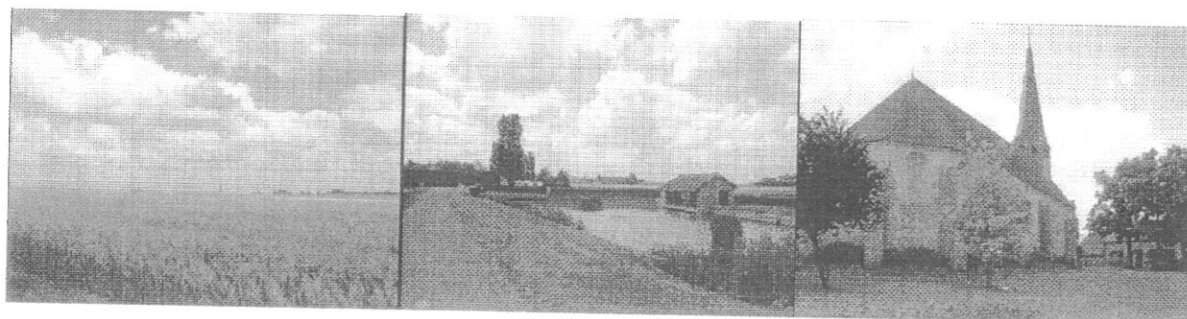


Département d'Eure et Loir

COMMUNE DE LA BOURDINIÈRE – SAINT LOUP



CARTE COMMUNALE

4. RAPPORT DE PRESENTATION

Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Reçu à la Préfecture
le

01 FEB 2008

Etude réalisée par L. Charré Architecte -Urbaniste - Ville Ouverte -
et par C. Ausseur-Dolléans Urbaniste

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

I.1. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TECHNIQUE

- I.1.1. Localisation de la commune**
- I.1.2. Les différentes structures auxquelles appartient la commune**
- I.1.3. La démographie**
- I.1.4. Le logement et l'habitat**
- I.1.5. Activités et emplois**
- I.1.6. Agriculture**
- I.1.7. Artisanat et industrie**
- I.1.8. Services, équipements et commerces**
- I.1.9. Réseaux techniques et équipements**

I.2. DIAGNOSTIC SPATIAL

- I.2.1. Géologie, relief, climat et hydrologie**
- I.2.2. Espaces et paysages naturels**
- I.2.3. Infrastructures**
- I.2.4. Patrimoine archéologique et historique**
- I.2.5. L'organisation du bâti**
- I.2.6. Entrées et abords du village et des hameaux**

I.3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

2EME PARTIE : LE PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

II.1. ENJEUX ET STRATEGIES DE LA COMMUNE

II.2. JUSTIFICATION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES RETENUS

INTRODUCTION : RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE LANCEMENT DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de La Bourdinière - Saint Loup a souhaité se doter d'une carte communale afin de définir les modalités de son développement en planifiant le nombre et l'emplacement des quelques constructions qu'elle sera susceptible d'autoriser, à partir notamment d'une analyse :

- de ses caractéristiques démographiques et de ses besoins en logement,
- de ses capacités en eau et en assainissement,
- des caractéristiques bâties et paysagères du village,
- de la protection de l'activité agricole.

Depuis la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les cartes communales, de simples outils d'aide à l'instruction des autorisations individuelles d'urbanisme sans aucune valeur juridique, sont devenues des documents d'urbanisme à part entière. Les communes dotées d'une carte communale sont désormais compétentes en matière d'autorisations d'urbanisme sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat.

La carte communale dans le Code de l'urbanisme

Article R124-2

Le rapport de présentation de la carte communale :

- 1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- 2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- 3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Article R124-3

Le ou les documents graphiques de la carte communale délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

1ERE PARTIE :
DIAGNOSTIC ET ENJEUX

I.1.DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TECHNIQUE

I.1.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE

UNE TRÈS BONNE ACCESSIBILITÉ DEPUIS CHARTRES

La commune est localisée à 15 kilomètres au sud de la ville de Chartres à laquelle elle est reliée par la RN10.

Il existe un échangeur de l'autoroute A11 à 5 km au nord de la commune.



Les principaux enjeux liés à la localisation de la commune

La proximité de Chartres et la très bonne desserte par la RN10 de la commune attirent depuis 1975 une nouvelle population de « rurbains » qui habitent la commune et travaillent dans l'agglomération de Chartres.

I.1.2. LES DIFFERENTES STRUCTURES AUXQUELLES APPARTIENT LA COMMUNE

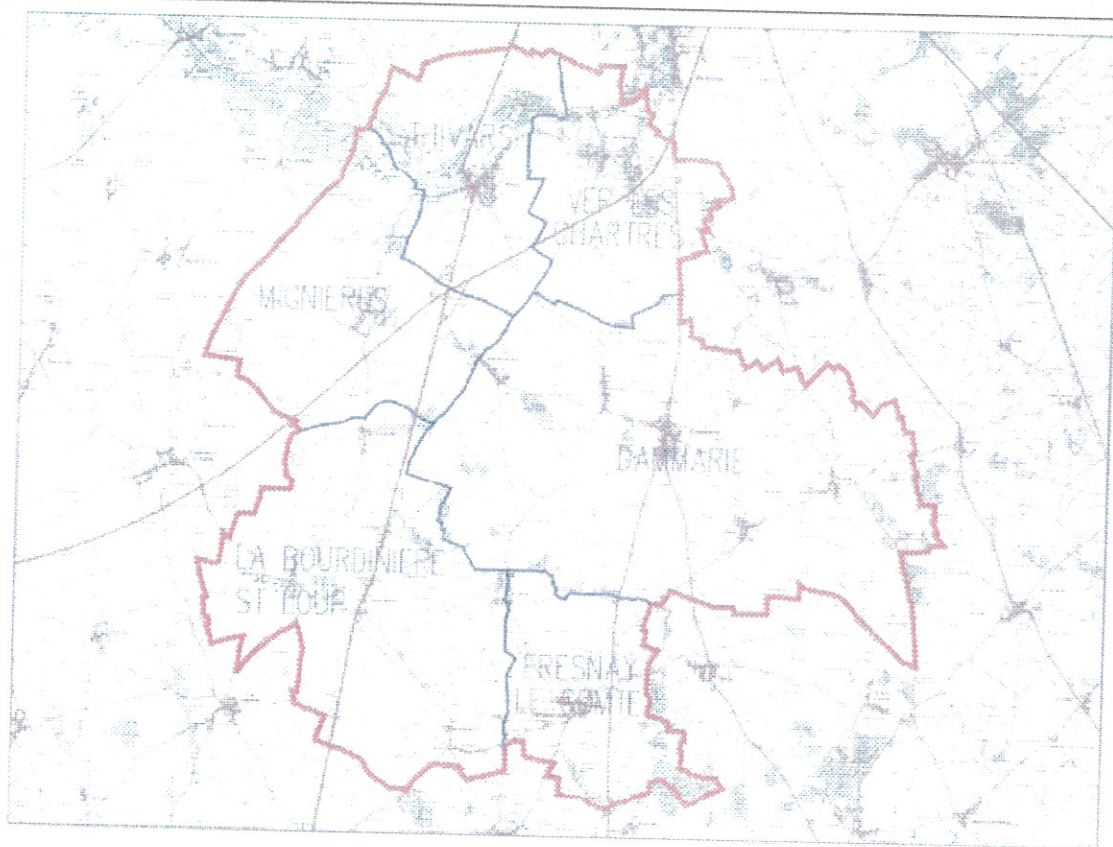
La commune est issue de la fusion de deux communes : Boisvillette et Saint Loup.

LE CANTON D'ILLIERS-COMBRAY

La commune est située dans l'arrondissement de Chartres et fait partie du canton d'Illiers-Combray qui regroupe 20 communes et comptait en 1999 9 798 habitants.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOIS-GUESLIN

La commune fait partie de la communauté de communes du Bois-Gueslin créée en 1994. Cette communauté de communes comprend 6 communes : La Bourdinière-Saint-Loup, Danmarie, Fresnay-le-Comte, Mignières, Thivars et Ver-les-Chartres. La Bourdinière-Saint-Loup y est la seule commune du canton d'Illiers-Combray. La communauté de communes a notamment pour attribution les actions de développement économique, les activités culturelles et sportives, l'assainissement (élimination des boues des stations d'épuration), le transport scolaire, la collecte des déchets, la distribution de l'eau, la réalisation de réserves foncières, le suivi de l'élaboration du Scot. Une zone artisanale intercommunale a été réalisée en 2004 à Mignières. La taxe professionnelle mise en place sur la communauté de communes est une taxe professionnelle de zone.

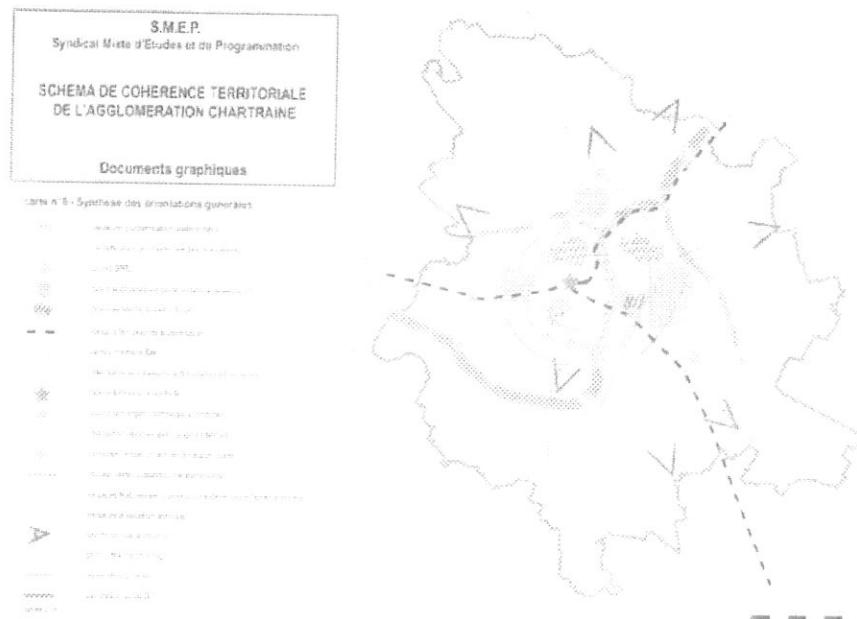


LE SCOT DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINNE

La commune a été intégrée en juin 2006 dans le périmètre du Scot en tant que membre de la communauté de communes du Bois-Gueslin. La commune fait partie des territoires situés en limite du territoire du Scot et identifiés comme espaces à vocation agricole.

Dans ces espaces :

- l'activité agricole doit être protégée.
- la densification de l'habitat doit consister prioritairement en une densification des tissus existants du bourg principal de la commune (ici Saint Loup) afin de favoriser la construction de l'identité et de l'unité de la commune. Elle doit consister prioritairement en une densification des tissus existants par l'utilisation des « dents creuses ». Ailleurs des constructions sont possibles mais de façon limitée.
- en ce qui concerne les zones d'activités, le SCOT admet la possibilité dans ces territoires ruraux de créer des zones artisanales d'intérêt communal et de dimension limitée à proximité des bourgs, dans le cadre de projets communaux et intercommunaux.



Les principaux enjeux liés aux structures inter et supra-communales

==> Les choix de la commune mis en œuvre dans la carte communale devront être compatibles avec les politiques mises en œuvre par la communauté de commune, notamment en termes d'activités.

=> Il devront également être compatibles avec les orientations du SCOT et notamment :

- une gestion économe de l'espace
- la protection des espaces agricoles, des paysages et de l'eau
- la densification des tissus bâtis existants plutôt que l'extension des zones bâties

=> sources : INSEE et commune

UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE REDEVENUE POSITIVE DEPUIS 1975

La commune a, comme la plupart des communes rurales françaises, connu son âge d'or dans la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, lorsque les villages vivaient en quasi autarcie : elle avait en 1876 792 habitants. Puis, pendant cent ans, la population n'a cessé de décroître et il ne restait plus en 1975 que 334 habitants, soit moins de la moitié de la population de 1876.

Depuis 1975, la population croît de nouveau. Elle était de :

- 366 habitants en 1982, soit une hausse de 32 habitants, environ 10% en 7 ans et une moyenne de 5 habitants supplémentaires par an,
- 455 habitants en 1990, soit une hausse de 89 habitants, environ 25% en 8 ans et une moyenne de 14 habitants supplémentaires par an,
- 482 habitants en 1999 soit une hausse de 27 habitants, environ 6% en 9 ans et une moyenne de 3 habitants supplémentaires par an,
- 522 habitants en 2004, soit une hausse de 40 habitants, environ 8% en 5 ans, et une moyenne de 8 habitants supplémentaires par an.

La population a globalement augmenté de 56% entre 1975 et 2004, sans atteindre le chiffre de 1876.

On peut noter que cette augmentation est largement supérieure à celle du canton d'Illiers-Combray dont la population n'a augmenté que de 16% entre 1975 et 1999.

L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

La croissance démographique de la commune a dans un premier temps été liée à un solde migratoire positif du à un fort excédent d'arrivées d'habitants sur les départs :

- + 39 habitants nouveaux entre 1975 et 1982, soit une moyenne de 6 nouveaux habitants par an,
- une augmentation très importante : + 87 habitants nouveaux, entre 1982 et 1990 soit une moyenne de 11 nouveaux habitants par an,
- + 19 habitants nouveaux entre 1990 et 1999 soit une moyenne de 2 nouveaux habitants par an,

Le chiffre des nouveaux habitants pour entre 1999 et 2004 n'est pas connu. En revanche on sait qu'il y a eu 19 ménages supplémentaires.

UN NOMBRE DE NAISSANCES EN AUGMENTATION ENTRAINANT UN SOLDE NATUREL POSITIF

Depuis 1982, la croissance démographique est liée également à l'augmentation du nombre de naissances, le nombre des décès restant stable :

- entre 1975 et 1982 : 25 naissances (soit une moyenne de 3,5 naissances par an) pour 32 décès (soit une moyenne de 4,5 décès par an), soit un solde naturel négatif (les décès excèdent les naissances) de -7,
- entre 1982 et 1990 : 32 naissances (soit une moyenne de 4 naissances par an) pour 30 décès (soit une moyenne de 3,5 décès par an), soit un solde naturel positif (les naissances excèdent les décès) de +2,
- entre 1990 et 1999 : 40 naissances (soit une moyenne de 4,5 naissances par an) pour 32 décès (soit une moyenne de 3,5 décès par an), soit un solde naturel positif de +8.

