

Commune de
Bouglainval
Eure-et-Loir

Révision du
Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 8 juillet 2021
- ▶ Arrêt du projet le 23 juin 2023
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 9 janvier au 9 février 2024
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée 18 avril 2024

P H A S E :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 18 avril 2024

approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Bouglainval

Le Maire,

Préalable.....	5
1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme	5
2. Le contenu du dossier de PLU	6
3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU	6
4. L'historique de la procédure	10
Chapitre 1 : Le contexte territorial	11
1. La situation géographique et administrative	11
1.1 La situation géographique	11
1.2 La situation administrative	11
2. Les acteurs locaux.....	12
2.1 La Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole.....	12
2.2 Energie Eure et Loir	13
2.3 Eure-et-Loir numérique.....	13
3. Les documents supra-communaux	13
3.1. Le SCoT de Chartres Métropole.....	13
3.2. Le Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole	14
3.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres	16
3.4. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	17
4. L'histoire de la commune	20
5. L'évolution de l'urbanisation.....	21
6. Le patrimoine bâti	23
Chapitre 2 : Le diagnostic	29
1. L'analyse démographique et socio-économique	29
1.1 La population.....	29
1.2 Les facteurs d'évolution de la population	29
1.3 La mobilité résidentielle	30
1.4 La structure par âge de la population	31
1.5 La taille des ménages	31
1.6 La population active	32
1.7 Lieu de travail et mode de déplacements des actifs	33
1.8 Le niveau de revenus.....	35
2. Le logement.....	36
2.1. L'évolution du parc de logements.....	36
2.2. La forme de l'habitat	37
2.3. La taille des logements	38
2.4. L'ancienneté des logements.....	38

2.5.	Le statut d'occupation.....	39
2.6.	Le prix de l'immobilier.....	40
3.	L'activité économique	40
3.1.	Le nombre d'emplois.....	40
3.2.	Les secteurs d'activités.....	41
3.3.	L'agriculture.....	42
3.4.	Le tourisme.....	47
4.	Le fonctionnement communal	47
4.1.	Les équipements.....	47
4.2.	La vie associative	49
5.	Les transports et les déplacements.....	50
5.1.	Les transports routiers	50
5.2.	Les transports en commun.....	51
5.3.	Le covoiturage	53
5.4.	Le stationnement	53
5.5.	Les chemins ruraux.....	54
5.6.	Le schéma directeur du plan vert de Chartres	54
6.	Les réseaux techniques	55
6.1.	L'eau potable : la gestion des eaux	55
6.2.	L'assainissement.....	59
6.3.	La collecte et le traitement des déchets	59
Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement		61
1.	Le relief et la géologie	61
2.	L'hydrographie et l'hydrogéologie	62
2.1	Les eaux superficielles.....	62
2.2.	Les eaux souterraines.....	65
2.3.	Les ouvrages souterrains.....	65
2.4.	La gestion de l'eau.....	68
2.5.	Zonages réglementaires	68
2.6.	Les zones humides potentielles.....	69
3.	La climatologie.....	70
3.1.	Les températures.....	70
3.2.	Les précipitations.....	70
3.3.	Le vent	71
3.4.	L'ensoleillement	72
4.	La qualité de l'air	72

5.	Le milieu naturel.....	79
5.1.	Les grandes entités paysagères.....	79
5.2.	Les espaces boisés.....	80
5.3.	Les espaces agricoles.....	80
5.4.	Les espaces bâtis.....	81
5.5.	Les outils de protection du milieu naturel.....	85
5.6.	L'évaluation de la consommation d'espace.....	89
6.	Les risques et les nuisances.....	92
6.1	La pollution atmosphérique.....	92
6.2	Les risques naturels et technologiques.....	94
7.	Les ressources et leur gestion.....	97
7.1	Le potentiel en géothermie.....	97
7.2	Le potentiel solaire.....	99
7.3	Le potentiel éolien.....	101
7.4	Le potentiel biomasse et bois énergie.....	102
7.5	La valorisation énergétique des déchets.....	102
7.5	Les carrières.....	102
Chapitre 4 : L'explication et la justification des choix retenus.....		103
1.	Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	103
1.1	Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire.....	103
1.2	Les enjeux démographiques et résidentiels.....	104
1.3	Les enjeux économiques.....	116
1.4	Les enjeux environnementaux.....	116
1.5	La consommation des espaces naturels et agricoles entrevue par la mise en œuvre du plan 119	
Chapitre 5 : Les prescriptions supra communales.....		122
1.	La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.....	122
2.	La loi contre le bruit du 31 décembre 1992.....	124
3.	La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016 124	
4.	La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.....	125
5.	La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005.....	125
6.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.....	125
7.	Les servitudes et les contraintes.....	126
Chapitre 6 : Les motifs de délimitation des zones et des règles.....		128

1.	Le découpage du territoire en zones.....	128
1.1	Préambule	128
1.2	Le principe de zonage.....	128
1.3	Les différentes zones et secteurs du PLU.....	130
1.4	Les prescriptions graphiques se superposant au zonage.....	134
1.5	Les informations graphiques se superposant au zonage	138
1.6	Les surfaces par type de zones.....	139
2.	Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols	141
2.1	Les destinations et sous destinations.....	141
2.2	Justifications des destinations et sous-destinations (article 1).....	143
2.3	Justifications des règles sur la volumétrie et implantations des constructions (article 2) et traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions (article 4).....	145
2.4	Justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3)	160
2.5	Justifications des règles sur le stationnement (article 5)	161
Chapitre 7 : Les indicateurs de suivi		163
1.	L'évaluation des incidences sur l'environnement.....	163
2.	Les indicateurs de suivi.....	165

Préalable

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. (Article L101-1 du Code de l'urbanisme)

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.

Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.

Cette loi a été complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'Engagement National pour l'Environnement ou « Grenelle II », qui a modifié plusieurs aspects du P.L.U. : la prise en compte de la trame verte et bleue, la définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation... Ainsi que par les lois LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014, ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renové) du 24 mars 2014 et NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015. Plus récemment, il faut citer la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte. Enfin, le Code de l'Urbanisme a aussi fait l'objet d'une réécriture de la partie législative, devenue applicable au 1er janvier 2016.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale élabore un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal qui engage la commune pour les 15 années à venir. Ce projet est traduit en Orientations d'aménagement et de programmation et règlement graphique et écrit.

2. Le contenu du dossier de PLU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 151-1 et suivants) comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques (plans de zonage). Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

- 1- Liste des délibérations et arrêtés
- 2- Rapport de présentation
- 3a- Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D).
- 3 b- Orientation d'aménagement et de programmation
- 4- Règlement du dossier P.L.U.
- 5- Plans de zonage
- 6- Servitudes d'utilité publique et contraintes
- 7- Annexes
- 8- Avis des services
- 9- Enquête publique

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU

a- Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* », qu'il « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « *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.* ».

b- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

c- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, définissent ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

d- Le règlement

La partie réglementaire du code de l'urbanisme, relative au contenu des PLU offre une restructuration thématique, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune et facultative participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité du règlement du PLU.

Le sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme est le suivant :

- Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)
- Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Sous-section 5 : Équipement et réseaux

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

e- Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y a lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- Les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- Les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- Les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

f- Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

4. L'historique de la procédure

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette Loi-réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leur politique de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Bouglainval a été approuvé le 29 décembre 1983.

Par délibération du 20 juin 2003, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un PLU. Le PLU a été approuvé le 16 mars 2007.

Une procédure de révision simplifiée a été engagée le 30 mai 2008 pour modifier le plan de zonage. Elle a été approuvée le 5 septembre 2008.

Une modification simplifiée, prescrite le 22 mars 2012 a été approuvée le 13 décembre 2012.

Par délibération en date du 8 juillet 2021, la commune a prescrit la révision du P.L.U sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.153-31 à L153-35 ainsi que les articles R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme en précisant les objectifs décrits ci-après :

- D'intégrer les évolutions législatives issues des différentes lois postérieures à la date d'approbation du PLU en vigueur (Grenelle de l'environnement, loi ALU, Loi Évolution du Logement et de l'Aménagement et du Numérique, ...)
- D'intégrer les principes d'aménagement définis par le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole approuvé en 2020,
- De simplifier les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme considérées comme trop contraignantes pour les porteurs de projets,
- De proposer un parti d'aménagement limitant les secteurs d'extension urbaine aux justes besoins de la collectivité,
- De diversifier l'offre de logements (occupants, typologie, statut...).
- De mettre en valeur la richesse environnementale de la commune,
- De favoriser les activités de tourisme,
- De développer les liaisons douces principalement pour raccorder les hameaux au bourg.
- De sécuriser la traversée du village en accentuant l'urbanisation en entrée d'agglomération (et de traiter les cas particuliers du hameau de Théléville et du Domaine du Grand Gland).
- De définir des lieux de convivialité et de rencontre pour animer le village.

