Chamblay pour permettre aux habitants de ce hameau de jouir des équipements, services et transports en commune qui desservent ou desserviraient le bourg et le secteur de la Saussaye.
3	Création d'un chemin	2 100 m ²	Commune	Améliorer la sécurité des promeneurs qui empruntent ce tronçon.
4	Création d'un ouvrage hydraulique	4 650 m ²	Commune	Tenir compte des expériences du passé en permettant la création d'un ouvrage hydraulique pour tamponner les volumes d'eaux de ruissellement qui ont déjà posé problème dans ce secteur.
5	Création d'un ouvrage hydraulique	1 250 m ²	Commune	Tenir compte des expériences du passé en permettant la création d'un ouvrage hydraulique pour tamponner les volumes d'eaux de ruissellement qui ont déjà posé problème dans ce secteur.
6	Aménagement d'un équipement collectif de loisir	980 m ²	Commune	Aménager un espace de loisir, notamment de plein air, à proximité des futurs logements et non loin du centre bourg.

Les **éléments repérés** au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis ou végétaux repérés au titre de la loi paysage sont l'objet de conditions préalables comme permis de démolir ou déclaration. Ce repérage a pour objet la pérennisation des éléments concernés de manière souple. À Berchères, l'application de l'article L.151-19 permet :

- Le repérage des front bâtis (pignons, façades et murs traditionnels) marquant l'alignement le long des principaux axes de circulation, participant à la qualité du centre bourg et à l'identité de la commune ;
- Le repérage des bâtiments phares (corps de ferme attenant à l'église, corps de ferme marquant l'entrée nord-ouest de Berchères...).

Dans le périmètre délimité des abords de l'éolienne, le repérage des éléments remarquables au titre de la loi paysage a été simplifié depuis le Plu de 2010 car toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis CONFORME de l'architecte des bâtiments de France.

L'objectif est d'assurer la qualité des toitures des constructions implantées à l'alignement dans les rues de la Mairie et de la Gare ainsi que la préservation du front bâti caractéristique.

À Chamblay

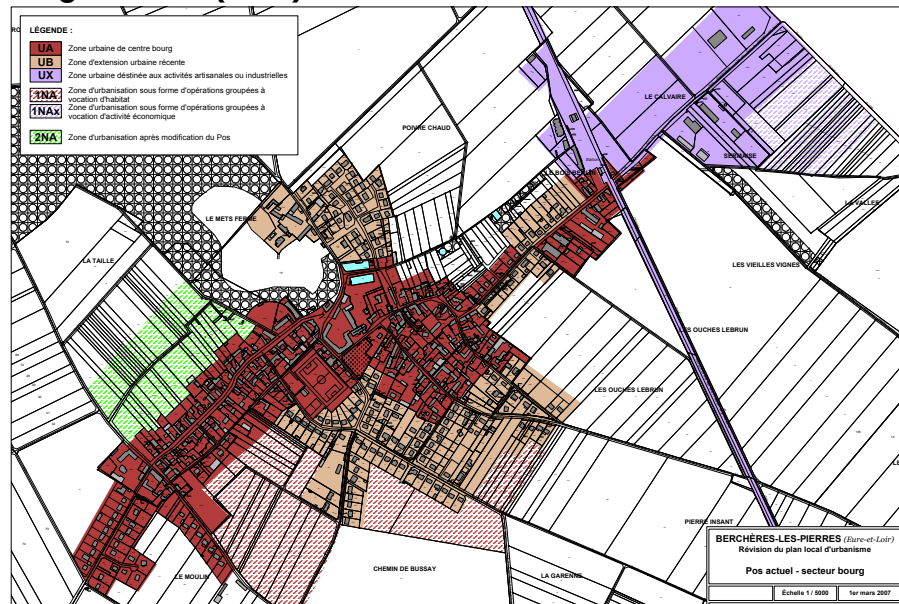
L'objectif de l'application de l'article L.151.19 est également d'assurer la qualité des toitures des constructions implantées à l'alignement dans la rue de Voves ainsi que la préservation du front bâti.