On constate que le nombre de décès reste stable, cependant que le nombre de naissances ne fait que croître.

Le nombre de naissance continue à augmenter puisqu'il y a eu entre 1999 et 2005 55 naissances (soit une moyenne de 9 naissances par an).

UNE CROISSANCE D'ABORD LIEE A L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS PUIS EGALEMENT A L'AUGMENTATION DES NAISSANCES

La part prise par les naissances dans l'augmentation de la population est de plus en plus importante :

- entre 1982 et 1990 : sur les 89 habitants supplémentaires, 87 étaient des nouveaux habitants et 2 seulement des naissances ;

- entre 1990 et 1999 : sur les 27 habitants supplémentaires, 19 étaient des nouveaux habitants et 8 des naissances.

On ne dispose pour ces dernières années que du nombre d'habitants supplémentaires (+ 39 entre 1999 et 2004) et du nombre de naissances (+ 55 entre 1999 et 2005), mais il est possible d'extrapoler à partir des chiffres connus le nombre des nouveaux arrivants qui serait de l'ordre de 5 par an.

UNE POPULATION QUI RAJEUNIT

L'augmentation des naissances est liée au rajeunissement de la population. Entre 1982 et 1999, la population totale de la commune a augmenté de 32%, mais avec une augmentation de la proportion de jeunes :

- la population en âge d'avoir des enfants, 20 à 39 ans, en passant de 92 à 136 (soit une augmentation de 32%), représente en 1999 28% de la population totale au lieu de 25% en 1982,

- la population des 0 -19 ans, en passant de 96 à 119 (soit une augmentation de 25%), représente en 1999 comme en 1982, 1/4 de la population totale.

- en revanche, la population des plus de 75 ans qui étaient 39 en 1982 et sont 35 en 1999 ne représentent plus à cette date que 7% de la population contre 11% en 1992.

UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DES MENAGES

Le nombre des ménages est passé de 138 ménages entre 1982 à 161 en 1990, 182 en 1999 et 201 en 2004, soit 63 ménages supplémentaires et une augmentation de 45%

La taille moyenne des ménages est restée stable : 2,6 personnes par ménage.

Les principaux enjeux liés à la démographie

Une population qui croît depuis 1975

La population de la commune est en augmentation depuis 1975. Elle est de 522 habitants en 2004, soit 50% de plus. Cette forte augmentation a été due dans un premier temps quasiment exclusivement à un solde migratoire positif (les arrivées d'habitants excédant les départs). Depuis 1999, elle est également due à un solde naturel redevenu positif (+ 8 entre 1990 et 1999) grâce à l'augmentation considérable du nombre de naissances (de 3,5 naissances par an entre 1975 à 1982 et 9 naissances par an entre 1999 et 2005), au regard d'un nombre de décès resté stable (3/4 décès par an).

Une augmentation naturelle (liée aux naissances) sur laquelle il faut désormais compter

Le nombre de naissances des cinq dernières années a fortement augmenté (9/10 naissances par an en moyenne). Il a doublé par rapport au nombre de naissances entre 1990 et 1999 (4,5 par an). Le nombre de décès est quant à lui stable. On peut donc considérer que le solde naturel qui a été de + 8 entre 1990 et 1999 restera positif (naissances excèdent les décès) dans les 10 années qui viennent et qu'il pourrait être le double, soit une augmentation naturelle de la population de l'ordre de 20 habitants supplémentaires.

L'évolution démographique « minimum » prévisible pour la commune dans les 10 années qui viennent

=> Au vu de l'évolution démographique récente :

Alors qu'elle n'avait été que de 6% en 9 ans entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre d'habitants de la commune s'est accélérée ces dernières années : elle a été de 8% en 5 ans entre 1999 et 2004. La projection de cette augmentation pour les 10 années à venir donnerait une petite centaine d'habitants supplémentaires, dont une vingtaine due à l'excédent des naissances sur les décès et environ 80 dus à l'arrivée de nouveaux habitants, soit une population de l'ordre de 650 habitants.

=>Au vu du nombre de logements construits ces dernières années et du projet de lotissement communal :

Le nombre de logements construits ces 5 dernières années est en moyenne de 4 par an (voir I.4. Logement et habitat). La projection de cette augmentation sur les 10 années à venir donnerait une augmentation de population de l'ordre de $4 \times 10 \times 2,6$ (taille moyenne des ménages) soit une centaine d'habitants supplémentaires (+ 20%). Cette augmentation est d'autant plus probable qu'un lotissement de 18 maisons est en projet à Saint Loup (il devrait à lui tout seul accueillir 50 habitants supplémentaires).

Les souhaits de la commune

La commune souhaite, afin d'assurer une intégration correcte des nouveaux habitants, maîtriser son accroissement démographique. L' évolution démographique prévisible, de l'ordre de 20% qui amènerait la population de la commune à environ 650 habitants en 2016 lui paraît largement suffisante.

I. 1.4 LOGEMENT ET HABITAT

=> sources : INSEE et commune

NOMBRE ET NATURE DES LOGEMENTS

- En 1990 : 219 logements:

- 161 résidences principales,
- 40 résidences secondaires,
- 18 logements vacants

- En 1999 : 217 logements

- 182 résidences principales,
- 26 résidences secondaires,
- 9 logements vacants.

- En 2004 : 232 logements

- 201 résidences principales,
- 19 résidences secondaires,
- 12 logements vacants.

D'autre part :

- 14 logements ont été construits entre 1990 et 1999,
- 20 logements ont été construits entre 1999 et 2004, toutes des résidences principales.

On constate :

- entre 1990 et 1999 :

- que le nombre total de logements est resté stable,
- que le nombre de résidences principales a augmenté de + 21
- cependant que le nombre de résidences secondaires diminuait de - 14
- cependant que le nombre de logements vacants diminuait de - 9.

Au vu des données concernant la construction des logements entre 1990 et 1999, il semble que sur les 21 résidences principales nouvelles, 14 soient des logements nouveaux et 7 des constructions existantes qui étaient jusqu'alors des résidences secondaires ou des logements vacants.

- entre 1999 et 2004 :

- que le nombre total de logements a augmenté de + 15
- que le nombre de résidences principales a continué à augmenter : + 19
- que le nombre de résidences secondaires a continué de diminuer - 7
- cependant que le nombre de logements vacants a augmenté de +3.

Au vu des données concernant la construction des logements entre 1999 et 2004, il semble que les 19 résidences principales nouvelles soient toutes des logements nouveaux construits entre 1999 et 2004.

On constate également :

- que les résidences principales ont augmenté de + 40 entre 1990 et 2004 et qu'elles constituent aujourd'hui la plus grande partie des logements de la commune : 87%,
- que la moitié des résidences secondaires qui existaient en 1990 ont disparu au profit des résidences principales. Elles ne sont plus qu'une petite vingtaine.
- que les logements vacants ont diminué.

AGE DES LOGEMENTS

La majorité des logements sont des logements anciens : sur les 217 logements recensés en 1999, 149, (69%) sont des logements construits avant 1949.

En ce qui concerne les logements « modernes », le rythme de construction a été en moyenne :

- d'1 logement par an entre 1949 et 1974,
- de 2,5 logements par an entre 1975 et 1981,
- de 1,5 logements par an entre 1982 et 1999.

Ce rythme s'est récemment accéléré depuis 2000 avec une moyenne de 4 logements construits par an. La commune projette un lotissement de 18 maisons à Saint-Loup.

TYPE DES LOGEMENTS

En 1999, sur les 182 résidences principales, la quasi totalité 179 étaient des maisons individuelles ou des fermes. Il n'existait que 2 logements dits « collectifs », qui étaient des appartements aménagés dans une construction ancienne. Depuis 1999, 3 appartements ont été aménagés dans un corps de ferme au hameau du Temple.

STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En 1999, 90% des résidences principales étaient occupés par leurs propriétaires. Il y avait 11 logements locatifs et 6 logements prêtés gratuitement.

Il est prévu dans le lotissement 6 logements locatifs à caractère social.

TAILLES DES LOGEMENTS

En 1999, 75% des logements avaient plus de 4 pièces et le nombre moyen de pièces par logement était de 4,5 pièces.

Les principaux enjeux liés au logement et à l'habitat

Les caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de la commune est encore majoritairement ancien : il représente encore 69% des logements. La construction des logements a augmenté fortement ces 5 dernières années, avec une moyenne de 4 logements nouveaux par an.

Le parc de logement est composé dans sa quasi totalité de maisons individuelles et de fermes, bien que quelques logements collectifs aient été récemment créés dans des bâtiments anciens. 90% des logements sont occupés par leurs propriétaires et il existe très peu de logements locatifs. La plupart des logements sont de grande taille.

I.1.5. ACTIVITES ET EMPLOI

POPULATION ACTIVE

La population active de la commune a augmenté de 70% depuis 1982, en lien avec l'arrivée des « rurbains » qui travaillent pour la plupart dans l'agglomération de Chartres. Cette population est en 2004 de 265 personnes et représente 78% de la population.

ACTIVITES SUR LA COMMUNE

43 personnes soit 18% de cette population active travaille sur la commune ce qui est beaucoup.

Les emplois sur la commune se répartissent entre :

- les agriculteurs qui sont encore très nombreux (voir : I.6 Agriculture).
- les artisans au nombre de 12,
- 3 commerces
- 1 emploi de service.

Les principaux enjeux liés aux activités et à l'emploi

La commune bénéficie de nombreux atouts en termes d'activités :

- *une activité traditionnelle qui emploie encore de nombreux actifs : l'agriculture,*
- *la présence de la RN10 qui offre aux artisans et commerces qui y sont installés une clientèle importante,*
- *la proximité de l'agglomération de Chartres où travaillent de nombreux actifs de la commune.*

Elle souhaite :

- *préserver l'activité agricole,*
- *favoriser l'implantation de petits artisans le long de la RN10.*

UNE ACTIVITE TRADITIONNELLE ET PRIORITAIRE

La commune est principalement une commune rurale dont la vocation première est l'agriculture : la quasi-totalité du territoire de la commune est occupée par des cultures céréalières.

Le remembrement a été réalisé en 1998. A cette occasion ont été créés des chemins ruraux qui longent, à l'arrière des jardins, la presque totalité des différents groupements bâtis, et qui, à la fois constituent des chemins de promenade et délimitent les frontières de ces groupements de façon très qualitative.

Il existe un silo entre La Bourdinière et Saint Loup. Ce silo isolé est une installation classée.

Les agriculteurs sur la commune sont encore très nombreux : 29 avec 2 d'entre eux qui ont une activité complémentaire (terrassament, élagage)

17 exploitants agricoles habitent la commune. Il n'existe aucune ferme complètement isolée. Les sièges des exploitations sont toutes situées dans ou à proximité immédiate des groupements bâtis :

- 5 à Saint-Loup ;
- 4 au Temple,
- 3 à La Bourdinière,
- 2 à La Poutée et 1 à Boisvillette,
- 1 à Chenonville
- 1 aux Bordes.

12 exploitants ont leur siège social dans une autre commune.

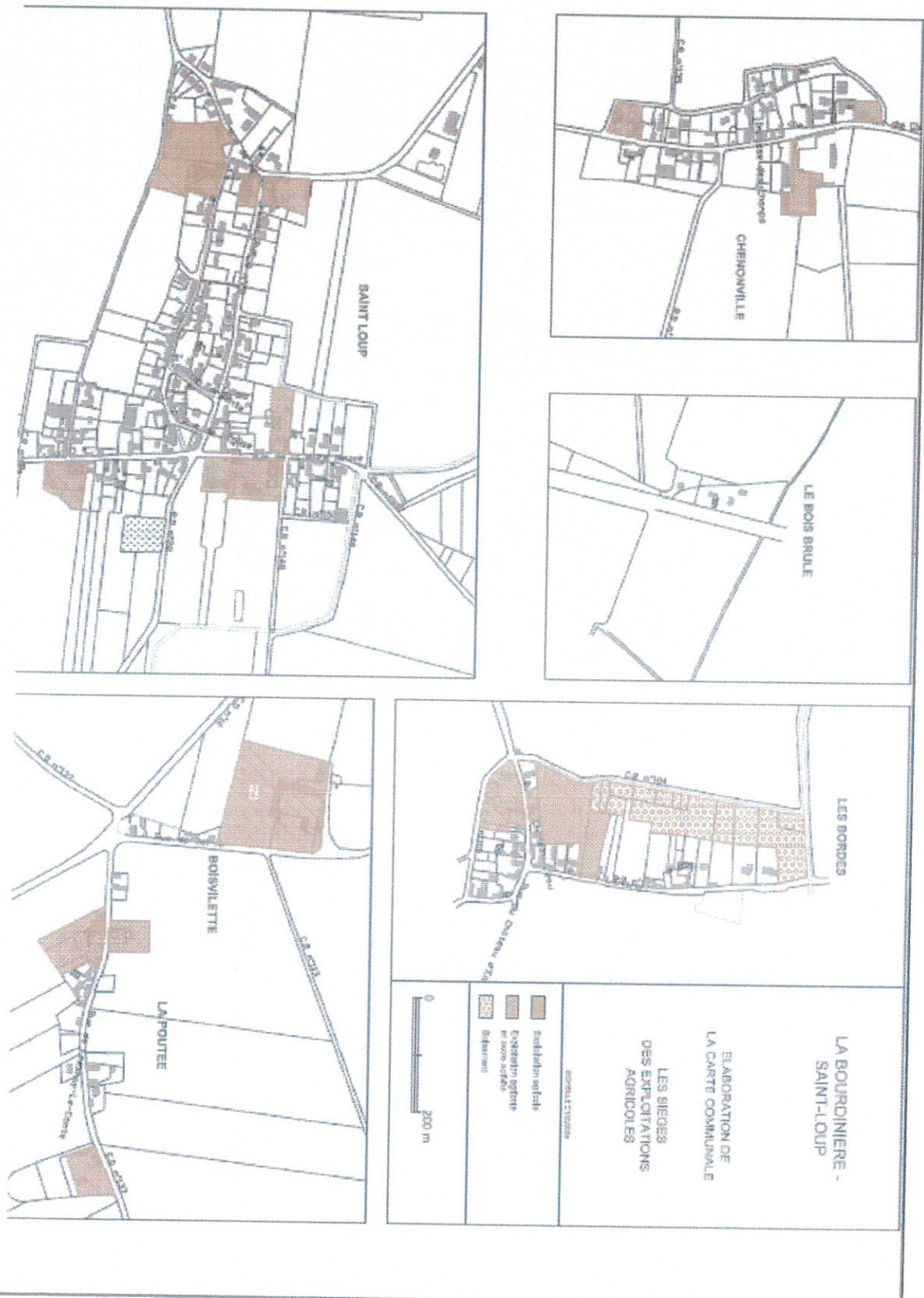
Les principaux enjeux liés à l'agriculture

La protection de l'activité agricole est un enjeu majeur de la carte communale.