Chapitre 1 : Le contexte territorial

1. La situation géographique et administrative

1.1 La situation géographique

Bouglainval est une commune rurale située dans le département de l'Eure et Loir, à 17 km au nord-est de Chartres et 85 km au sud-ouest de Paris, et à l'interface avec le département des Yvelines. Elle bénéficie d'une localisation privilégiée au cœur d'un triangle Dreux-Chartres-Rambouillet, à proximité de pôles d'emplois structurants et est desservie par un réseau routier lui permettant de relier rapidement Chartres et Rambouillet.

Elle est distante de 6 km de Maintenon, 15 km de Chartres, 25 km de Dreux et 28 km de Rambouillet. La commune de Bouglainval ne dispose pas de gare sur son territoire. Cependant, les gares les plus proches se situent à Maintenon, Saint-Piat et Jouy sur la ligne Paris-Le Mans. Cette proximité avec l'Île-de-France place la commune sous influence francilienne.

La commune de Bouglainval appartient à la Beauce chartraine, sur le plateau de la rive gauche de la vallée de l'Eure. Elle est traversée par la vallée sèche des Larris-Tronchet. Les bois y sont nombreux. Ces caractéristiques géographiques confèrent à la commune un cadre paysager de qualité.

1.2 La situation administrative

Rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton d'Épernon, elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole depuis janvier 2018.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, qui regroupe 1 929 communes.

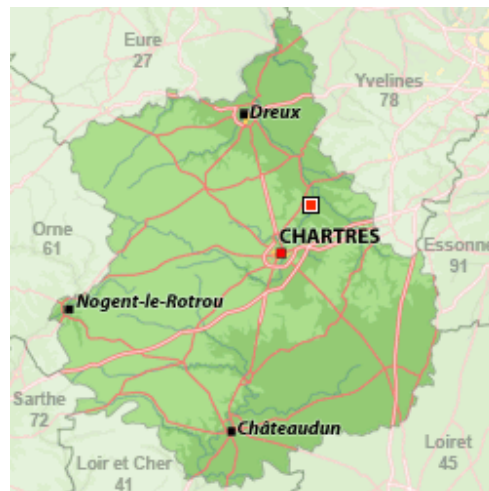


Figure 1- Localisation de Bouglainval dans le département

2. Les acteurs locaux

2.1 La Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole

La commune de Bouglainval appartient à la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole depuis le 1er janvier 2018, qui compte 66 communes et regroupe environ 139 000 habitants.

C'est un territoire qui a fortement évolué ces dernières années en passant de sept communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013 et 66 communes en 2018, à la suite de différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

Cette intercommunalité correspond à un bassin de vie, d'emploi et d'activités, polarisé par Chartres. La stratégie de développement de l'agglomération est centrée sur la création de bonnes conditions de vie et de travail pour les habitants, pour les salariés du bassin de vie et un environnement propice au développement des entreprises. Bouglainval tient un rôle de commune résidentielle au sein de cette agglomération, où vivent des actifs travaillant majoritairement à Chartres ou en Île-de-France.

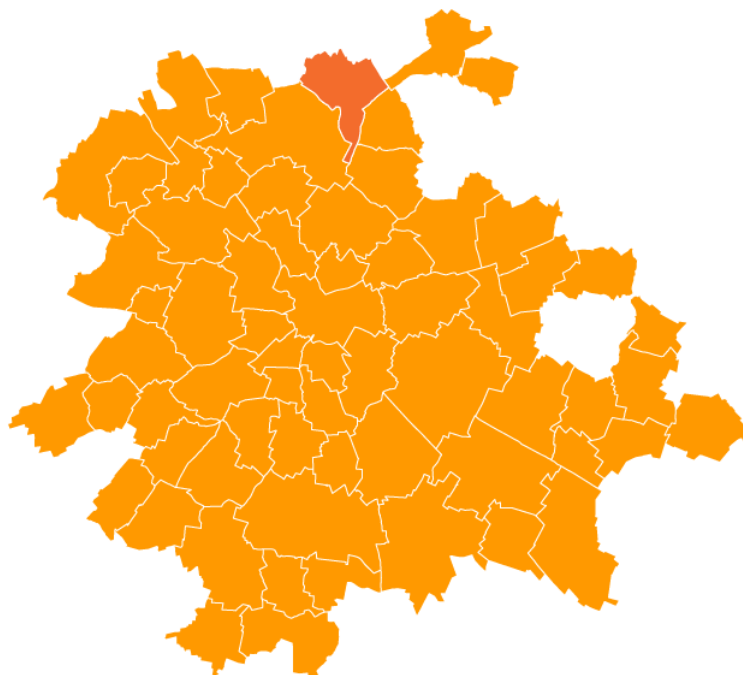


Figure 2- Bouglainval au sein de Chartres Métropole. Sources : site internet de Chartres Métropole

La Communauté de communes exerce un certain nombre de compétences

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Lutte contre l'incendie
- Protection et mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement
- Eau potable et assainissement
- Équipements
- Action sociale
- Éclairage public

- Eaux pluviales
- Transports

2.2 Energie Eure et Loir

Energie Eure et Loir est l'autorité organisatrice de la distribution d'électricité pour le compte de 22 communes de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. Bouglainval est l'une de ces 22 communes.

2.3 Eure-et-Loir numérique

Le raccordement au réseau fibre a été réalisé par le Département (Eure-et-Loir Numérique).

La commune de Bouglainval est raccordée à la fibre optique depuis 2017 par SFR, puis Orange.

3. Les documents supra-communaux

3.1. Le SCoT de Chartres Métropole

La commune ayant changé d'intercommunalité au 1er janvier 2018, le SCOT de Maintenon ne s'applique donc plus au territoire.

Le SCOT révisé Chartres Métropole a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2020. Il s'applique au territoire de Bouglainval.

Le PLU doit donc être compatible avec le SCOT.

Les objectifs majeurs du SCoT sont :

- Une population estimée à 160 000 habitants en 2040.
- Un nombre de logements supplémentaires de l'ordre de 15 300 à 2040.
- Un développement des services et des équipements de types métropolitains principalement dans le pôle urbain.
- Une organisation des mobilités adaptée au territoire et optimisée pour des temps de déplacements réduits.

Le SCoT prévoit une hausse démographique à hauteur de +0,73% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la période 2009-2014.

La volonté d'un développement qualitatif du pôle urbain, conjugué à une préservation de l'identité rurale de l'agglomération, conduira au maintien de l'équilibre démographique actuel : 66% de la population au sein du pôle urbain et 34% au sein des autres communes.

Rappel des objectifs du SCoT

- Une limitation de la consommation d'espace en extension à 636 ha entre 2020 et 2040, soit 32 ha/an.
- Une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine pour la création de logements avec des seuils qui varient entre le pôle urbain et les communes à l'extérieur.
- Une densité brute qui oscille entre 20 logements/ha pour les communes extérieures au pôle urbain et 40 logements/ha pour le pôle urbain de Chartres métropole.