Les bâtiments pouvant changer de destination

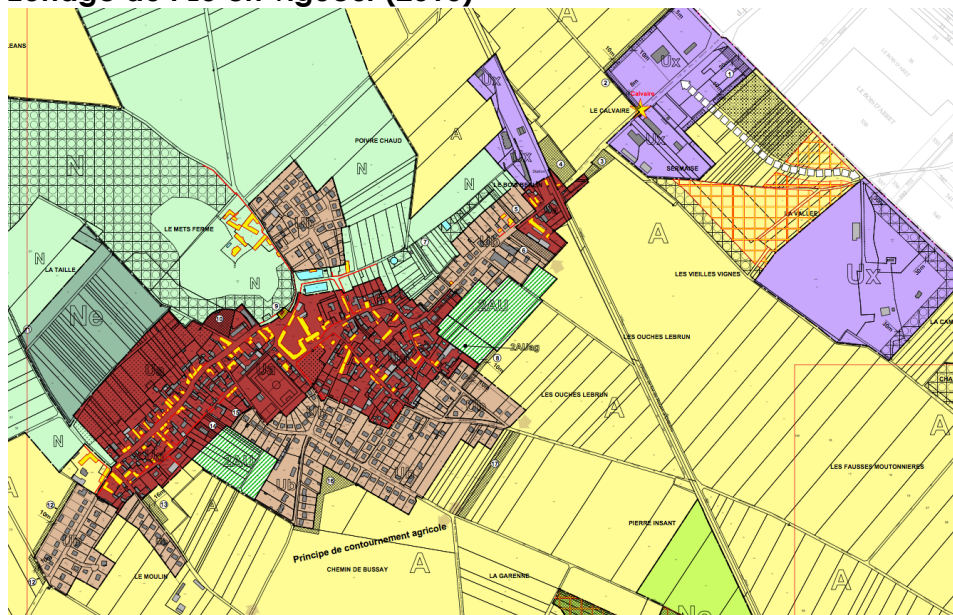
Il s'agit de bâtiments agricoles traditionnels dont la destination agricole n'est pas garantie à moyen terme et localisés dans des sites agricoles. Cette disposition permet ainsi de leur permettre d'évoluer, ce qui est le meilleur moyen de les

préserver à long terme, sans gêner l'activité agricole qui reste prioritaire.

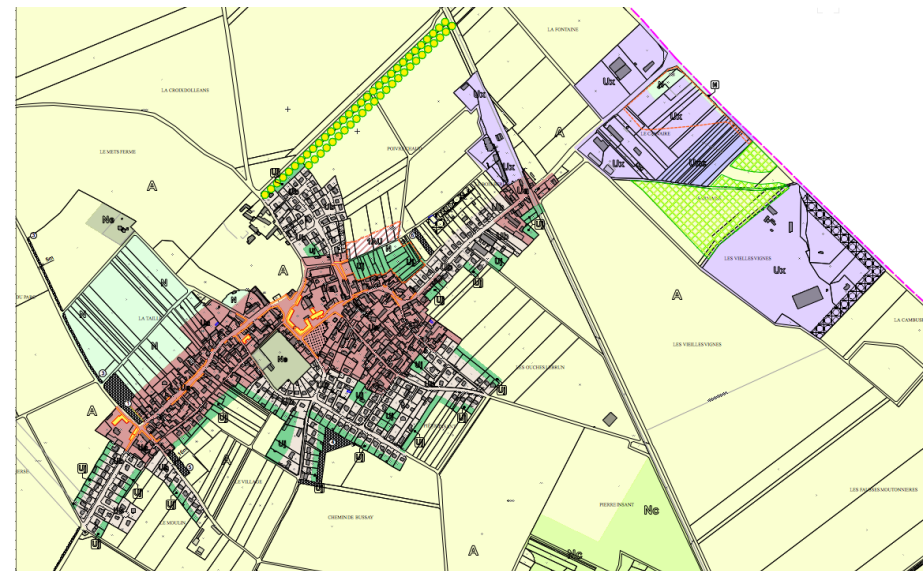
Zonage du POS (2007)



Zonage du PLU en vigueur (2010)



Zonage du PLU en cours de révision (2019)



4.3.3 – Les motifs de limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Aux dispositions générales

Sont pris en compte les éléments de patrimoine identifiés (articles L11-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification).