Le périmètre retenu pour la carte communale devra prendre en compte cet enjeu :

- *en étant économe des terres agricoles : la commune souhaite maintenir l'urbanisation à la fois dans les limites des zones agglomérées actuelles (à l'intérieur des panneaux d'agglomérations) et dans les limites des « chemins ruraux de ceinture »*
- *en ne portant pas atteinte au fonctionnement des sièges des exploitations. Ceux-ci seront, sauf demande expresse de l'agriculteur concerné, maintenus en zone non constructible.*





L. Charré Architecte -Urbaniste - Ville Ouverte - et C. Ausseur-Dolléans Urbaniste

I.1.7. ARTISANAT ET INDUSTRIE

ARTISANS

7 petits artisans (artisans du bâtiment notamment, paysagiste) se sont implantés au Temple et à la Bourdinière, le long de la RN10 . ils bénéficient du transit très important de cet axe de circulation.

5 artisans sont implantés à Saint Loup, à Chenonville et aux Bordes.

Il existait au lieu-dit « La Royauté » situé sur le RN10 une station service qui a fermé et un restaurant, qui après la fermeture de la station service a été vandalisé et a fermé.

LA ZONE ARTISANALE INTERCOMMUNALE DU BOIS-GUESLIN

Une zone artisanale intercommunale dite du Bois-Gueslin, d'environ 50 ha, été créée en 2004 sur le territoire de Mignières .

Les principaux enjeux liés aux activités et à l'emploi

L'activité artisanale est bien implantée sur la commune.

Les hameaux situés le long de la RN10 : La Bourdinière et La Temple, en raison du trafic très important que cette route accueille, ont vocation à accueillir plutôt des activités que de l'habitat.

Pour cette raison, la commune souhaite proposer 1 une petite zone d'activités d'environ 5000 m2 destinée à accueillir des artisans sur des petites parcelles, en complément de la grande zone artisanale du Bois-Gueslin qui offre des parcelles de 5000m2 , située juste en arrière de la Bourdinière, en direction de Saint Loup.

En raison de son isolement, la commune ne juge pas souhaitable de maintenir un secteur d'activités au lieu dit « La Royauté ».

I.1.8. SERVICES, EQUIPEMENTS ET COMMERCES

SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

L'école

La commune est en regroupement pédagogique intercommunal, RPI avec la commune de Danmarie L'école est située à Danmarie. Un car de ramassage scolaire y emmène les élèves de La Bourdinière-Saint Loup.

L'école comprend deux classes maternelles et une classe primaire unique. Les effectifs de l'école sont en très légèrement augmentation depuis 2001, passant de 211 élèves à 229 en 2005.

Les élèves en provenance de la commune de la commune de La Bourdinière-Saint Loup ne représentent qu'une très faible part des effectifs de l'école : ils sont 37 enfants soit 16% des effectifs.

SERVICES

Un ostéopathe est installé à Saint Loup.

COMMERCES

La présence de la RN10 favorise l'activités commerciale : il y a deux commerçants : un antiquaire et une soterie alimentaire à La Bourdinière et des chambres d'hôtes au Temple.

Il y avait une station-service et un restaurant « Courte-Paille » au lieu dit la Royauté sur la RN10 qui sont aujourd'hui désaffectés.

Les principaux enjeux liés aux services, aux équipements et aux commerces

Il n'y aura pas de problèmes en cas d'augmentation de la population scolaire car il y a de la place sur l'ensemble des écoles de la communauté de communes (570 places pour actuellement 500 élèves) et le transport scolaire est organisé.

I.1.9. LES RESEAUX TECHNIQUES ET EQUIPEMENTS

RESEAU D'EAU POTABLE

La commune adhère au SIAEP de Fresnay-le Comte – La Bourdinière Saint Loup qui dispose d'un captage sur chaque commune.

Il existe deux châteaux d'eau sur le territoire de la communauté de communes dont l'un est situé sur le territoire de Fresnay le Comte. L'autre est situé entre la Bourdinière et le Temple, en bordure de la RN10. Ce forage n'est protégé par aucune servitude de protection et difficilement protégeable en raison de sa situation en bordure de la RN10 et à proximité d'habitations. Ce forage n'a pas été retenu dans le schéma départemental d'alimentation en eau potable et l'alimentation en eau de la Bourdinière Saint Loup devra être envisagée dans le cadre des études menées par la communauté de communes du Bois-Gueslin. Tant que ce forage sera exploité, il est impératif de préserver son environnement.

La capacité du réseau est très importante. En revanche, les canalisations de Chenonville et de la Poutée sont vétustes.

La qualité de l'eau est médiocre avec des teneurs proches de la concentration maximale admissible pour les nitrates (50mg/l) et des pesticides (0,1microg/l par substance).

RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune a opté pour un schéma d'assainissement individuel en raison de la dispersion de l'habitat et de la présence de sols argileux. Pour toute nouvelle construction, il conviendra de prévoir une surface minimum pour implanter les installations et prévoir des réseaux, fossés et autres exutoires nécessaires à l'évacuation des eaux traitées.

RESEAU D'EAU PLUVIALE

Il existe un réseau d'eau pluvial busé à Saint Loup et à La Bourdinière. Dans les hameaux, l'eau pluviale est recueillie dans des fossés.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères relève de la compétence du SIVOM. Il n'y a pas de décharge sur la commune. Il existe une déchetterie à Danmarie.

EOLIENNES

2 projets éoliens sont à l'étude au sud du territoire de la commune. Les ouvrages éoliens devront être situés à une distance minimum de 800 mètres de toute habitation.

Les principaux enjeux liés aux réseaux techniques et aux équipements

Les réseaux techniques ont une capacité suffisante pour accueillir l'accroissement démographique envisagé par la commune. En revanche, celle-ci ne souhaite pas étendre ces réseaux et souhaite donc contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà desservis.

=> L'environnement du captage d'eau potable du Temple doit être préservé.

=>Le hameau de la Poutée est frappé par une servitude d'utilité publique liée à une canalisation de transport de gaz naturel, avec une bande de 6m de large inconstructible de part et d'autre de la canalisation (cf annexes servitude d'utilité publique I3.

I.2. DIAGNOSTIC SPATIAL

I.2.1. GEOLOGIE, RELIEF, CLIMAT ET HYDROLOGIE

GEOLOGIE

Contexte général et stratigraphie

La commune de la Bourdinière-Saint-Loup se situe dans la partie méridionale du Bassin de Paris, entre les vallées de l'Eure, du Loir, de la Voise et de la Conie du Nord, dans un secteur historiquement rattaché au Perche-Gouët. Il s'agit d'un vaste plateau recouvert par d'importants dépôts de limons (Limon des plateaux) d'origine éolienne (1 à 5 mètres) et d'argile à silex (jusqu'à 20 mètres de profondeur). L'argile à silex repose sur la craie sénonienne et résulte de l'altération de la craie en milieu continental (élaborée entre la fin du Crétacé et le début du Tertiaire). Elle affleure largement le long des affluents de l'Eure et du Loir. Ce plateau atteint une altitude moyenne de 160 mètres. Son relief peu perturbé est toutefois entaillé par la vallée de l'Eure.

Contexte local

Les cartes géologiques des environs de Voves (source : BRGM, cartes 290 et 291) nous renseignent sur la nature géologique de la commune de la Bourdinière-Saint-Loup. Très majoritairement, le sol est constitué de limons des plateaux : d'origine éolienne préglaciaire, les limons recouvrent de vastes zones entre les branches du réseau hydrographique où le drainage naturel et le ruissellement ne l'ont pas fait disparaître (laissant alors apparaître l'argile à silex). De couleur brune à brun-jaune, c'est un matériau fin, soyeux au toucher, plus ou moins argileux et, pour la quasi-totalité du territoire, très peu calcaire.

A proximité, par exemple au niveau du lieu-dit *les Bordes*, la carte identifie des argiles à silex : surmontées par les limons des plateaux, les argiles à silex, toujours omniprésentes, sont bien visibles en bordure du réseau hydrographique où le ruissellement a entraîné les limons et une partie de l'argile.

LE RELIEF

La commune de La Bourdinière-Saint-Loup se situe dans le prolongement du vaste plateau beauceron aux horizons très dégagés et aux faibles ondulations. Ce relief peu prononcé confère un caractère particulier aux paysages de la commune. Partout le regard porte au loin. Et dans ces larges panoramas, la moindre éminence bâtie mais aussi chaque rideau d'arbres, chaque bosquet sont perçus.

En ce sens, ce relief si peu présent est tout à fait remarquable et structure fortement les paysages. Pour le meilleur et pour le pire car si la silhouette d'un château se distingue de loin, rien ne permet, sinon la végétation, de dissimuler une construction disgracieuse en franges d'urbanisation.

HYDROLOGIE

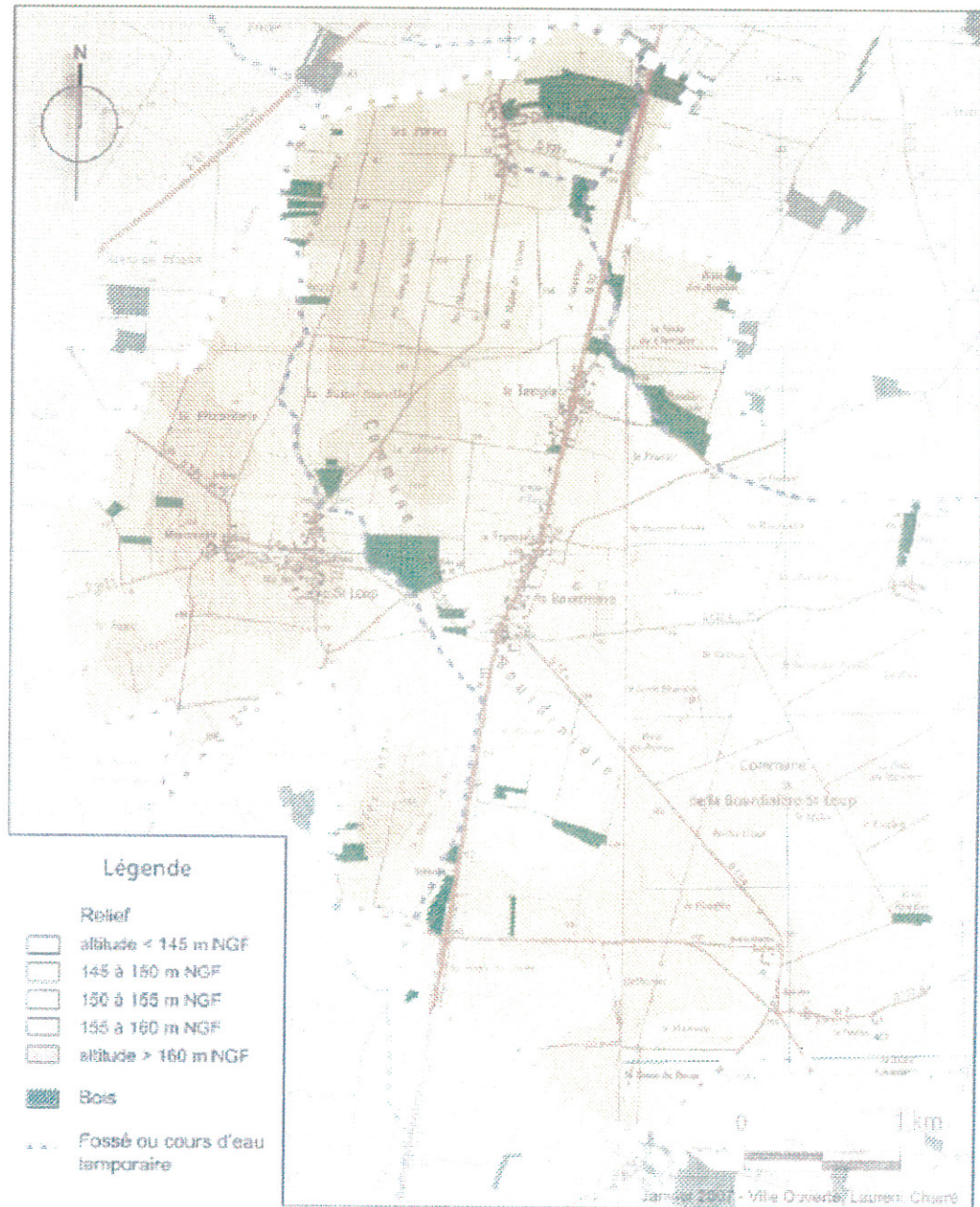
Historiquement, le propre des plateaux n'était pas d'offrir de l'eau à profusion et sans effort. Certes, l'eau était bien là mais il fallait aller la chercher et la conserver. D'où les nombreuses mares, publiques ou privées, et les pompes ponctuant les bourgs et les hameaux de la commune. Pourtant, paradoxalement, cette même eau, apportée par les pluies, peut transformer un champ en bourbier. Et les faibles ondulations du relief forment des vallées, plus ou moins sèches, et peu prononcées. Le réseau présente la particularité de se relier à deux bassins distincts : on peut ainsi distinguer deux talwegs, l'un se dirigeant vers l'Eure et la Seine, l'autre vers le Loir et la Loire. La limite de partage des eaux se situe donc sur la commune. Le remembrement a permis de régulariser ces errements et de drainer les eaux par l'intermédiaires de profonds fossés formant un réseau peu visible. La commune fait partie du SDAGE du bassin Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996. Elle est également incluse dans le périmètre du SAGE des Eaux du Loir (arrêté du 10 juillet 2003)

Les principaux enjeux liés à la géologie, au relief et à l'hydrologie

=> Ces enjeux sont à la fois paysagers, urbains et patrimoniaux : les paysages de la commune sont fortement marqués par l'horizontalité du relief et la grande visibilité induite des éventuelles extensions.