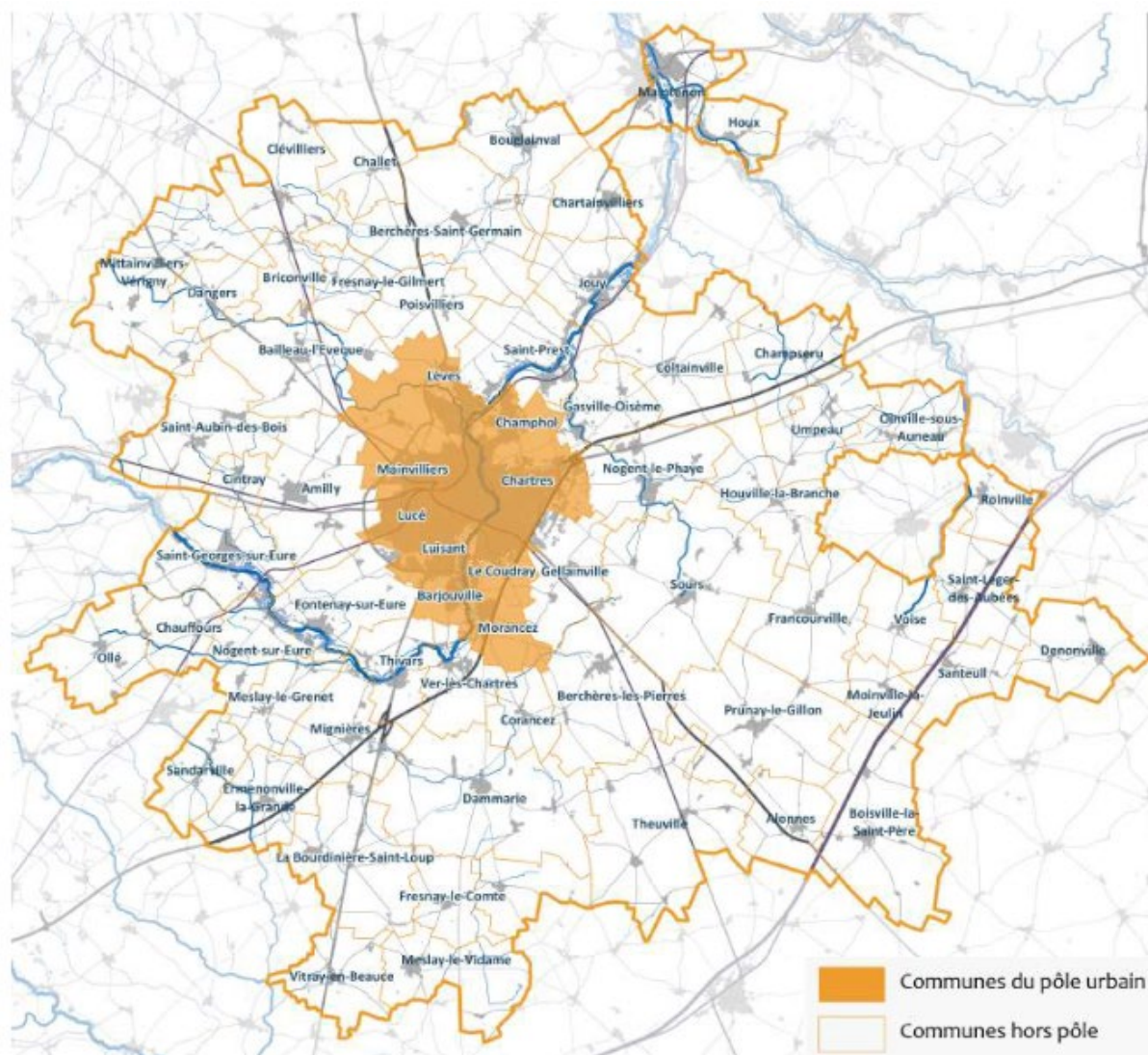


Figure 3- Bouglainval hors pôle urbain. Sources : SCoT de Chartres Métropole

3.2. Le Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres Métropole 2021-2027 est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur les parc publics et privés, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et sur l'attention portée à des populations spécifiques.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. En plus de répondre aux besoins en logements, le PLH doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Après la précédente génération de PLH, sur les anciennes intercommunalités du territoire, ce PLH de nouvelle génération a pour ambition de couvrir les besoins des 66 communes de l'agglomération, de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

Le PLH 2021-2027 intègre de nouveaux enjeux :

- La diversification/mixité de l'habitat
 - o Répartition du développement de l'habitat à l'échelle de la nouvelle agglomération avec 66 communes
 - o La poursuite des démolitions NPNRU (Les Clos, Tallemont-Bretagne) et le rééquilibrage des quartiers en termes d'occupation sociale (avec la démolition à Lucé des secteurs Vieux Puits et Maunoury)
 - o La place du logement social dans la réponse en termes d'habitat. Le taux de pression de 2.7 à ce jour interroge sur les objectifs de production de logements sociaux
 - o La diversification des formes d'habitat (le collectif a été trop souvent la référence)
- Les transitions :
 - o Démographique avec le vieillissement de la population et la diversification des attentes des seniors
 - o Énergétique (ex. mise en place de la plateforme de rénovation énergétique et la « massification » de la réhabilitation du parc de logements)
 - o Numérique (smart city)
- La santé :
 - o La problématique de la qualité de l'air devient essentielle dans l'acte de construire
 - o Le déploiement du contrat local de santé est l'opportunité d'une approche renouvelée de la dimension sanitaire de l'habitat

Cinq ambitions sont affirmées :

- Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien
- Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours
- Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

3.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres

Le PDU de la CA de Chartres Métropole a été approuvé le 10 février 2014. Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo.

Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres Métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération... Ainsi, les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo). Le PDU doit assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé.

Il comprend 4 axes :

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements :
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacements (vélo, marche à pied)
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés
- Organiser le management de la mobilité.

AXE 1 : MIEUX ARTICULER L'URBANISME ET LES DEPLACEMENTS

Objectifs :

- Maîtriser l'étalement urbain et renforcer la cohérence avec les réseaux de transport
- Faire du stationnement un réel levier du report modal, tout en facilitant l'accès aux chandals et aux résidents

AXE 3 : AMENAGER LE RESEAU ROUTIER ET MAITRISER LES FLUX MOTORISES

Objectifs :

- Canaliser les flux de transit (en particulier poids lourds) sur les autoroutes, améliorer la lisibilité et la sécurité du réseau routier tout en ménageant des espaces pour les modes alternatifs à l'automobile
- Initier la rationalisation de l'ensemble de la chaîne de transports logistiques, dans une perspective de développement durable

AXE 2 : AMELIORER L'ORGANISATION DES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET RENFORCER L'USAGE DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS

Objectifs :

- Améliorer l'attractivité et la performance des réseaux de transports collectifs, tout en renforçant le confort et l'accessibilité
- Développer l'usage des vélos
- Développer les déplacements à pied, tout en améliorant fortement l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et handicapées

AXE 4 : ORGANISER LE MANAGEMENT DE LA MOBILITE

Objectifs :

- Développer les actions de sensibilisation et communication, visant à encourager l'éco-mobilité
- Suivre, évaluer et ajuster les actions PDU au fil du temps

Le diagnostic sur lequel sont basées les orientations du PDU montre que la part modale des cyclistes et des transports collectifs ne représente que 10%. La marche à pied atteint 30%. L'ambition du PDU est d'augmenter la part des déplacements doux ou effectués en transport en commun.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains.

L'étalement urbain observé depuis plusieurs décennies a contribué à augmenter les distances parcourues et à accroître les besoins en mobilité, depuis des secteurs dépourvus de transports collectifs.

3.4. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La commune de Bouglainval est couverte par le SDAGE Seine Normandie 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 et publié au journal officiel le 6 avril 2022.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands fixe pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il affiche l'ambition d'amener 52 % des cours d'eau et eaux littorales du bassin au bon état écologique au sens des normes européennes à l'horizon 2027 (contre 32% aujourd'hui) et 32 % des eaux souterraines en bon état chimique.

Les 5 orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027

1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral.

Ces 5 orientations sont déclinées en 28 orientations et 123 dispositions.

Orientation fondamentale 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Cette orientation vise la préservation et la restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques et des milieux humides, qui constituent un levier majeur du bon état des masses d'eau.

Orientation 1.1 Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement

Orientation 1.2 Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état

Orientation 1.3 Éviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation

Orientation 1.4 Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant et dans le lit majeur, et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur

Orientation 1.5 Restaurer la continuité écologique en privilégiant les actions permettant à la fois de restaurer le libre écoulement de l'eau, le transit sédimentaire et les habitats aquatiques

Orientation 1.6 Restaurer les populations des poissons migrateurs amphihalins du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Orientation 1.7 Structurer la maîtrise d'ouvrage pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations

Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

Cette orientation vise à réduire les pollutions diffuses (principalement nitrates et phytosanitaires, ainsi que phosphore). Cela concerne les aires d'alimentation des captages d'eau potable, en particulier pour les captages sensibles aux pollutions diffuses et parmi eux les captages prioritaires, mais aussi l'ensemble du

bassin Seine-Normandie, la quasi-totalité étant désigné en zone vulnérable aux nitrates et la totalité en zone sensible à l'eutrophisation.

Orientation 2.1 Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés

Orientation 2.2 Améliorer l'information des acteurs et du public sur la qualité de l'eau distribuée et sur les actions de protection de captage

Orientation 2.3 Adopter une politique ambitieuse de réduction des pollutions diffuses sur l'ensemble du territoire du bassin

Orientation 2.4 Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses

Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

Cette orientation vise à réduire les pollutions (macro polluants et micropolluants) ponctuelles, c'est à dire apportées par les rejets des stations d'épuration et des réseaux d'assainissement des collectivités et des industriels.

Orientation 3.1 Réduire les pollutions à la source

Orientation 3.2 Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu

Orientation 3.3 Adapter les rejets des systèmes d'assainissement à l'objectif de bon état des milieux

Orientation 3.4 Réussir la transition énergétique et écologique des systèmes d'assainissement

Orientation fondamentale 4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

Cette orientation vise à anticiper les effets du changement climatique sur les ressources et les milieux, tant la diminution des précipitations efficaces et l'aggravation des sécheresses conduisant à une raréfaction de la ressource, que l'augmentation de la fréquence et l'intensité des épisodes de forte pluie engendrant des désordres liés au ruissellement et aux inondations.

Orientation 4.1 Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Orientation 4.2 Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

Orientation 4.3 Adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau

Orientation 4.4 Garantir un équilibre pérenne entre ressources en eau et demandes

Orientation 4.5 Définir les modalités de création de retenues et de gestion des prélèvements associés à leur remplissage, et de réutilisation des eaux usées

Orientation 4.6 Assurer une gestion spécifique dans les zones de répartition des eaux

Orientation 4.7 Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

Orientation 4.8 Anticiper et gérer les crises sécheresse Orientation fondamentale

5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral

Cette orientation traite d'enjeux spécifiques au littoral et à la mer tout en précisant que les activités en amont sur l'ensemble du bassin ont des incidences potentielles sur le littoral.