La largeur minimum des accès est prescrite pour assurer l'accès des véhicules de secours et limiter les « étroits boyaux ».

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.

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

Les dispositions générales prescrivent également les normes à respecter pour le raccordement des constructions et aménagements aux différents réseaux techniques.

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Ua** et **Ub**, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel.

Dans les secteurs **Uj** ne sont autorisées que les constructions compatibles avec la préservation de l'ambiance et de l'usage de jardin d'agrément (garage, abri pour animaux...)

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- Assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg
- Densifier le bourg, notamment pour maintenir au maximum les services.

En **Ux**, ces articles ne limitent quasi pas les occupations et utilisations du sol à l'exception notable des habitations non intégrées au volume principal à usage d'activités. Cette restriction est rendue nécessaire par le constat de l'occupation rapide par des habitations non attenantes au local d'activités dont la présence limite l'évolution du bâti à usage d'activités.

Les dépôts de matériaux y sont encadrés compte tenu des vues sur la zone d'activité sur la très passagère Rn 154 (classée à grande circulation).

Les constructions à usage d'abri pour animaux sont autorisées pour tenir compte de l'entretien des espaces verts par pâturage de ruminants, de plus en plus commun.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du Padd :

- assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg
- maintenir à Berchères une activité économique
- permettre l'évolution du secteur existant spécifiquement dédié à l'activité économique
- développer l'emploi sur la commune, c'est limiter les déplacements onéreux et polluants.

En **1AU**, ces articles interdisent de façon plus ciblée qu'en zone urbaine certaines occupations et utilisations du sol de façon à permettre un aménagement cohérent de ces secteurs, de façon à ne pas en obérer la constructibilité ultérieure et de façon à les intégrer sans heurt soit dans le périmètre aggloméré urbanisé soit sur des terrains vierges. Ces interdictions ou conditions sont également motivées par le fait qu'il s'agit de préserver la faisabilité d'opérations d'aménagement d'ensemble à réaliser en plusieurs phases, et qui pour certaines nécessiteront des acquisitions difficiles donc des phasages souvent difficiles à mettre en place avec des accès à créer dans le tissu bâti ce qui n'est pas aisé.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les objectifs suivants du Padd :

- *Densifier le bourg, notamment pour maintenir au maximum les services.*
- *Pour limiter les déplacements et renforcer le dynamisme de la commune...*

En **A**, afin de préserver l'activité agricole, les seules constructions autorisées sont celles liées directement à l'activité agricole, celles permettant de maintenir le patrimoine bâti traditionnel en état, celles ne portant pas atteinte à l'activité agricole.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les objectifs suivants du Padd :

- *pouvoir relocaliser les sites d'exploitation dans des secteurs moins contraints et, le cas échéant, de permettre au bâti agricole traditionnel obsolète de changer de destination*

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 autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité du paysage, les constructions, installations et aménagements liés à l'agriculture, à la forêt, à l'évolution du bâti existant limitée bien évidemment, cette limitation concernant les rares constructions existantes en zone naturelle. Tout cela afin de préserver le cadre de vie.

Les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (transformateur, poste de refoulement...) sont naturellement autorisés.

Les abris pour animaux, les affouillements et exhaussements du sol, etc. sont eux aussi soumis à conditions pour ces mêmes raisons de préservation du paysage.

Justifications

Ces prescriptions traduisent l'orientation suivante du Padd :

- *Favoriser la biodiversité*

Dans le **Nc**, ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation de la carrière historique qui fait partie du patrimoine communal.