La Bourdinière-Saint-Loup

Caractéristiques physiques



I.2.2. ESPACES ET PAYSAGES NATURELS

Le territoire de la commune de La Bourdinière-Saint-Loup s'étend sur 2016 hectares.

PAYSAGES

Les paysages de La Bourdinière-Saint-Loup se signalent par quelques éléments remarquables.

LE RELIEF

L'horizontalité dominante du relief et les larges vues offertes marquent et caractérisent le paysage de la commune en lui conférant une identité « beauceronne » qui, historiquement, n'est pas la sienne puisque le secteur était rattaché plutôt au Perche-Gouët. Ce relief dessine par ailleurs des ciels immenses et écrasants, sereins aux beaux jours, tourmentés le plus souvent. Il s'agit là d'une forme de « surexposition » aux regards : tout est vu ou presque sur ce fonds de ciel posé sur la plaine. Contrastant avec le paysage cultivé quelque peu austère de la plaine, les bourgs et les hameaux apparaissent comme des « oasis », exception faite des villages-rues du Temple et de La Bourdinière, éventrés par la RN 10.

L'EAU

Le réseau hydrographique n'est que peu perceptible dans le paysage. Toutefois, la toponymie montre que l'eau était très présente et affleurait en de nombreux endroits de la commune, formant même des petits marais. Maintenant, l'eau se signale principalement par des fossés de drainage et par les mares qui souvent marquent l'entrée des bourgs ou hameaux et, enfin, par des pompes anciennes.

LE COUVERT VEGETAL

Si les boisements ne sont évidemment pas dominants dans le paysage, ils sont très prégnants et visibles en ourlant l'horizon et en cadrant certaines vues. Historiquement, la commune présentait un paysage de bocage typique du Perche-Gouët, fait de boisements et de haies. Maintenant résiduels, leur préservation est incontournable. On remarque aussi quelques alignements remarquables, dont celui du château de Saint-Loup, très marquants dans ce paysage ouvert.

MILIEUX NATURELS

Il n'existe pas sur le territoire de la commune de secteurs présentant un grand intérêt sur le plan des milieux naturels de type Znieff ou Zico. Cependant, certains des bois de la commune ont été distingués pour la diversité de leur faune. A ce titre comme d'un point de vue paysager, la préservation des boisements est indispensable.

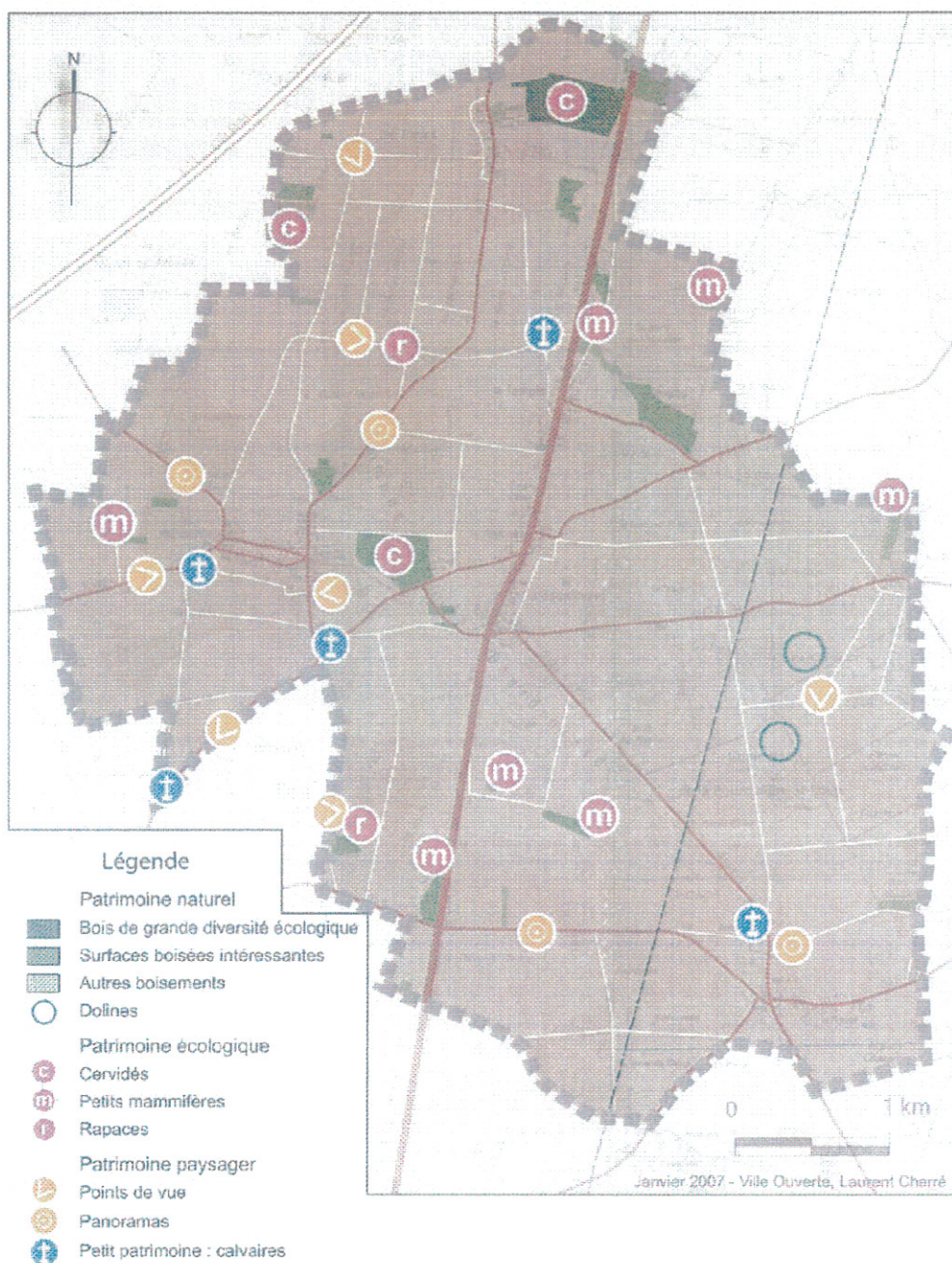
Les principaux enjeux liés aux milieux et paysages naturels

=> La carte communale ne permet pas de protéger « finement » les éléments naturels et paysagers patrimoniaux de la commune.

=> En revanche, la délimitation du périmètre constructible autour des bourgs et des hameaux, la localisation et la taille du ou des secteurs d'extension devront prendre en compte la qualité paysagère de son site Cf II.6. Entrées et abords du village

La Bourdinière-Saint-Loup

Patrimoine naturel, écologique et paysager



I.2.3. LES INFRASTRUCTURES

La commune est traversée par plusieurs routes d'importances diverses.

UNE ROUTE CLASSEES A GRANDE CIRCULATION: LA RN 10

La route la plus importante est la RN 10, itinéraire national qui relie Paris à l'Espagne mais aussi régional et local en reliant Chartres à Paris d'un côté et Chartres à Châteaudun et Cloyes de l'autre. A ce titre, elle est empruntée par de nombreux poids lourds. Elle emprunte le territoire de la commune du nord au sud, longe le lieu dit « Le Bois Brûlé » et traverse le hameau du Temple et le bourg de la Bourdinière.

La traversée de la commune est en cours d'aménagement de sécurité (2 tranches réalisées sur 3).

La RN10 étant classé en route à grande circulation, ses abords sont soumis à l'application de l'article L.111.1.4 amendement Dupont « entrées de ville » : inconstructibilité de principe en dehors des espaces urbanisés.

La RN10 est classée en infrastructure bruyante, à ce titre des dispositions doivent être prises pour éviter l'exposition de nouvelles constructions à usage d'habitation aux nuisances sonores.

TROIS ROUTES D'IMPORTANCE LOCALE : LA RD 12, LA RD 28 ET LA RD 137.

Trois autres routes d'importance plus modeste traversent le territoire de la commune :

- La RD 28, assez fréquentée traverse Saint Loup. Elle relie Epernon à Brou.
- la RD 12 qui est assez fréquentée traverse la Poutée. Elle relie Illiers à Viabon ;
- la RD 337 traverse Saint Loup et Chenonville et rejoint Voves.

LA PROXIMITE DE L'AUTOROUTE 15

Il existe un échangeur de l'autoroute A5 à 5 kilomètres au nord de la commune.

Les principaux enjeux liés aux infrastructures

Le fait que la commune de la Bourdinière-Saint-Loup soit située à proximité de l'autoroute A11 et traversée par la RN10 contribue à sa bonne accessibilité et donc à son attractivité en termes à la fois d'habitat et d'activité

En revanche, il ne devra pas y avoir d'extensions de l'urbanisation le long de la RN10 à l'extérieur des zones déjà urbanisées..

D'autre part, la commune ne souhaite pas, en ce qui concerne les autres groupements bâtis, développer les constructions le long des voies départementales.

I.2.4 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

L'occupation humaine du territoire de la commune est ancienne : on a trouvé sur place des vestiges paléolithiques et néolithiques.

En dehors de la cloche de l'église, il n'existe pas de monument ou de site inscrit ou classé sur le territoire de la commune.

On peut signaler toutefois :

- L'église de Saint-Loup construite en 1754 en remplacement de l'église primitive située au lieu-dit Marché-Phaye où se trouvait la fontaine dite de Saint-Gilles.
- Le château de Saint-Loup de facture classique.
- Le château de Chenonville plus éclectique.

Outre ce patrimoine monumental, la commune comporte un patrimoine vernaculaire non négligeable :

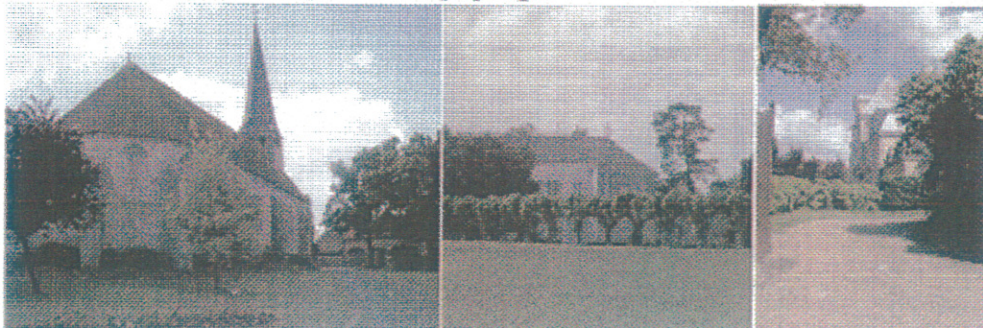
- Des grandes fermes traditionnelles,
- Des maisons d'origine rurale,
- Des calvaires,
- Des pompes à eau,
- Des mares et leurs lavoirs.

Les principaux enjeux liés au patrimoine archéologique et historique

=> La carte communale ne permet pas de protéger le patrimoine historique et architectural de la commune.

=> En revanche, la délimitation du périmètre constructible autour des bourgs et des hameaux, la localisation et la taille du ou des secteurs d'extension devront prendre en compte la qualité paysagère de son site et son organisation bâtie. Cf également II.5. Organisation du village

Patrimoine architectural, urbain et paysager



Eglise

Châteaux et dépendances



Architecture vernaculaire



Paysage urbain

L. Charré Architecte -Urbaniste - Ville Ouverte - et C. Ausseur-Dolléans Urbaniste

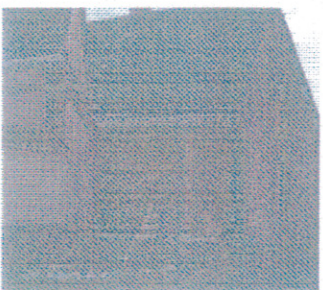
Patrimoine architectural, urbain et paysager



Paysage urbain



Mares



Pompes

L'ORGANISATION DU BATI A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

La commune de La Bourdinière-Saint-Loup résulte de la réunion en 1972 de Boisvillette et de Saint-Loup. De ce fait, la commune est très éclatée et hétérogène. Elle comprend deux bourgs principaux, la Bourdinière et Saint-Loup, ainsi que quatre hameaux : Chenonville, le Temple, les Bordes et la Poutée.