Orientation 5.1 Réduire les apports de nutriments (azote et phosphore) pour limiter les phénomènes d'eutrophisation littorale et marine

Orientation 5.2 Réduire les rejets directs de micropolluants en mer

Orientation 5.3 Réduire les risques sanitaires liés aux pollutions dans les zones protégées (de baignade, conchylicoles et de pêche à pied)

Orientation 5.4 Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité

Orientation 5.5 Promouvoir une gestion résiliente de la bande côtière face au changement climatique.

Dans le SDAGE 2022-2027, de nombreuses dispositions s'adressent directement aux documents d'urbanisme. Elles sont rappelées dans le tableau ci-dessous par orientation fondamentale.

OF1 Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée 1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme 1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme 1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités 1.2.2 Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières
OF2 Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable 2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique 2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements 2.4.4 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
OF3 Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles 3.2.1 Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux 3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux
OF4 Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique 4.1.1 Adapter la ville aux canicules 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme 4.2.3 Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant
OF5 Protéger et restaurer la mer et le littoral 5.4.3 Restaurer le bon état des estuaires 5.5.2 Caractériser le risque d'intrusion saline et le prendre en compte dans les projets d'aménagement 5.5.4 Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité

4. L'histoire de la commune

Des origines à la Renaissance

De la Renaissance à la Révolution

Le 3 décembre 1755, François Pierre de Briquerville, comte de La Luzerne, lieutenant général des armées du Roi, lieutenant des gardes du corps de Sa Majesté, commandeur de l'ordre royal et militaire de Saint-Louis, acquiert au enchères le château de Bouglainval appartenant à Jean Baptiste de Sailly.

(Source : Acte de possession reçu par Maître Vallet, notaire à Chartres, le 5 avril 1756. Archives départementales d'Eure-et-Loir, cote 2E9 575)

Du XIX^{ème} siècle à la seconde guerre mondiale

1850 : Construction d'une école mixte à la suite d'une donation de M. Valpinçon.

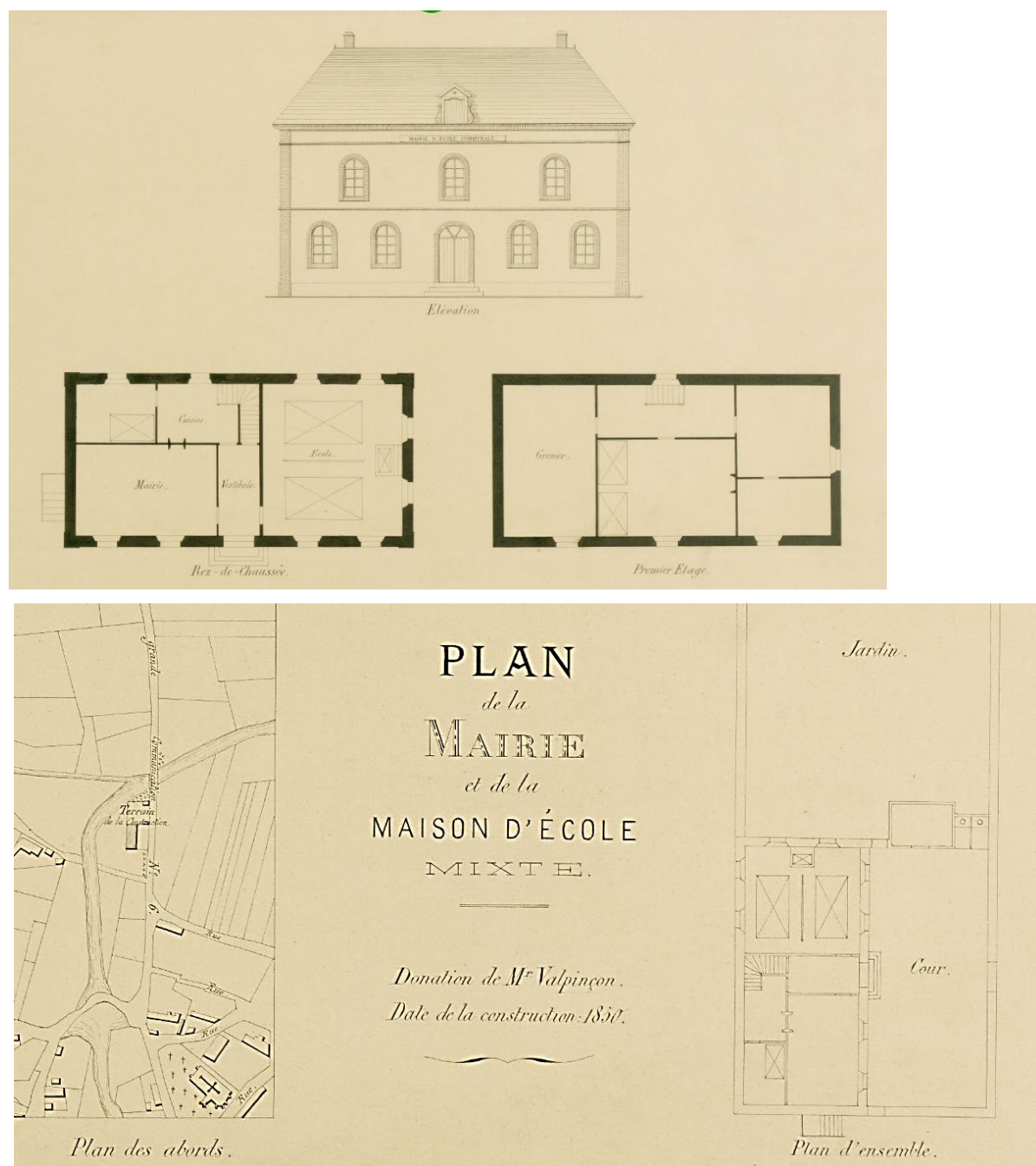


Figure 4- Plan de la mairie-école. Sources : site des archives départementales

Durant la seconde guerre mondiale, des tirailleurs sénégalais sont affectés sur la commune de Bouglainval pour retarder l'avancée de l'armée allemande.

Le 15 juin 1940, 900 obus s'abattent sur la commune. Le château est réquisitionné par l'armée allemande.

5. L'évolution de l'urbanisation

Une cartographie de l'évolution de l'urbanisation a été réalisée à partir des cartes historiques anciennes (Cassini et carte de l'état-major), ainsi que des reportages photographiques aériens réalisés par l'Institut Géographique National (IGN) depuis les années 1930.



Figure 5 - Carte de Cassini



Figure 6 - Carte de l'État-Major (1820-1866)

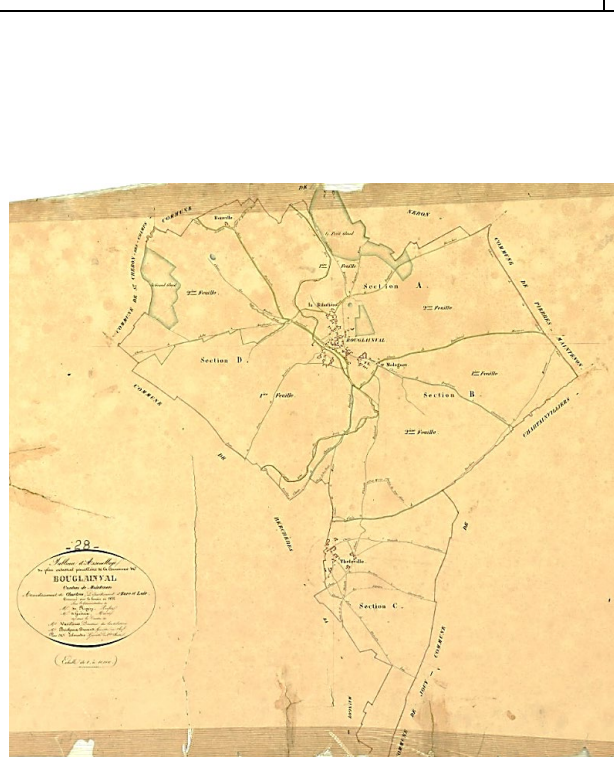


Figure 7 - Cadastre napoléonien 1832. Sources : Archives Départementales 28



Sur la carte de Cassini, le bourg de Bouglainval s'installe à la croisée de la route de Paris et de la vallée des Larris. Le hameau de Thélerville et l'aqueduc de Maintenon plus au sud sont mentionnés.

Sur le cadastre napoléonien, l'emprise du château et de son parc apparaisse clairement. Plusieurs mares sont dessinées. Les corps de fermes et les maisons rurales s'installent le long des voies.



Figure 8 - Vue aérienne en 1949



Figure 9 - vue aérienne en 1961



Figure 10 - vue aérienne en 1975



Figure 11 - vue aérienne en 1980



Figure 12 - vue aérienne en 1990



Figure 13 - vue aérienne en 1998

Sources : Géoportail – remonter le temps

Le tissu se densifie peu à peu au fur et à mesure que la population s'accroît.

En 1960, le bois du Grand Gland est mis en vente et 101 propriétaires se regroupent en syndicat pour créer un lotissement forestier. L'urbanisation de ce secteur va permettre à la commune de lutter contre la dépopulation et de relancer sa croissance démographique.