Justifications

Ces prescriptions traduisent l'orientation suivante du Padd :

- *Le patrimoine communal est riche et l'équipe municipale entend le préserver.*
- *Le chemin des Carriers et le patrimoine communal seront privilégiés comme support de la mise en valeur touristique de la commune.*

Dans le **Ne**, ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol liées aux équipements collectifs, notamment la station

d'épuration, le nouvel atelier municipal plus adapté, le stade de football existant.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientation et objectif du Padd suivants :

- Assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg
- Adapter les équipements sportifs

Dans le **NI**, ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisirs en zone naturelle.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientation et objectif du Padd suivants :

- Assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg
- Adapter les équipements sportifs

Les articles 3, mixité fonctionnelle et sociale

En 1AU, cet article impose un minimum de petits logements locatifs pour qu'une partie de la production de logements des opérations d'aménagement d'ensemble soit destinée aux jeunes familles avec enfants et/ou aux personnes âgées.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientation et objectif du Padd suivants :

- Assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg
- Maintenir au maximum les services

Les articles 4 Volumétrie et implantation des constructions

Dans les zones Ua, Ub, 1AU, en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions

devront respecter les dispositions du présent article. Cela permet d'imposer que les règles d'implantation et de volumétrie des constructions s'appliquent à chaque lot issu d'une division, pour assurer l'aspect des constructions et l'identité des secteurs perçue de l'espace public mais également au cœur des opérations.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientation et objectif du Padd suivants :

- Assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg
- Maintenir au maximum les services

Les articles Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En **Ua**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques de façon à conserver le caractère du bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins, des assouplissements sont prévus si la continuité urbaine est assurée par des murs, cela pour tenir compte de la relative diversité existante et pour faciliter l'évolution du bâti existant.

En **Ub**, les règles d'implantation sont plus souples à l'image des implantations constatées dans ces zones.

Les règles d'implantation sont modulées en fonction de la nature des voies et de l'implantation des constructions voisines.

En **Ux**, le recul des constructions est rendu obligatoire pour des raisons de dégagements par rapport à l'importance des voies concernées mais aussi pour des raisons de sécurité. C'est pourquoi le recul est modulé en fonction de la nature de la voie comme en **A** et **N**.

En **1AU**, cet article renvoie naturellement aux orientations d'aménagement.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Le Plu rendra possible la préservation des paysages
- Les élus souhaitent améliorer certaines franges urbaines peu attractives
- Densifier le bourg
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les articles 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En **Ua, Ub et N** cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait.

En **Ux**, le retrait n'est prescrit que par rapport aux limites séparatives d'une parcelle destinée à l'habitat pour créer des espaces tampons entre des constructions et espaces aux destinations pas toujours compatibles.

En **1AU**, cet article renvoie naturellement aux orientations d'aménagement.

En **A**, le retrait prescrit varie par rapport à la hauteur du bâtiment pour éviter l'implantation de bâtiments imposants à faible distance de bâtiments à destination autre qu'agricole.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Le Plu rendra possible la préservation des paysages
- les élus souhaitent privilégier le renouvellement urbain pour offrir de la surface constructible et ainsi densifier le bourg, pour exploiter au mieux les réseaux

- autoriser la mixité des occupations et utilisations du sol, ce qui nécessite d'encadrer les implantations par rapport aux limites séparatives

- Densifier le bourg

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les articles 4-3 implantation des constructions sur une même parcelle

En **1AU**, cet article renvoie naturellement aux orientations d'aménagement.

Les articles 4-4 emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est réglementée dans les zones urbaines **Ua, Ub et 1AU** pour respecter la forme urbaine existante et pour préserver un caractère de village, tout en offrant une possibilité de faire évoluer le bâti existant.

En **Ux**, la règle permet de maintenir un caractère végétal important dans le cadre de la nécessaire intégration paysagère de la zone d'activité, très visible depuis la très fréquenter Rn 154.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- Le Plu rendra possible la préservation des paysages

- les élus souhaitent privilégier le renouvellement urbain pour offrir de la surface constructible et ainsi densifier le bourg, pour exploiter au mieux les réseaux

- Densifier le bourg

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les articles 4-5 hauteur des constructions

En **Ua, Ub et 1AU**, l'objectif est que les nouvelles constructions aient une hauteur semblable aux constructions existantes. Il s'agit en effet de s'insérer sans heurt dans un paysage urbain qui présente un caractère villageois affirmé.