LA TRAME BATIE DU VILLAGE

Les différents bourgs et hameaux de la commune présente deux types d'organisation :

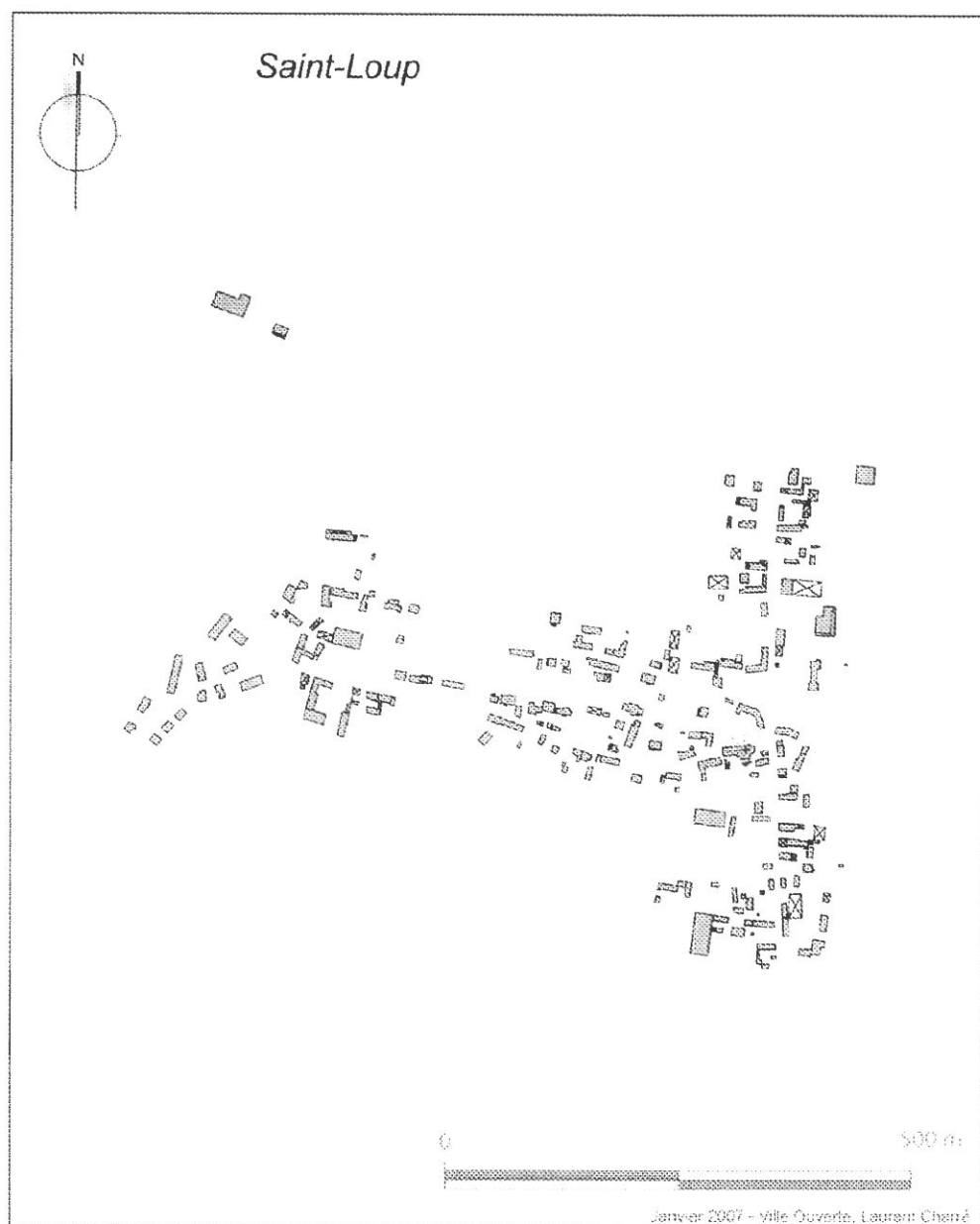
- Une ébauche de structure radio-concentrique à Saint-Loup (elle-même fruit de la réunion du noyau urbain autour de l'église et de l'ancien hameau de Messonville), et dans le hameau des Bordes,
- Des structures linéaires et minces de type village-rue au Temple, la Bourdinière, la Poutée, Chenonville. Ces structures linéaires ont pu avec le temps acquérir ponctuellement une certaine épaisseur urbaine à la Bourdinière, le Temple, Chenonville. Dans ce cadre, la Bourdinière et le Temple sont des cas extrêmes, liés aux flux importants existants de longue date sur la RN 10 (création de la voie royale sous Louis XV).

D'un point de vue morphologique, seuls le bourg de la Bourdinière et le hameau du Temple présentent très ponctuellement des continuités bâties complètes ou ébauchées. Partout ailleurs, la discontinuité du bâti s'impose même si les murs de clôtures hauts et pleins assurent une forme de continuité.

D'un point de vue typologique, ce bâti est pour l'essentiel constitué, outre les châteaux, de maisons d'origine rurale, de grandes fermes traditionnelles et de quelques maisons bourgeoises. Les tissus modernes sont peu présents : quelques tissus pavillonnaires à la Bourdinière et au Temple, des activités à la Bourdinière, des bâtiments agricoles ponctuels.

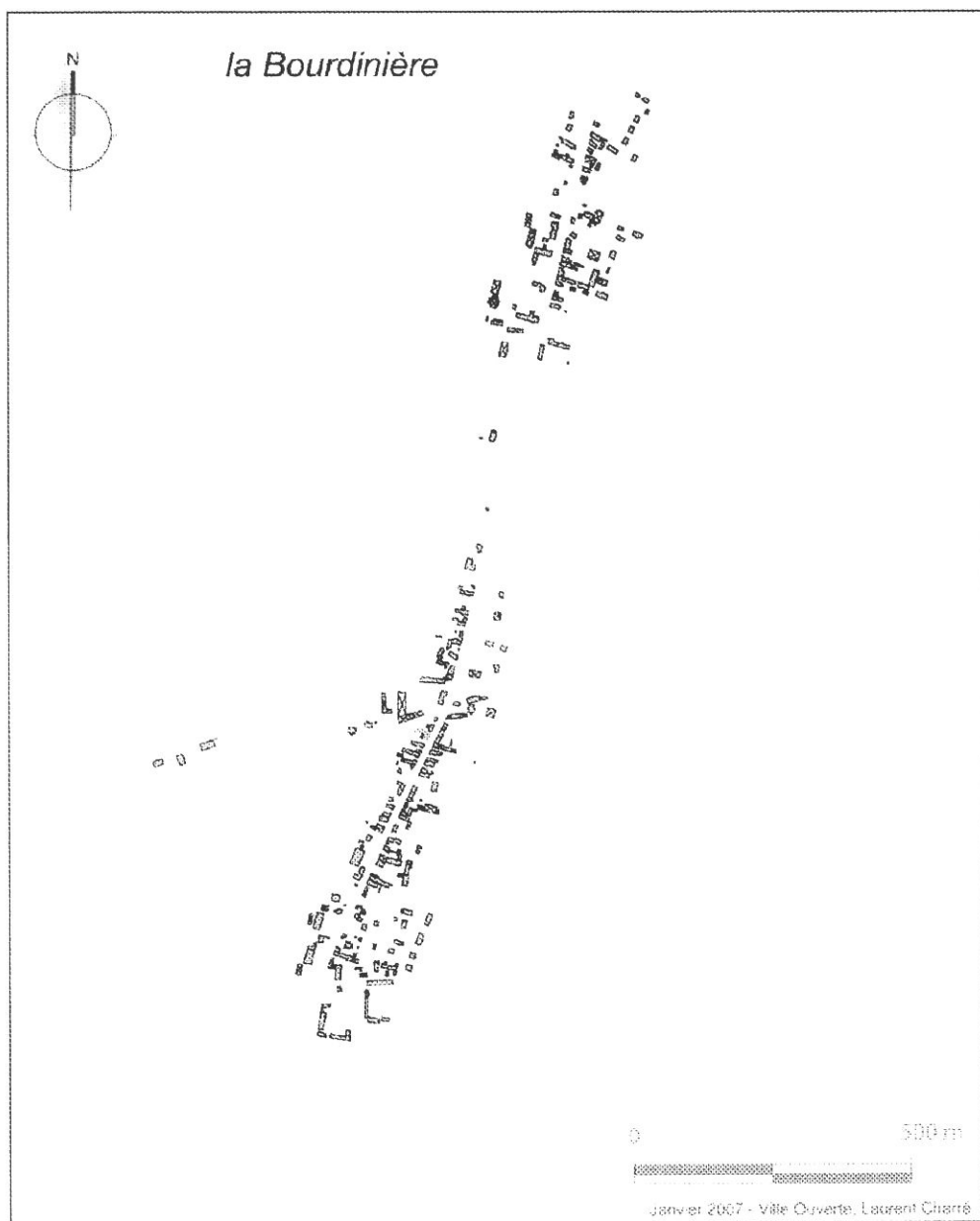
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation du bâti



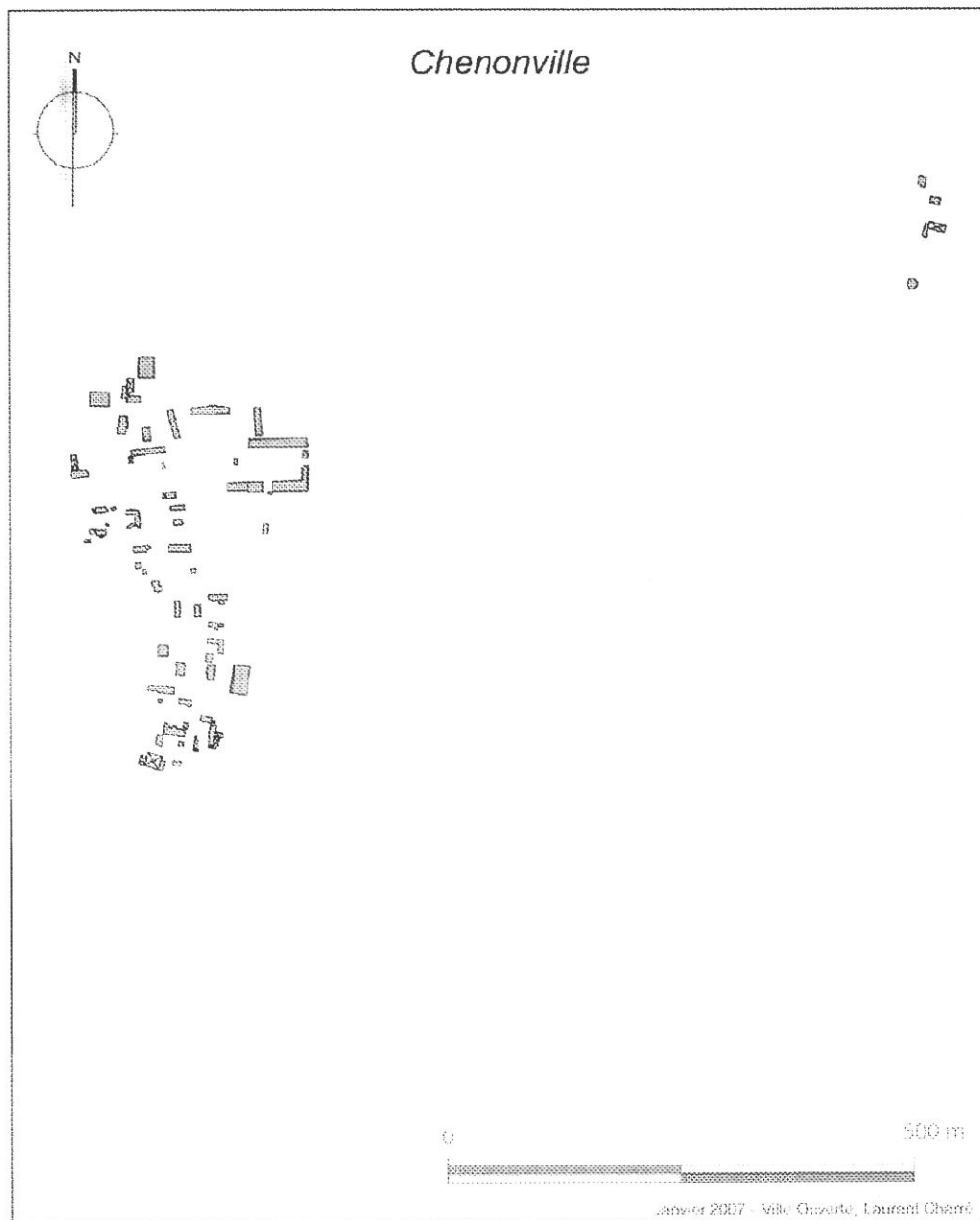
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation du bâti



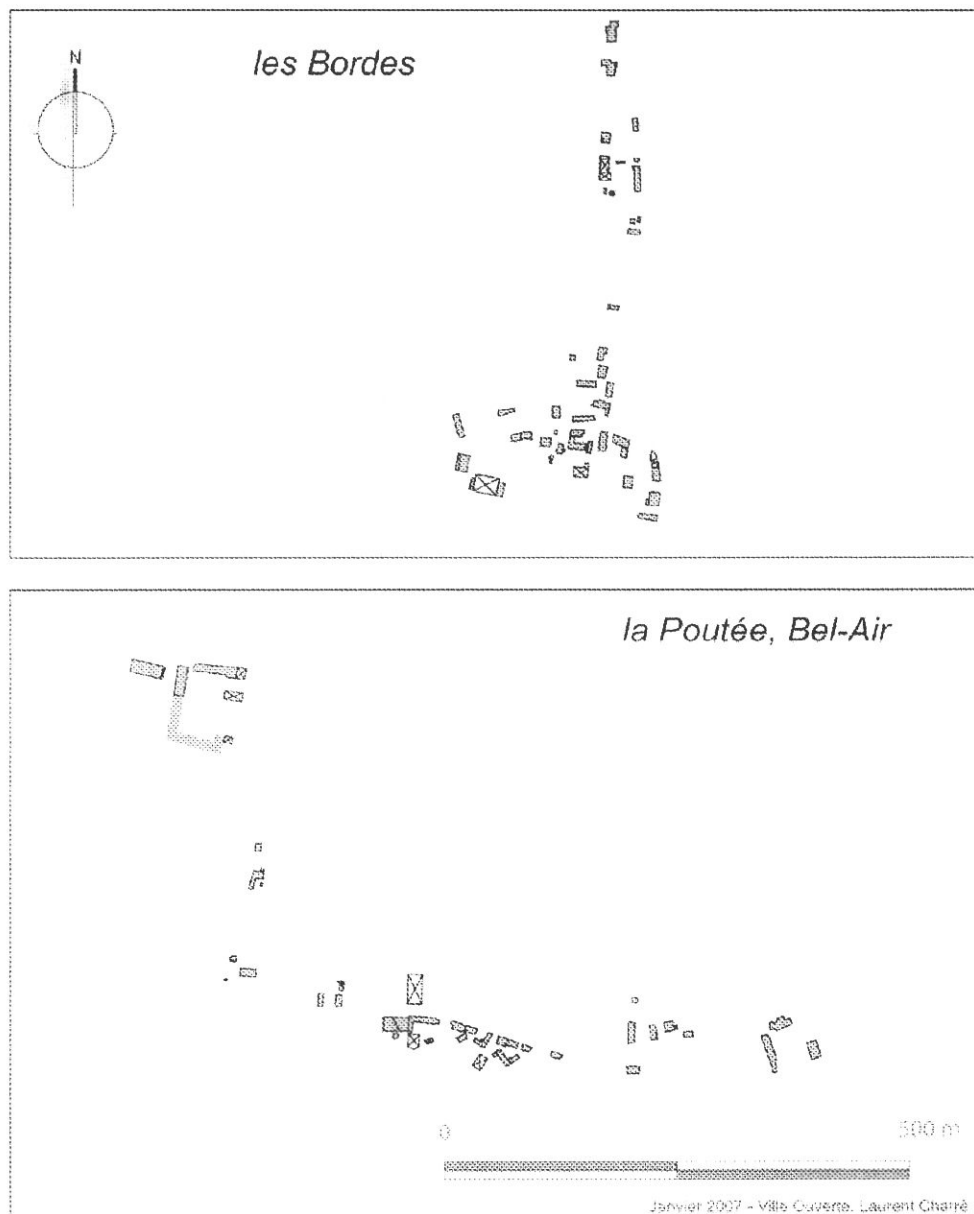
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation du bâti



La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation du bâti



Éléments principaux de la trame bâtie



Les châteaux

Les fermes



Les maisons bourgeoises



Les typologies d'origine rurale



Le village-rue



Les tissus modernes : lotissement et activités

LES ESPACES PUBLICS ET LES VOIRIES

La place de l'église de Saint-Loup et une placette située au carrefour d'entrée de Saint-Loup constituent les seuls espaces publics centraux identifiés comme tels dans la commune. On remarque toutefois des élargissements ponctuels de l'espace publics le long des voies : à Chenonville où un aménagement paysager a été réalisé, aux Bordes ou à la Poutée, pour accueillir des pompes. De même, on peut signaler à la Bourdinière, un espace public récent, très enclavé, agrémenté d'une pompe ancienne déplacée ici.