Figure 14 - Carte postale. Sources : Delcampe.fr

6. Le patrimoine bâti

La commune de Bouglainval compte à ce titre un édifice inscrit aux Monuments Historiques sur son territoire :

- Un édifice inscrit : **Le château de Bouglainval**

En totalité, le château, les communs à l'exclusion du bâtiment moderne de la piscine, le sol de la cour des communs, le pavillon isolé du parc, les murs de clôture de la propriété, les deux grilles (accès au château par la route de Maintenon et entre la cour des communs et le château), le potager et ses constructions (serres, orangerie, mare), enfin le parc paysager et dessiné avec sa pièce d'eau (cad. A 810, 812, 818, 1055, 1268 à 1276) : inscription par arrêté du 9 janvier 2006

Dates de construction

17^e siècle, 18^e siècle, 2^e moitié 19^e siècle

Description historique

Le fief remonte au 13^e siècle. Le domaine était constitué par un ensemble agricole, le château et les communs. L'étendue de la ferme permet d'y regrouper les bâtiments d'élevage et de stockage, ainsi que l'habitation du fermier. La cour des communs comprend écuries, pigeonnier, logements de domestiques, forge, fruitiers. Une importante série de travaux est menée sur le château dans la seconde moitié du 17^e siècle et au début du 18^e, doublée de la création d'un parc à la française, transformé en parc à l'anglaise au 19^e siècle. Le château présente un corps central cantonné de quatre tourelles bâties sur un réseau de caves. Il conserve des cuirs peints et dorés, ainsi que des panneaux peints d'après des modèles gravés de compositions de Watteau.

Sources : ministère de la Culture – base Mérimée



Figure 15 - le château. Sources : cadastre de 1832 - AD28



Figure 16 - Le château de Bouglainval.

Crédit photographique : ministère de la Culture, DRAC Centre-Val de Loire.

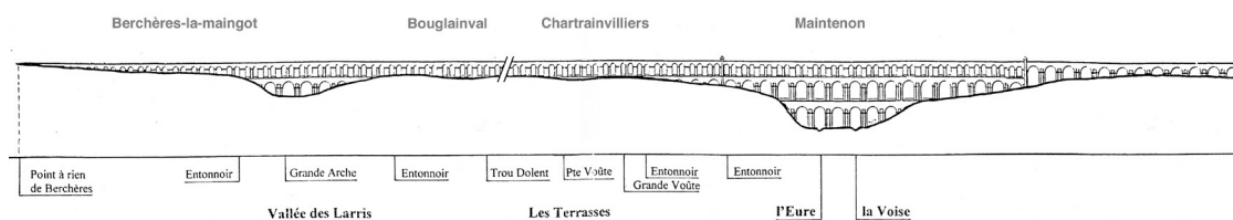
Bouglainval possède de nombreux éléments bâtis remarquables.



L'église Saint-Martin

Louis XIV avait pour projet de bâtir un aqueduc pour alimenter en eau une partie des fontaines du château de Versailles. Il fit appel à Vauban qui conçut le projet de détourner les eaux de l'Eure par la création d'un canal sur plus de 80 kilomètres. En 1684, Louvois propose de construire un canal qui prendrait l'eau dans l'Eure en amont de Pontgouin, soit à 80 km à vol d'oiseau, 81 pieds au-dessus du réservoir de la Grotte à Versailles.

En prélevant l'eau dans l'Eure à Pontgouin, le canal devait la conduire jusqu'à l'Étang de la Tour, une des nombreuses réserves d'eau prévues autour de la demeure versaillaise de Louis XIV.



Même si ce projet n'a pas été mené à terme, il reste de magnifiques vestiges : terrasses, siphons et tunnels marquent le paysage de Bouglainval. Sur la commune de Bouglainval, un tunnel pour piétons et animaux, long de 70 mètres, passe sous les terrasses (le Trou Dolent).

Le paysage est marqué par cette ligne d'horizon. Le sommet de l'ouvrage, inachevé culmine à une douzaine de mètres. La végétation est ici organisée en poches de taillis impénétrables constitués d'aubépines, d'égantiers ou d'épines noires.

Certains passages maçonnés, enfrichés actuellement (Trou Dolent, Petite Voûte), s'inscrivent dans le maillage des chemins ruraux (notamment « le chemin des Bornes », certainement une ancienne limite de l'évêché de Chartres et Maintenon).

La Grande Voûte dans la vallée des Larris (vaste tunnel maçonné de 160m de long) qui a été construit pour permettre au ruisseau (que l'on retrouve dans le bourg) de traverser le merlon.

Ce remblai de terre avait pour but de surélever le niveau afin de permettre l'écoulement de l'eau par gravité.

Les terrasses offrent un point de vue unique, un belvédère vers le Sud sur la Beauce (et la cathédrale de Chartres) et vers le Nord sur le paysage vallonné et boisé de Bouglainval.



Figure 18 - Vue aérienne des terrasses de Théléville. Sources : Géoportail

Le patrimoine vernaculaire

On retrouve sur le territoire de nombreux éléments de « petit » patrimoine, autrement nommé de patrimoine vernaculaire. Il s'agit d'éléments bâtis, architecturaux souvent délaissés mais témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, de nos jours, révolue.

Il s'agit de petits édifices fonctionnels, tels que des fontaines, bornes, croix, murs de clôture, etc.

La croix de chemin est un symbole chrétien qui s'est répandu principalement à partir du XVII^e siècle. Elles sont dues à la volonté publique des communautés ou celle privée des familles.

Les premières agrémentent les bourgs et les hameaux et symbolisent l'acte de foi de la communauté. On les rencontre souvent aux carrefours, elles guident le voyageur et le protègent de l'inconnu et des mauvaises rencontres.

D'autres croix sont élevées tout près des champs cultivés pour implorer la protection divine pour protéger les récoltes des fléaux.



Figure 19 - Croix de carrefour à Bouglainval



Figure 20 - Croix à Théléville



Figure 21 - Croix au Grand Gland



Figure 22 - château d'eau



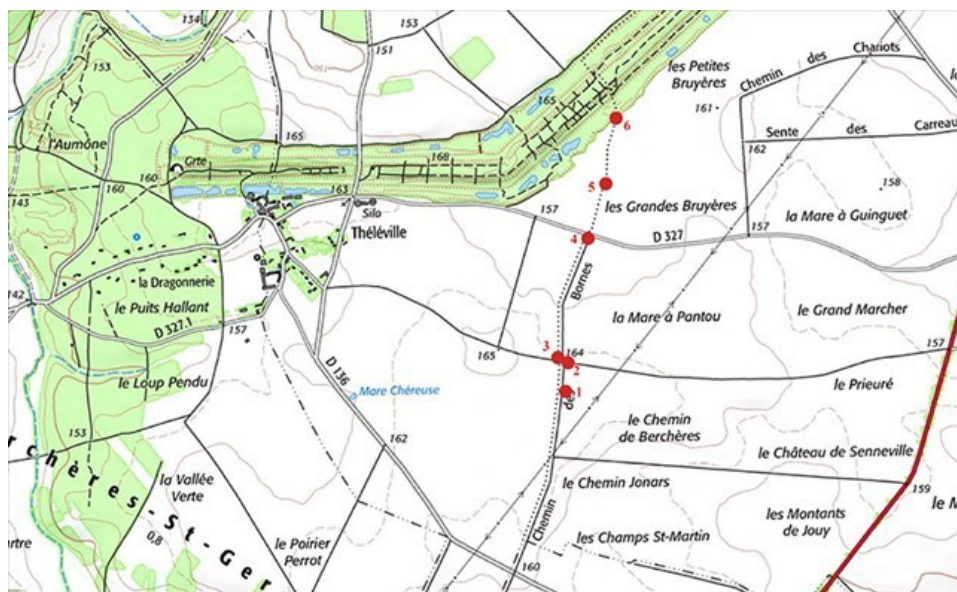
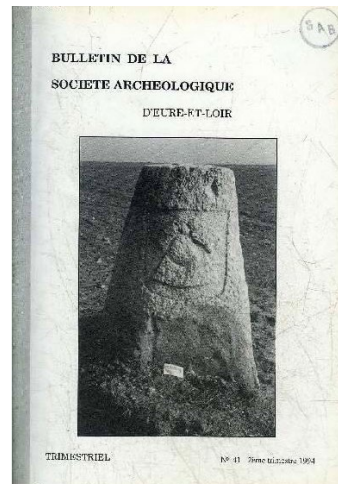
Figure 23 - pompe à volant

Les bornes du chapitre marquent la limite entre les communes de Bouglainval et Chartainvilliers.

Hautes d'environ 1 mètre, presque aussi larges à la base, ces solides bornes de pierre sont là pour délimiter les terres de deux grands propriétaires : la famille de Noailles et le chapitre de la cathédrale de Chartres.

C'est en 1698 que le duc de Noailles épouse Françoise d'Aubigné et devient seigneur de Maintenon. Les bornes ont été posées à la suite d'un accord entre le marquisat de Maintenon et le Chapitre de Chartres, sur les limites de leurs propriétés respectives.