En **Uj**, la hauteur maximum est très contrainte pour préserver le caractère naturel des fonds de jardin où le bâti doit se faire discret.

Pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture terrasse, leur hauteur est limitée pour que les toitures traditionnelles à 2 pans dominant.

En **Ux**, la hauteur maximale des constructions est définie pour ne pas entraver l'activité sans pour autant négliger la nécessaire intégration des bâtiments dans leur environnement.

En **N**, la hauteur des constructions est limitée, pour assurer l'intégration des constructions dans leur environnement.

Dans les secteurs concernés par les cônes de vue sur la cathédrale, les prescriptions induites doivent bien évidemment être prises en compte.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientation et objectif du Padd suivants :

- *Le Plu rendra possible la préservation des paysages*
- *Le patrimoine communal est riche et l'équipe municipale entend le préserver.*

Les articles 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

En **Ua, Ub, Uj, A et N** cet article régleme la typologie des toitures, prescrit les couleurs et l'aspect des façades et détaille les caractéristiques de construction des clôtures.

En **Ua**, les prescriptions sont un peu plus fortes pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de

l'urbanisme. Ainsi les fronts bâtis les plus caractéristiques sont repérés, ce qui permet, par les prescriptions correspondantes, d'assurer la qualité des façades et des toitures visibles depuis les espaces publics concernés.

Ces exigences sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère du bourg.

En **Ux**, afin d'offrir un paysage qualitatif dans les zones d'activités, le pétitionnaire aura l'obligation de réfléchir à l'implantation des futures constructions et installations. C'est surtout sur les couleurs des matériaux que l'article insiste en **Ux**, ce qui permet une intégration paysagère efficace. Rappelons que l'enjeu d'intégration paysagère de cette zone est fort compte tenu de son implantation le long de la très fréquentée Rn 154.

En **A et N** les règles concernant les constructions autres qu'à destination de logement sont motivées par la nécessité d'intégrer les futurs bâtiments dans leur environnement.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientation et objectif du Padd suivants :

- *Le Plu rendra possible la préservation des paysages*
- *Le patrimoine communal est riche et l'équipe municipale entend le préserver.*

Les articles 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En **Ua, Ub, 1AU**, les prescriptions sont à l'équilibre entre la possibilité de densifier le tissu bâti existant et la volonté de préserver le caractère végétal.

En **Uj**, la plantation d'arbres est imposée pour assurer le caractère vert des fonds de jardin concernés.

En **Ux**, cet article impose un projet de paysage, des plantations et des espaces libres. Rappelons que l'enjeu d'intégration

paysagère de cette zone est fort compte tenu de son implantation le long de la très fréquentée Rn 154.

Ces dispositions permettent également de préserver des espaces favorables à la biodiversité dans les secteurs habités, beaucoup plus riches en la matière qu'il n'y paraît.

Justifications

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- *Le Plu rendra possible la préservation des paysages*
- *Le patrimoine communal est riche et l'équipe municipale entend le préserver.*
- *Favoriser la biodiversité*

Les articles 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

En **Ua**, le nombre de places exigé correspond à la volonté de limiter le stationnement sur l'espace public et la nécessité de ne pas bloquer les projets d'évolution ou de maintien/restauration de bâti existant.

En **Ub et 1AU**, le nombre de places de stationnement imposé, correspond à la volonté de limiter le stationnement sur l'espace public et d'intégrer le nombre potentiel de véhicules par ménage, pouvant monter à 4 à 5 véhicules à certaines périodes de la vie.

CINQUIÈME PARTIE

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 – Évaluation des incidences

Les incidences des évolutions induites par le plan local d'urbanisme seront limitées sur le milieu existant. Le plan local d'urbanisme tient compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation maîtrisé et organisé.

La révision de ce plan local d'urbanisme repose ainsi sur la volonté affirmée de :

- préserver l'activité agricole et les terres de culture ;
- assurer la mixité des usages pour dynamiser le bourg ;
- maîtriser le développement urbain prévu dans la continuité du tissu bâti existant ;
- mettre en valeur les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural ;
- prendre en compte les vues sur la cathédrale de Chartres ;
- permettre les projets d'intérêt général.