En dehors de ces espaces publics de type central, il existe les espaces publics d'accompagnement des mares, en particulier sur l'entrée nord de Saint-Loup.

Le réseau des voies épouse les structures urbaines, radioconcentrique ou linéaire, avec des formes en étoile ou en râteau. Dans ce cadre, les chemins publics périphériques issus du remembrement constitue un remarquable réseau utilisable par les piétons et les vélos.

La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame viaire



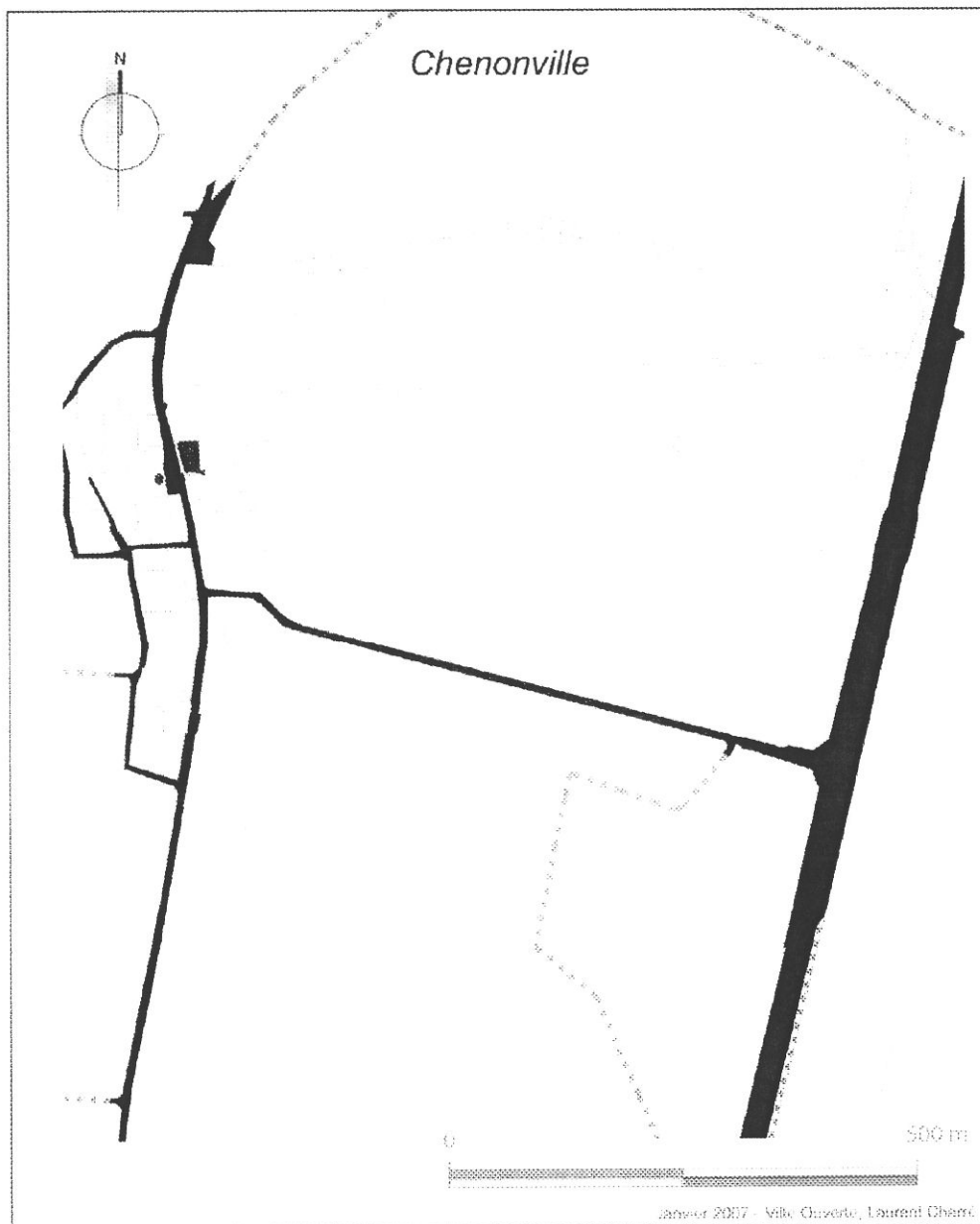
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame viaire



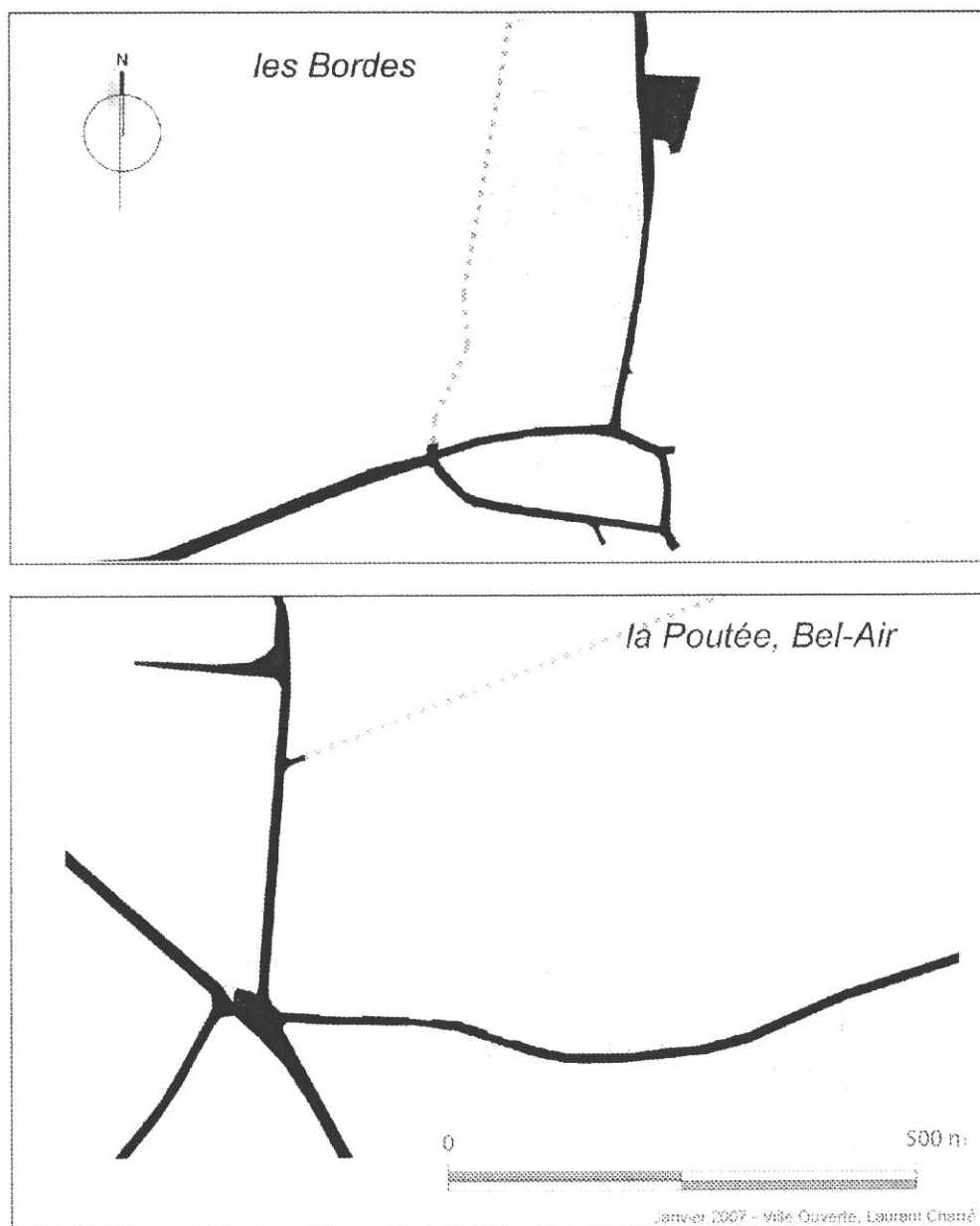
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame viaire



La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame viaire



LA TRAME PARCELLAIRE

La trame parcellaire distingue nettement les secteurs urbanisés et le reste du territoire. De fait, la grande culture impose ses très vastes parcelles dès que l'on quitte bourgs et hameaux où les parcelles restent modestes. Cette distinction très nette s'explique aussi par le maintien des anciennes ouches (jardins, vergers) malgré les remembrements.

UN VEGETAL ASSEZ PRESENT

Tranchant de manière frappante avec l'environnement rural, les limites (Ouches) mais surtout l'intérieur des bourgs et des hameaux, présentent une végétalisation assez forte, principalement liée à la plantation des parcelles privées débordant sur l'espace public ou à des plantations en pied de façade en limite des espaces publics.

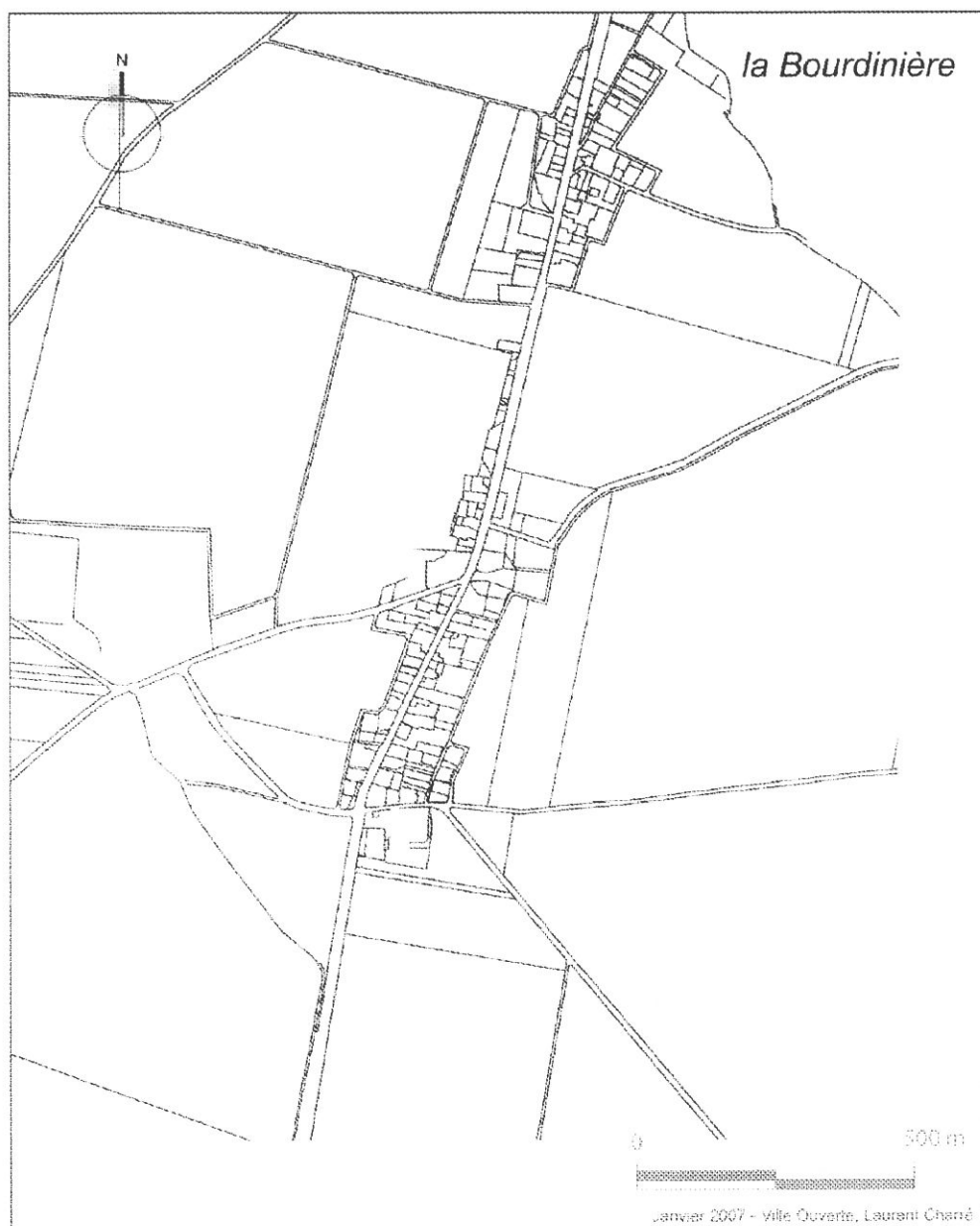
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame parcellaire