La société archéologique d'Eure et Loir a consacré un bulletin en 1994 (voir ci-contre).



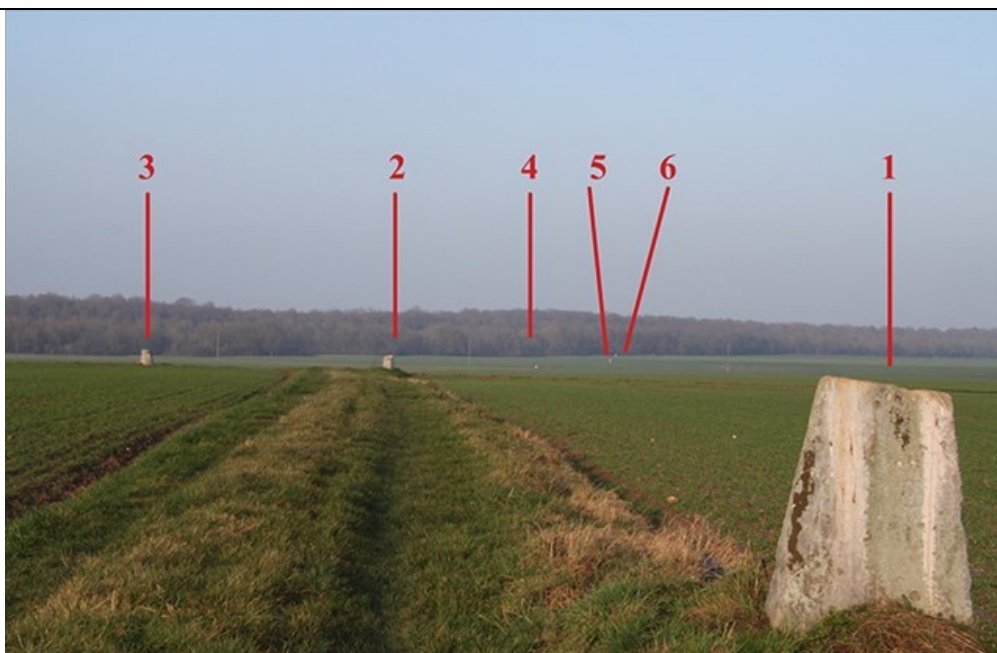


Figure 24 - Les bornes du chapitre - Sources : www.geocaching.com/geocache/GC7H5YF_les-bornes-du-chapitre-2



Figure 25 - Borne portant la "chemisette"



Figure 26- Borne avec les armes de la famille Noailles.

Le bâti rural

De nombreuses fermes, fermettes et granges se retrouvent dans le tissu urbain et dans le hameau de Théléville. La présence de ces fermes témoigne de la vocation agricole du hameau, ancienne et qui perdure encore aujourd'hui.

Ces fermes sont pour la plupart transformées en maisons d'habitation. Le plus souvent, les fermes sont implantées pignon vers la rue, de type longères, et les plus importantes présentent le mur de vastes granges sur la rue.

Les matériaux utilisés dans ce type d'architecture rurale sont essentiellement les moellons de silex, la bauge ainsi que les moellons de calcaire.

Le grès est utilisé pour les chaînages d'angle, portails, baies, etc., dans les fermes les plus importantes. Leur état de conservation est variable, mais la préservation de leurs caractéristiques présente un enjeu pour la mise en valeur de l'identité rurale.



Figure 27 - rue du Carcan



Figure 28 - Ferme des Vaux



Figure 29 - pignon en bauge rue des Eternys

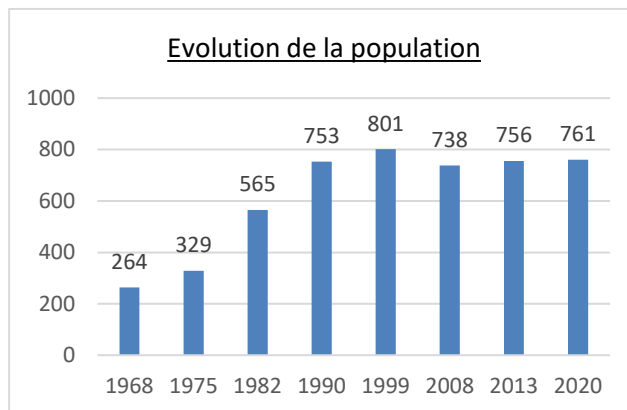
Chapitre 2 : Le diagnostic

1. L'analyse démographique et socio-économique

1.1 La population

La population a été multipliée par 3 depuis 1968 pour atteindre 761 habitants en 2020. Le plus fort taux de croissance annuel a été observé sur la période 1975-1982 (+8%). Avec une densité de 53 habitants par km², la commune a poursuivi sa croissance jusqu'en 1999, puis perd 60 habitants entre 1999 et 2008.

Elle amorce une reprise depuis 2008 et gagne 23 d'habitants.



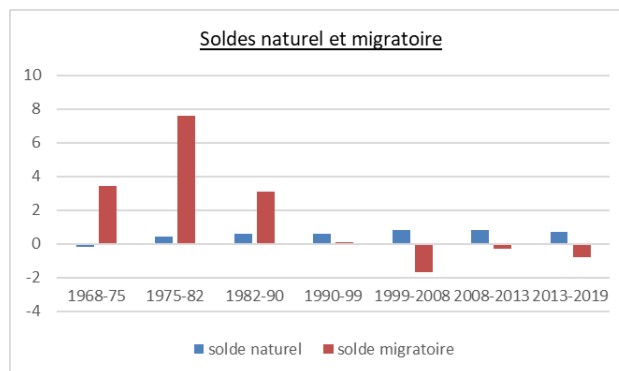
Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

1.2 Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde migratoire a été positif jusqu'en 1999 et a particulièrement été élevé entre 1975 et 1982 (+7,6%), preuve de l'attrait de la commune pour les jeunes ménages qui se sont installés au Domaine du Grand Gland. Depuis 1999, le solde migratoire est négatif et la croissance démographique est portée par le solde naturel.

Depuis 1975, le solde naturel a toujours été positif avec un taux moyen annuel oscillant entre 0,4 et 0,8%.

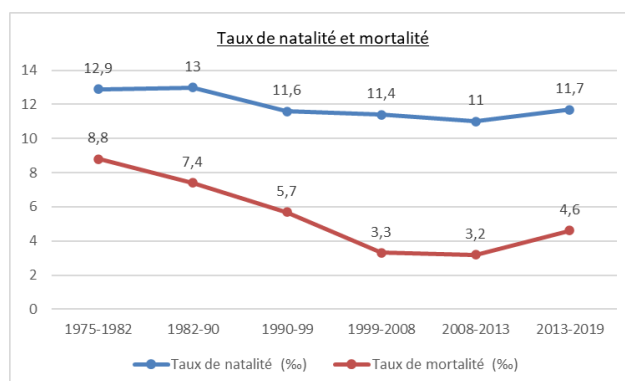


Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

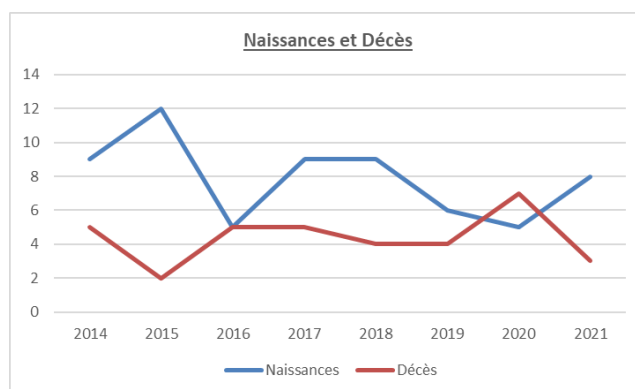
Cette tendance est confirmée par les taux de natalité et mortalité qui laisse clairement apparaître la prédominance de la natalité.

Si le nombre de naissance a toujours été supérieur ou égal à celui des décès entre 2010 et 2019, la tendance s'est inversée en 2020 en raison de l'épidémie de Covid-19 (7 décès pour 5 naissances).

Comparativement, la communauté de communes a enregistré plus de naissances que de décès en 2020, tandis que l'Eure et Loir affichait un déficit des naissances par rapport aux décès.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



Source : Insee, statistiques de l'état civil au 01/01/2022

1.3 La mobilité résidentielle

La hausse de la mobilité résidentielle est une tendance de notre société. La connaissance des flux constitue un enjeu majeur pour évaluer l'attrait que la commune exerce mais aussi pour mieux comprendre les attentes des nouveaux arrivants. Sur le territoire de Bouglainval, les données montrent que 112 personnes ont changé de logement en 2018 avec plus d'entrants que de sortants. Près de la moitié des entrants (46%) viennent d'une autre commune de Chartres Métropole, ce qui marque une forte attractivité de la commune sur les territoires de proximité.