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement. Dans cette optique, il est prévu, en plus des éléments détaillés au paragraphe 4.2 – *La prise en compte des lois et documents supra-communaux* :

- La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire, qui sera protégée de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.
- La **préservation du « grand paysage »** comprenant non seulement les espaces boisés mais également les plaines agricoles permettant des vues proches et lointaines vers la cathédrale Notre-Dame de Chartres.
- Compte tenu des recommandations du centre régional de la propriété forestière, les **espaces boisés classés** concernant les massifs de plus de 0,5 ha ont été supprimés car ils sont déjà soumis de fait au régime forestier.
Bien que la superficie de leur massif soit supérieure à 0,5 hectare, les espaces boisés classés assurant l'intégration paysagère de la carrière le long de la Rn 154 ont été conservés pour pérenniser cet important dispositif. En effet cette dernière veille à la protection de ce boisement dans un secteur de la commune en mutation à court terme.
Dans le Plu 2010, des espaces boisés classés ont été transformés en repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce pour suivre les préconisations de l'étude

d'impact réalisée dans le cadre du remembrement. Ces repérages ont été maintenus dans le Plu.

-
- La **limitation de l'étalement urbain** : le secteur à urbaniser est fortement réduit et circonscrit autour du tissu urbain existant.
- L'aménagement de **nouveaux quartiers bien reliés au bourg** par des voies de circulation automobile ou des sentes piétonnes : le réseau viaire est ainsi complété et hiérarchisé de façon à mieux irriguer le tissu bâti.
- **L'aide au confortement et au développement des hameaux**, dans le respect du patrimoine architectural et paysager existant.
- La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme. Celle-ci est prévue en limite de la zone d'extension urbaine de façon à insérer ce nouveau quartier dans un écran végétal.
- La mise en place d'**emplacements réservés** pour permettre la réalisation d'accès pour renforcer la cohérence de la trame viaire du bourg et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.
- **L'identification au titre des articles L.151-23 et L.151-19** de certains éléments architecturaux et paysagers. Il faut rappeler que toutes les autorisations d'urbanisme comprises dans le périmètre délimité des abords de l'éolienne sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

C'est surtout l'ensemble des dispositions du Plu, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.

5.3 – Consommation d'espace induite

Les photos aériennes ci-dessous font état des espaces qui pourront potentiellement être consommés par la mise en œuvre du Plu.

Les superficies indiquées diffèrent légèrement des autres estimations figurant dans le dossier car elles n'intègrent pas les espaces publics existants.

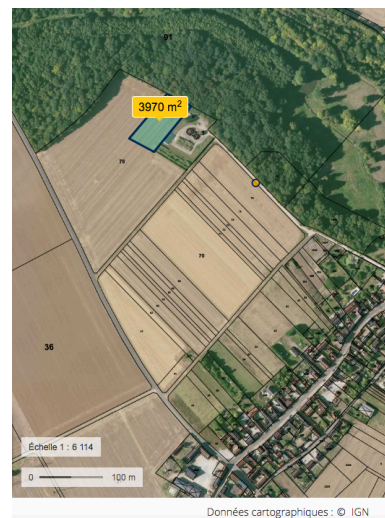
5.3.1 – Consommation d'espace induite par l'habitat



5.3.2 – Consommation d'espace induite par l'activité économique



5.3.3 – Consommation d'espace induite par les équipements collectifs



5.4 – Méthode d'évaluation et indicateurs de suivi

5.4.1 – Méthode d'évaluation

La méthode d'évaluation employée pour la réalisation de la présente révision du plan local d'urbanisme a comporté trois phases distinctes.

- Une phase de collecte et d'exploitation des documents

bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations ainsi que les nombreux éléments précis issus des services de la commune et de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. Cette phase a également consisté à prendre en compte les éléments issus des documents supra- communaux tels que le Scot, le Sdage etc.