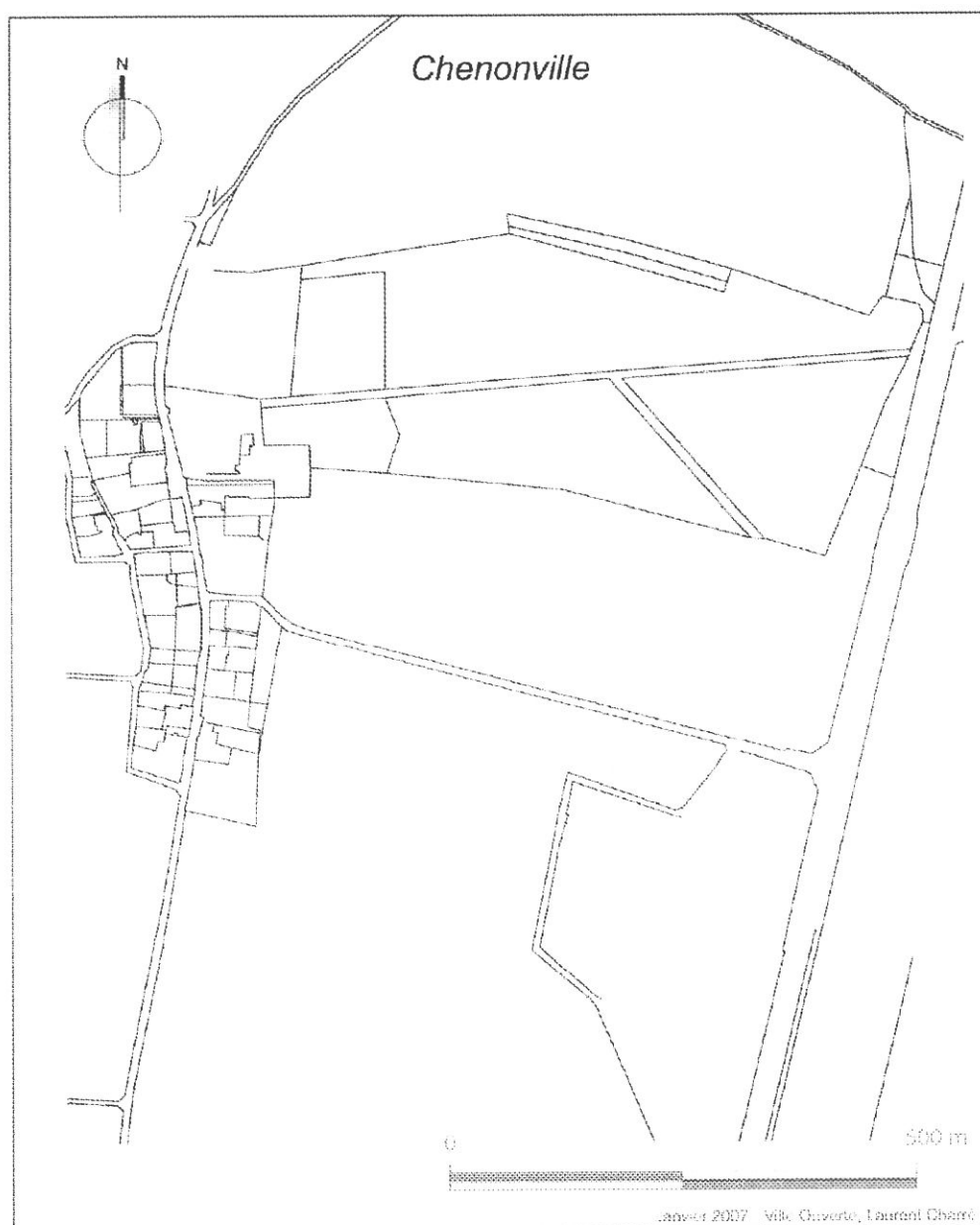
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame parcellaire



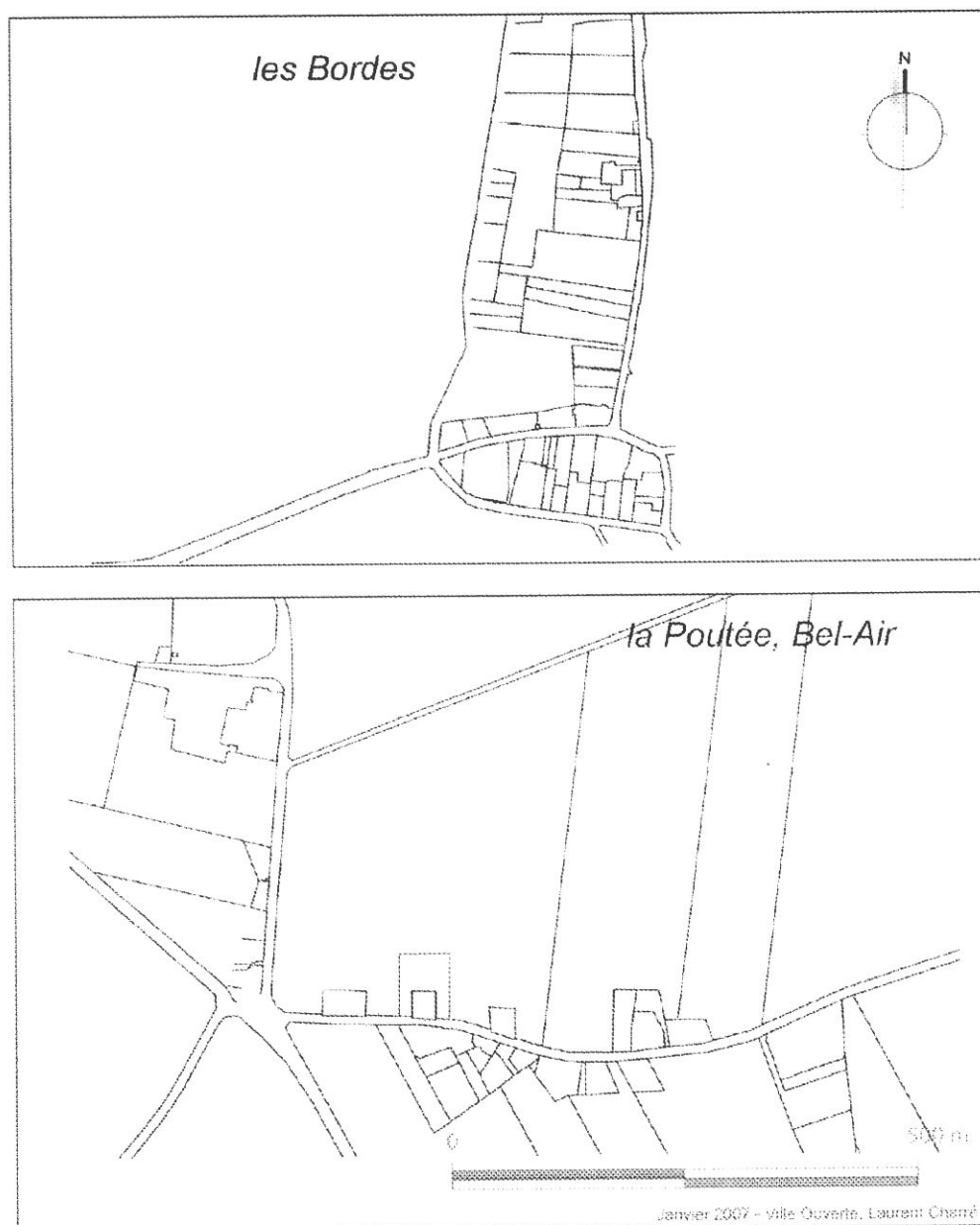
La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame parcellaire



La Bourdinière-Saint-Loup

Structure et organisation de la trame parcellaire



Les principaux enjeux liés à l'organisation du bâti

Le fait que la commune présente une organisation du bâti hétérogène et éclatée en 6 ensembles bâtis multiplie les possibilités de constructions, d'autant qu'il existe de nombreuses parcelles intersticielles ou « dents creuses » potentiellement constructibles.

Les constructions agricoles qui sont toutes situées à l'intérieur ou en limite des groupements bâtis doivent être, sauf demande expresse de l'exploitant concerné, exclues de la zone constructible afin de protéger l'activité agricole.

La commune projette un lotissement de 18 maisons à Saint Loup. En plus de ce lotissement, on constate, en excluant les parcelles à vocation agricole, qu'une cinquantaine de maisons pourraient être construites sur les parcelles « dents creuses ». Bien que dans la réalité, il soit clair que ces parcelles ne se libéreront pas toutes prochainement, le lotissement et ces parcelles devraient suffir tout à fait à répondre aux besoins identifiés par la commune en matière de logements dans les 10 ans qui viennent (environ 40 logements cf I.4)

La commune n'envisage donc pas dans l'immédiat, en dehors du lotissement prévu à Saint Loup, d'agrandir les zones actuellement constructibles. Cette approche est conforme aux orientations du SCOT qui privilégie la densification des tissus bâtis existants.

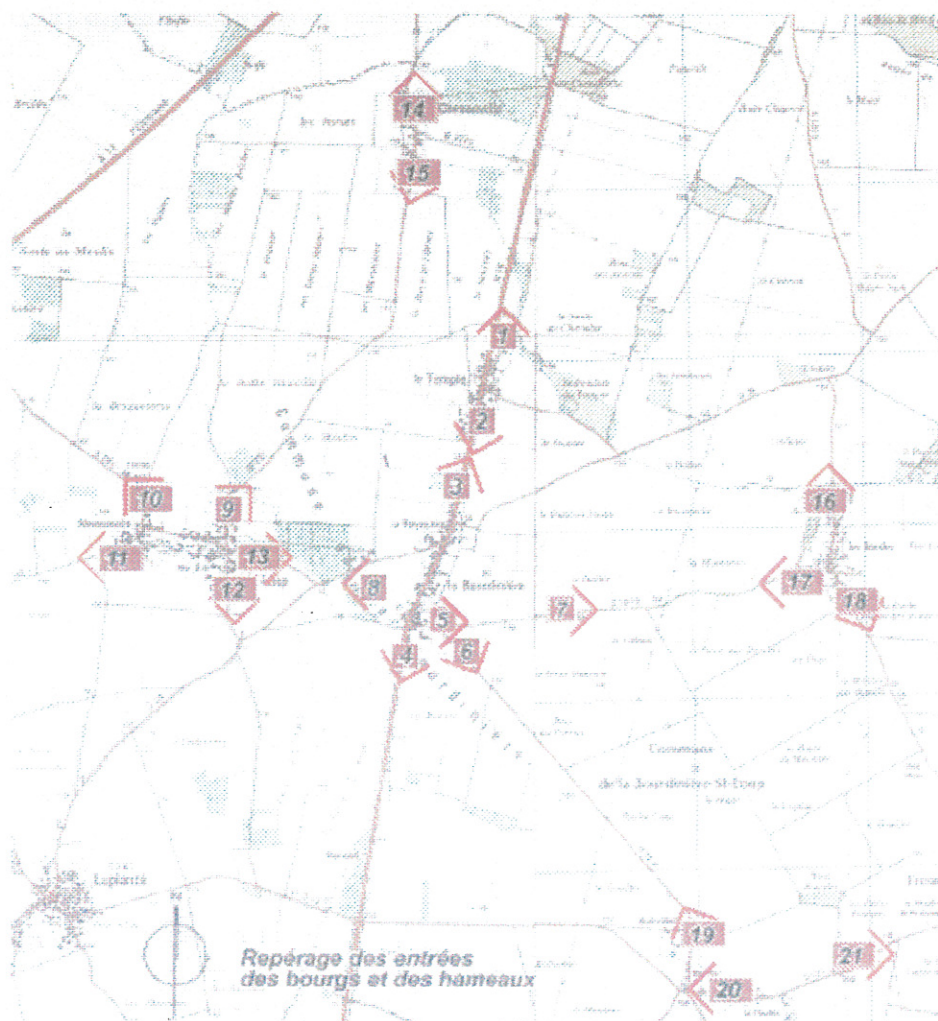
I.2.6. ENTREES ET ABORDS DES BOURGS ET HAMEAUX

On peut distinguer une vingtaine entrées dans les différents bourgs et hameaux de la commune, qui ont des caractéristiques paysagères très semblables, même si, fonctionnellement, les entrées par la RN 10 se distinguent de toutes les autres.