	Bouglainval	Pôle urbain	CA Chartres Métropole
Habitants n'ayant pas changé de commune	685	80 340	124 169
Nouveaux habitants venant de			
une autre commune de l'agglomération	46%	45%	46%
une autre commune du département	31%	17%	19%
un autre département	23%	38%	35%
dont Ile de France	23%	9%	11%
Anciens résidents étant partis vers			
une autre commune de l'agglomération	62%	48%	46%
une autre commune du département	15%	14%	16%
un autre département	13%	41%	39%
dont Ile de France	13%	11%	11%

Source : Insee, RP2018 fichier détail

23% des entrants viennent de l'Ile de France ce qui est significatif.

De façon similaire aux mouvements d'entrées, ce sont les territoires les plus proches, c'est-à-dire les communes de Chartres Métropole, qui suscitent le plus grand nombre de mouvements, soit près des deux-tiers (62%).

15% des départs concernent une autre commune du département et 13% vers un autre département de l'Ile de France.

1.4 La structure par âge de la population

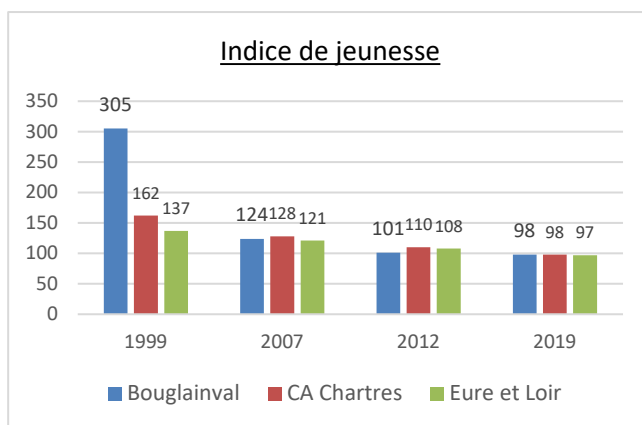
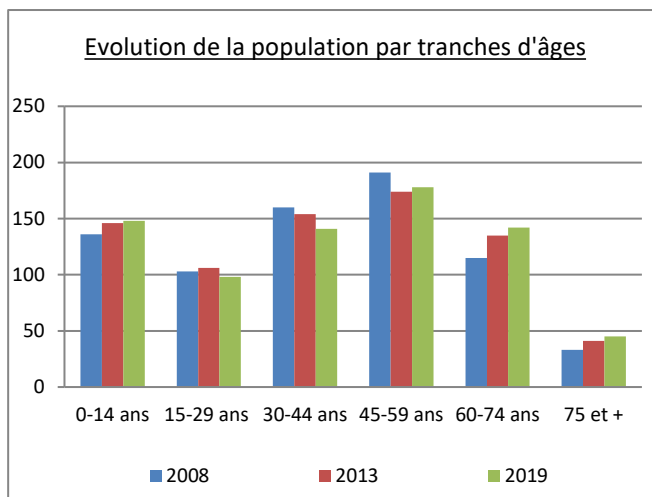
La population se caractérise par une surreprésentation des classes d'âge les plus élevées.

La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans avec 23,7% (+3,4 points par rapport à la moyenne départementale). Il en est de même pour les classes d'âge 60-74 et 75 et plus (+5,4 points pour les 60-74 ans et 1,5 point pour les + de 75 ans).

La population amorce un certain vieillissement. En effet, la tranche 60-74 ans a vu sa part croître de 3,3 points entre 2008 et 2019, il en est de même pour la tranche des + 75 ans qui gagne 1,5 point.

Toutefois, la tranche des – de 14 ans progresse de 1,2 point entre 2008 et 2019. Cette tendance confirme l'attrait des jeunes ménages venus fonder une famille et occuper les maisons des retraités partis sur la côte atlantique.

L'indice de jeunesse estimé à 305 en 1999 à Bouglainval, quand la commune affichait sa population la plus importante, a considérablement chuté pour passer sous la barre des 100, et se mettre au même niveau que la moyenne intercommunale et départementale.

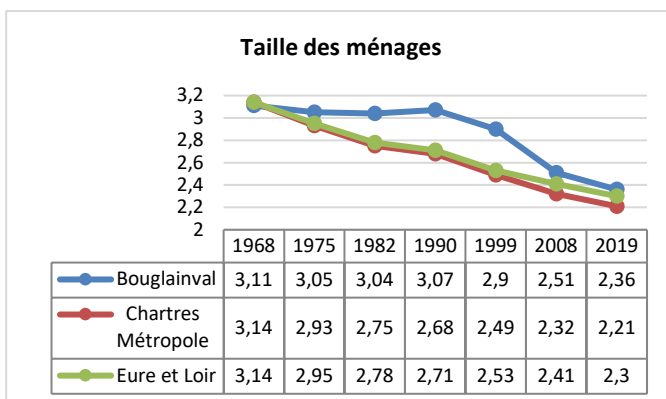


Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

1.5 La taille des ménages

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,36 en 2019. Ce chiffre diminue régulièrement depuis 1968 passant de 3,11 à 2,36. Cependant malgré la baisse de la taille des ménages, le niveau actuel devrait se stabiliser dans les prochaines années, notamment du fait de l'arrivée de néoruraux ayant mal vécu le confinement dans les villes.

La taille des ménages est légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,3) et intercommunale (2,21). La tendance d'évolution est à la baisse un peu partout, mais elle a été plus rapide à Bouglainval qu'à l'échelle du département et de Chartres Métropole.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

1.6 La population active

Le nombre d'actifs est de 467 en 2019, soit 83,8% de la population en âge de travailler. Ce taux est plus élevé que celui du département (76,1%) et de Chartres Métropole.

Le taux d'emploi qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 76,6%. Ce taux est plus élevé que la moyenne départementale (66,5%) et intercommunale (67,2%).

En revanche, le taux de chômage est inférieur à celui du département et de Chartres Métropole quoiqu'en progression (+ 1,3 point entre 2013 et 2019).

Concernant la population dite inactive (16,2% des 15-64 ans), elle est inférieure à celle du département (23,9%) et intercommunale (23%).

La structure de la population active est caractérisée par le niveau d'études atteint.

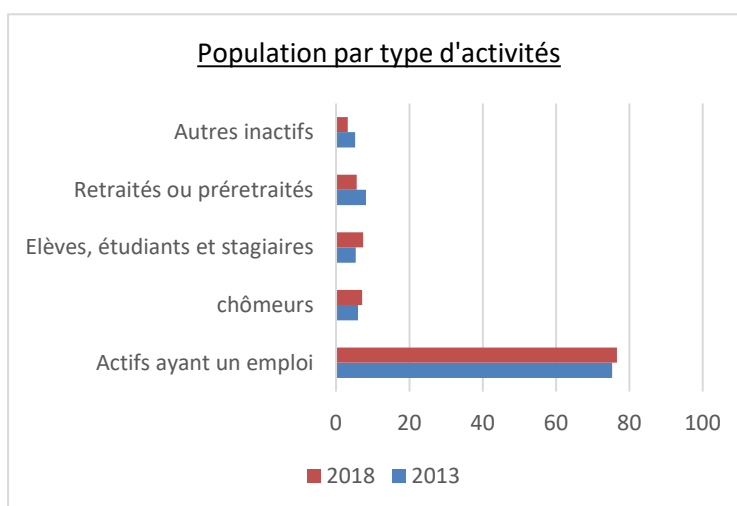
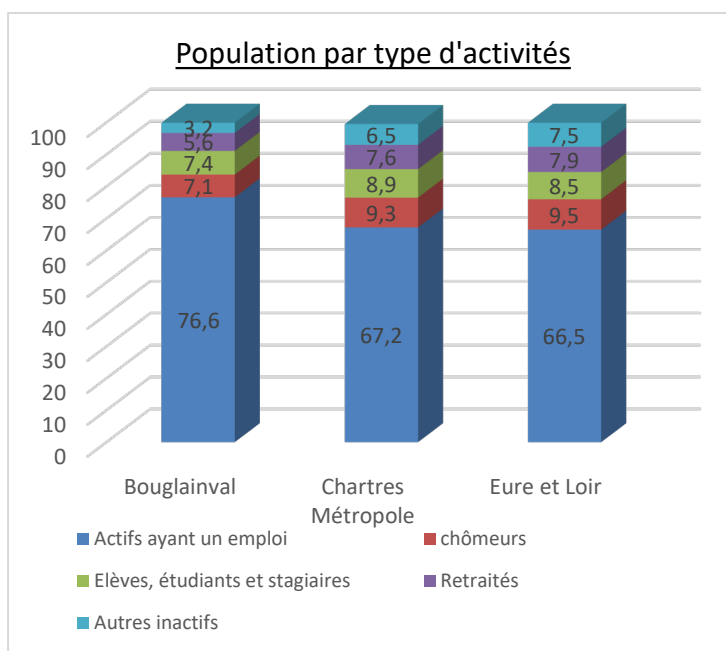
En effet, 56% de la population active ont au minimum un baccalauréat (19,6% baccalauréat général, technologique ou professionnel et 36,5% un diplôme de l'enseignement supérieur).

En revanche 16% de la population n'a aucun diplôme.