- Une phase d'investigation sur le terrain

- Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan, analyse des entités paysagères (agricoles, bosquets et boisements, ancienne carrière, etc.),
- Paysage : découverte sensible du territoire par visites à pied et en voiture, relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, des points de vue, évaluation des ambiances...
- Urbanisme : examen des différentes époques de constructions et des zones de couture entre les typologies bâties pour pouvoir ensuite adapter des règles à la situation existante et anticiper les évolutions. Analyse fine des potentialités résiduelles du tissu bâti afin guider la production de logements dans un souci qualitatif.

- Une phase de rédaction

- Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain, corrections, additions et compléments en fonction des demandes et remarques du groupe de travail et des élus.
- Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation et des réunions publiques), de traduction du projet aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées au cours des réunions dédiées.
- Justification des exigences réglementaires et des limitations administratives au droit à construire.

- **En continu démarche itérative** : réunions, prises de décision, prise en compte du potentiel foncier, amélioration du projet, changements suite à des propositions ou des informations nouvelles délivrées par les personnes publiques associées ou le public.

5.4.2 – Indicateurs de suivi

Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

Berchères-les-Pierres prévoit une zone à urbaniser de 0,7 ha à l'ouest du bourg. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

	3 ^e année	6 ^e année	9 ^e année	Total
Logements, nombre et densité				
Nombre de logements construits				
Superficie au sol construite				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
Consommation d'espace				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				
Anciens corps de ferme en renouvellement urbain (en nombre)				
Logements vacants (en nombre)				

Typologie des logements				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
Taille des logements				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
Mixité sociale				
Nombre de logements sociaux construits				
Équipements				
Équipements réalisés / réhabilités (en nombre)				
Équipements réalisés / réhabilités (en superficie)				
Économie				
Évolution du nombre d'actifs sur la commune				
Évolution du nombre d'établissements actifs sur la commune				

Évolution du taux de chômage				
Consommation d'espace engendrée par l'implantation d'activités (en hectares)				

Suivi de la réalisation des projets municipaux

À Berchères-les-Pierres, les projets municipaux sont concrétisés par les emplacements réservés dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être suivies de la façon qui suit :

Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie : voir tableau porté au règlement graphique)	date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)	date de la réalisation de la destination (partielle ou totale, préciser)
<u>emplacement réservé 1</u> : création d'un ouvrage hydraulique		
<u>emplacement réservé 2</u> : Création d'une piste cyclable		
<u>emplacement réservé 3</u> : Création d'un chemin		
<u>emplacement réservé 4</u> : création d'un ouvrage hydraulique		
<u>emplacement réservé 5</u> : création d'un ouvrage hydraulique		
<u>emplacement réservé 6</u> : création d'un ouvrage hydraulique_		
<u>emplacement réservé 7</u> : création d'un ouvrage hydraulique		

Suivi des effets sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Berchères-les-Pierres, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats
Eau		
Ressource en eau	suivi de l'évolution de la consommation d'eau potable	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station communautaire - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	- suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et les permis de construire	
Déchets		
Déchets	- suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets apportés aux points	

	d'apport volontaire pour être recyclés	
Risques et nuisances		
Risque inondation	- surveillance des constructions et installations situées en zones sujettes au débordement de nappes	
Risque retrait-gonflement des argiles	- surveillance des constructions en zone d'aléa faible	
Énergie		
Consommation énergétique de l'habitat	- Nombre de constructions basse consommation d'énergie - nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
Pollution/santé		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers - Évolution du linéaire de circulations douces	
Milieux agricoles, naturels et forestiers		
Espaces agricoles	- Suivi de l'évolution des superficies agricoles utilisées (SAU) depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme :	

Espaces naturels	- Suivi des milieux naturels	
Espaces forestiers	- Suivi de l'évolution des superficies boisées	
Biodiversité		
Recensement d'espèces animales protégées au niveau régional ou national	Suivi de l'évolution des espèces animales	
Recensement d'espèces végétales protégées au niveau régional ou national	Suivi de l'évolution des espèces végétales	
Patrimoine bâti remarquable		
Bâtis remarquables	à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état du bâti	
Murs de clôture	à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état des linéaire	

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.

s

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 population 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) $\geq$ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée $\geq$ 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.