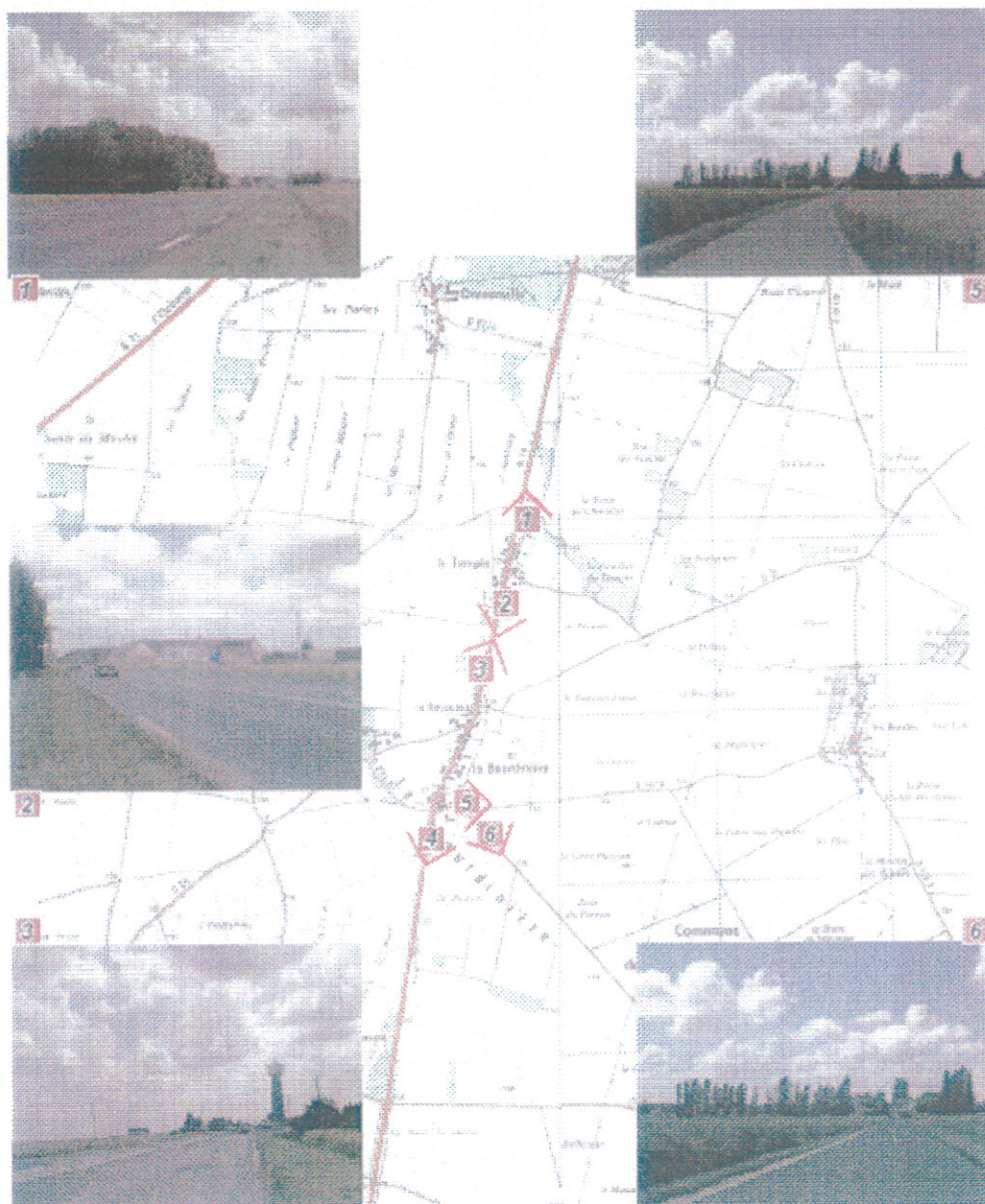
Sauf peut-être pour le Temple, toutes ces entrées ont en commun, une limite très franche entre les tissus urbanisés et la campagne qu'il conviendra de respecter.

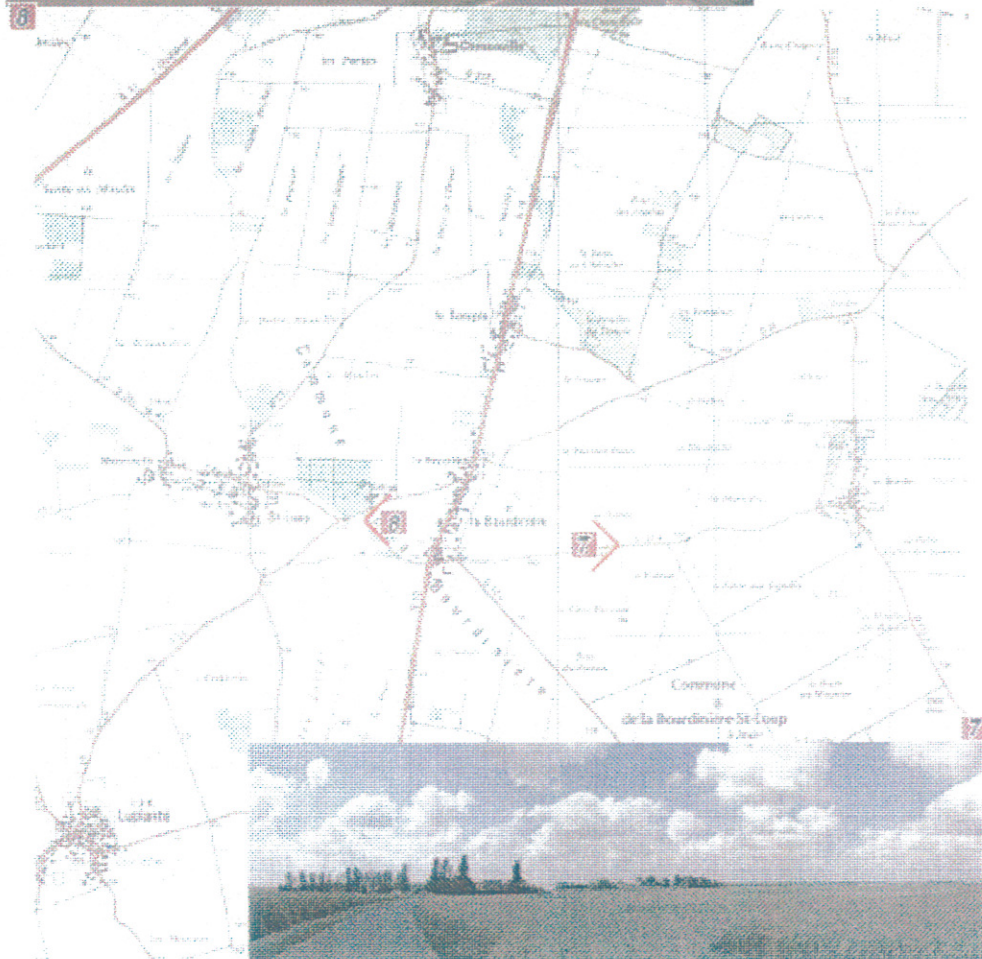
Les principaux enjeux liés aux entrées des bourgs et des hameaux

=> Les entrées et les abords étudiés présentent un certain niveau de qualité paysagère qu'il faudra respecter ou reconstruire dans le cadre des extensions envisagées, et en particulier du lotissement communal de Saint Loup et de la petite zone artisanale de la Bourdinière



L. Charré Architecte -Urbaniste - Ville Ouverte - et C. Ausseur-Dolléans Urbaniste

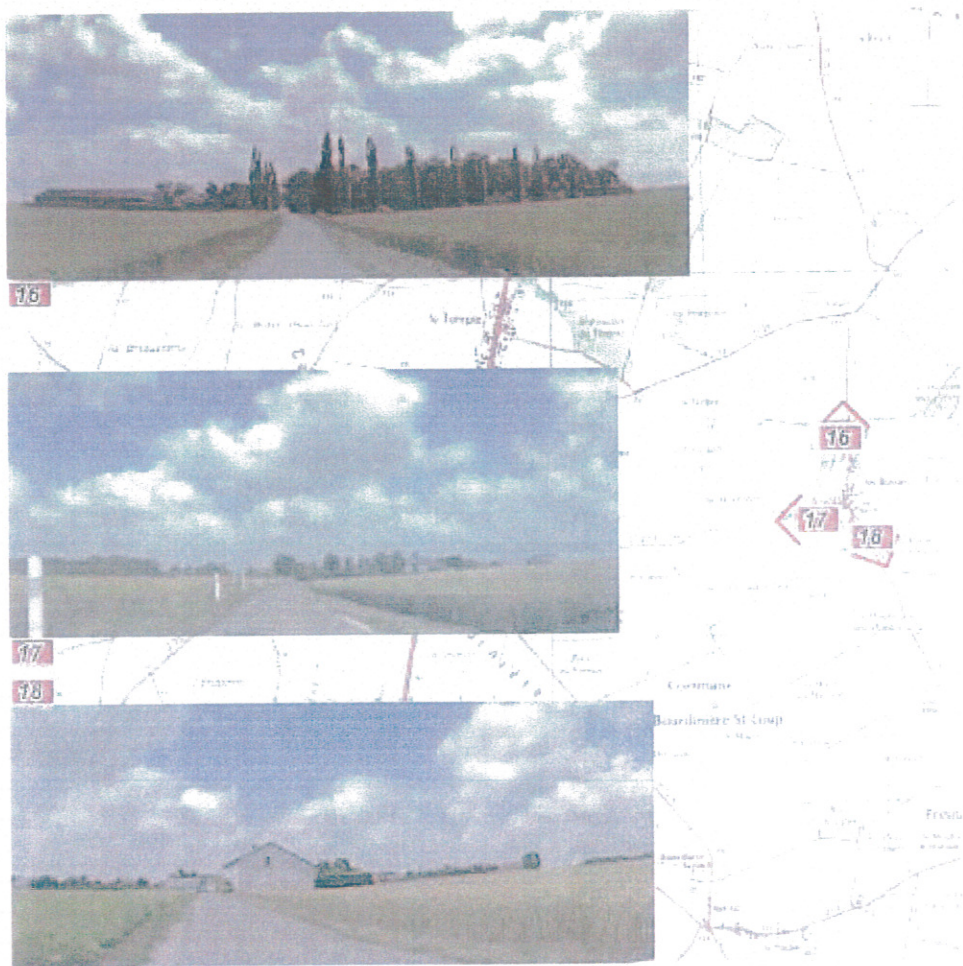






L. Charré Architecte -Urbaniste - Ville Ouverte - et C. Ausseur-Dolléans Urbaniste







I.3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de La Bourdinière-Saint Loup est concernée par les servitudes et contraintes suivantes (*voir documents détaillés consultables en mairie*) :

EL7 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'ALIGNEMENTS :

L'ensemble des groupements bâtis de la commune sont concernés par des servitudes d'alignement établies entre 1857 et 1901.

I3 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE GAZ"

Le territoire de la commune est traversé par deux canalisations du réseau de transport de gaz naturel à haute pression qui concernent notamment les hameaux de La Poutée et des Bordes.

- DN 200mm IlliersCombray / Vitray en Beauce,
- DN 150mm Chartres-Bonneval.

Ces servitudes entraînent un certain nombre de contraintes dont une bande non-aedificandi de 6 mètres de large qui concerne notamment le hameau de La Poutée.

I4 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES

Le territoire de la commune est traversé par la ligne 90 Kv Bonneval-Chaunay.

PT2 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AUX TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES CONCERNANT LA PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES D'EMISSION ET DE RECEPTION EXPLOITES PAR L'ETAT.

Le territoire de la commune est traversé par la liaison hertzienne Bouffry/Ver les Chartres.

PT3 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES

Le territoire de la commune est traversé par la deux lignes téléphoniques dont l'une longe la RN10.

2EME PARTIE : LES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

II.1. ENJEUX ET STRATEGIES DE LA COMMUNE

A l'issue du diagnostic, il est possible de préciser les principaux enjeux de la carte communale de la Bourdinière-Saint-Loup.

LES PRINCIPAUX ATOUTS DE LA COMMUNE

La commune bénéficie de plusieurs atouts :

- sa position sur la RN 10 qui lui vaut, la présence de quelques commerces et de plusieurs activités mais qui ne constitue pas un cadre adapté au développement de l'urbanisation ,
- la qualité de son cadre de vie, avec un caractère rural préservé,
- son excellente accessibilité depuis Chartres et même au-delà, via l'autoroute A11,
- le dynamisme de son activité agricole avec 29 exploitants sur la commune.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES DEMANDES DE CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LES 10 ANS QUI VIENNENT

Si l'on extrapole le nombre de logements construits ces 5 dernières années, on peut envisager une demande de construction d'une quarantaine de logements nouveaux dans les 10 ans qui viennent, ce qui représenterait une centaine de nouveaux habitants. 18 logements sont d'ores et déjà prévus dans un lotissement communal .

On peut penser que 6 ou 7 logements vacants, corps de ferme ou résidences secondaires seront transformés en résidences principales dans ces 10 années.

Il n'y aurait donc, si cette évolution se confirme, qu'une petite quinzaine de logements supplémentaires à construire, en sachant que la constructibilité potentielle de la commune, en termes uniquement de « dents creuses » et de parcelles intersticielles est largement à même d'accueillir ces constructions (

LES PRINCIPAUX SOUHAITS DE LA COMMUNE

Sur ces bases, la commune souhaite contrôler l'augmentation de sa population afin de préserver son caractère rural. Elle envisagerait une population supplémentaire d'une centaine d'habitants dans les dix années qui viennent, soit une population d'environ 650 habitants, ce qui représente une augmentation déjà assez conséquente de 20% au vu de sa population actuelle.

Elle souhaite également privilégier la construction dans les bourgs plutôt que dans les hameaux (Le Temple ; Chenonville, Le Bois Brûlé, Les Bordes, Boivillette et la Poutée) , conformément au SCOT , avec :

- une préférence donnée pour l'habitat à Saint Loup,
- le souhait de proposer une petite zone artisanale à La Bourdinière.

Elle souhaite enfin préserver de façon très stricte l'activité agricole

II.3. JUSTIFICATION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES RETENUS

L'HABITAT

Les périmètres constructibles ont été délimités de façon à accueillir, outre le lotissement de 18 maisons prévu à Saint Loup, la quinzaine de logements envisagés par la commune, avec les caractéristiques suivantes :

- les périmètres constructibles sont situés à l'intérieur des panneaux d'agglomération et des chemins de ceinture délimités lors du remembrement autour des groupements bâtis,
- les possibilités de construire sont principalement situées à Saint Loup, bourg principal de la commune,
- elles ont été limitées à La Bourdinière en raison des nuisances occasionnées par la RN10,
- elles ont été strictement limitées dans les écarts, en laissant les dents creuses inconstructibles.

Ces orientations sont en cohérence avec les orientations du SCOT qui demandent de privilégier le bourg-centre et de limiter le développement des écarts.

Par ailleurs, la réalisation du lotissement communal de Saint Loup va permettre de réaliser 6 logements locatifs à caractère social, permettant ainsi de diversifier l'offre en logements.

ACTIVITES

Il a été délimité une petite zone artisanale de 5000m² située en arrière de La Bourdinière, en cohérence avec la vocation d'activités de ce « bourg » le long de la RN10.

En revanche, l'emprise des anciens restaurant et station-service zone de la Royauté, en raison de son isolement, a été classée en zone inconstructible.

L'ACTIVITE AGRICOLE

Les bâtiments d'exploitation agricoles ont été systématiquement exclus de la zone constructible afin de préserver l'activité agricole, en maintenant notamment le prix du foncier au prix de la terre agricole, sauf demande écrite des exploitants concernés.

N.B. La commune ayant opté pour un schéma d'assainissement individuel, celui-ci n'interfère pas sur la définition des périmètres constructibles.