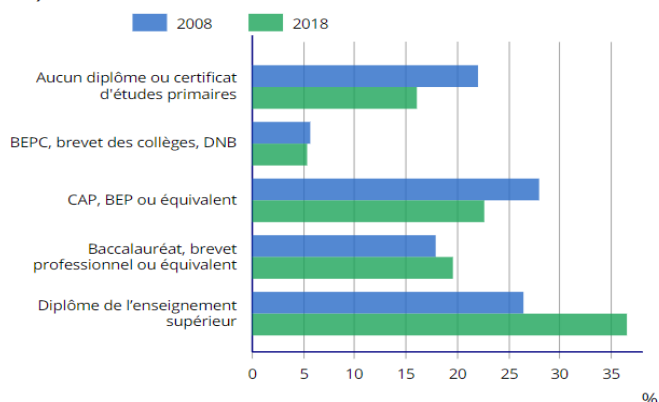
**population active (définition Insee)*

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT (population active et chômeurs), au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.



FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

Avec un taux de chômage de 8,5% en 2019 contre 7,4% en 2008, Bouglainval se positionne en deçà de la moyenne intercommunale de 11,9% et départementale de 12,2%.

En 2019, le chômage touche moins les jeunes (15-24 ans) qu'en 2013 (-8 points) mais la tranche des 55-64 ans est plus impactée (+ 4 points).

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	38	30	33
Taux de chômage en %	9,7	7,4	8,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	26,5	22,2	13,8
Taux de chômage des 25 à 54 ans	8,7	5,8	7,6
Taux de chômage des 55 à 64 ans	6,0	6,3	10,5

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

1.7 Lieu de travail et mode de déplacements des actifs

Le nombre d'actifs travaillant à Bouglainval a baissé entre 2008 et 2018 et seuls 3% actifs ont un emploi sur place.

Ce taux est nettement plus faible qu'à l'échelle de Chartres Métropole (26%) et du département (25,6%). Ceci s'explique par la taille de la commune et tient à son caractère résidentiel.

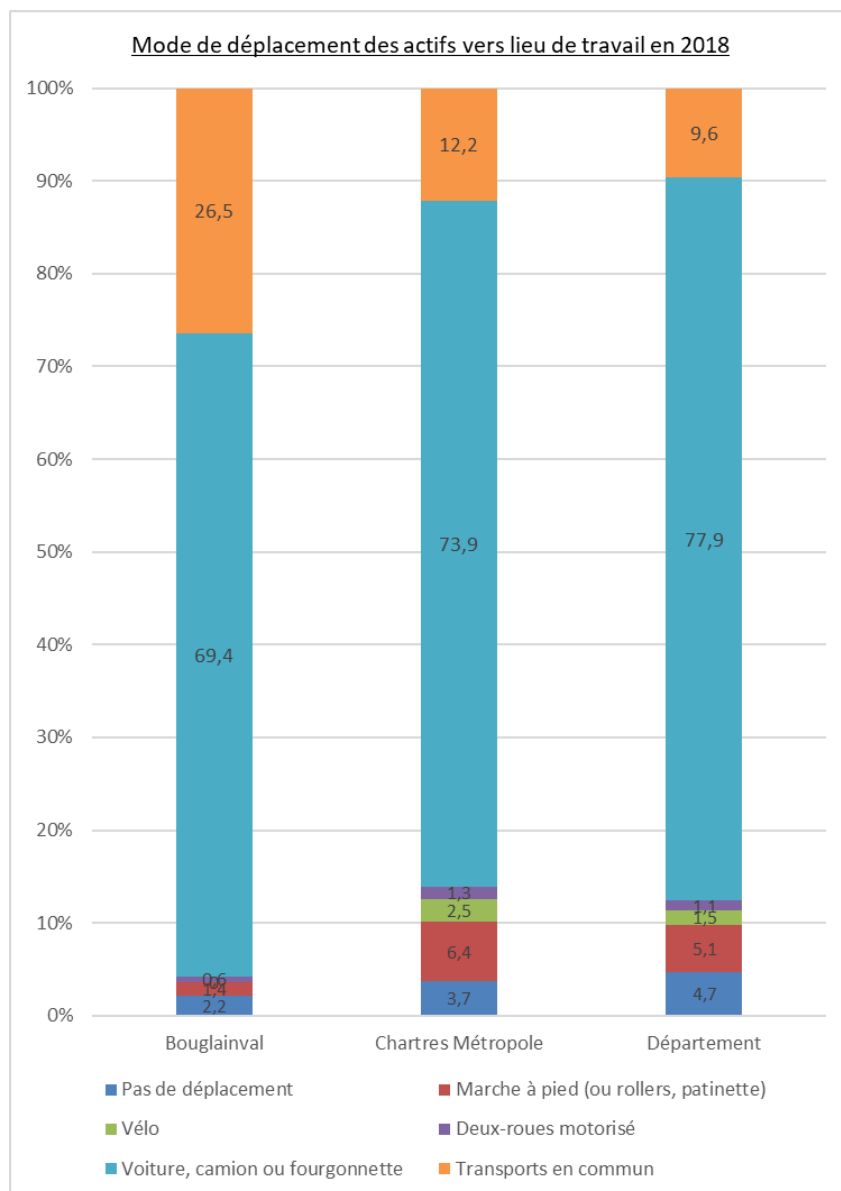
	Bouglainval	Pôle urbain	CA Chartres Métropole
Actif travaillant dans la commune de résidence	3%	34%	26%
Actif travaillant dans une autre commune de l'agglomération	24%	40%	44%
Actif travaillant en dehors de l'agglomération	73%	26%	30%
dont Ile de France	48%	12%	15%
Actifs hors agglomération venant travailler sur le territoire	40	14 029	17 258
Part des emplois locaux occupés par des actifs extérieurs	83,40%	29,7%	30,3%
dont Ile de France	0%	2,50%	2,40%

Source : Insee, RP2018, fichier détail

La mobilité est fortement conditionnée par l'utilisation d'un véhicule.

Elle est située à équidistance de pôles d'importance régionale (Chartres, Rambouillet, Dreux) avec un réseau routier permettant de les rejoindre relativement rapidement.

Ainsi, si la voiture reste le mode de déplacement privilégié des actifs valbourgeois (69,4%), nombre d'entre eux utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (26,5%, soit 17 points de plus que la moyenne départementale (9,6%).



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

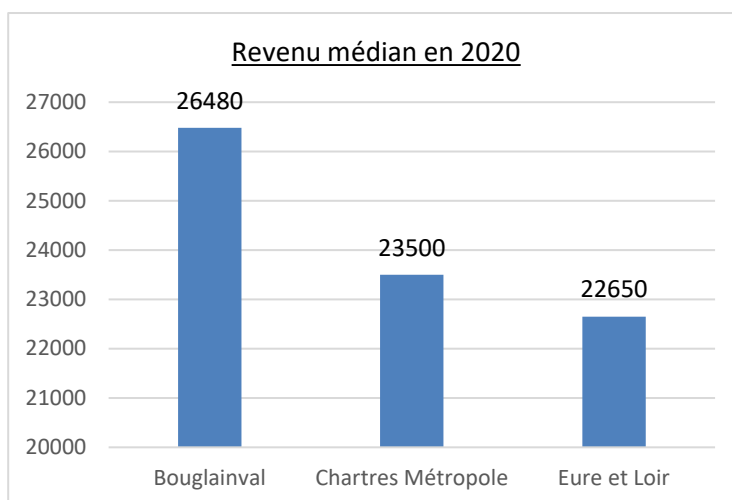
1.8 Le niveau de revenus

Les ménages fiscaux de Bouglainval disposent de revenus plus élevés que la moyenne intercommunale et départementale.

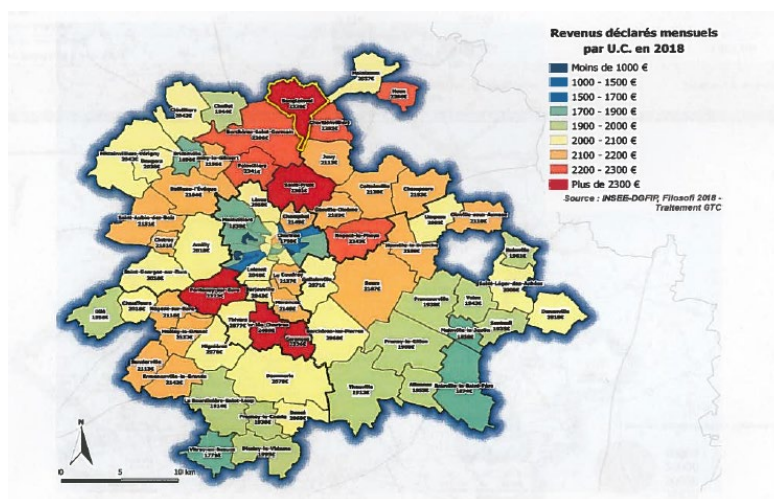
Le revenu médian est de 26 480 € contre 22 650 € à l'échelle du département et 23 500 € pour l'intercommunalité.

Bouglainval fait partie des 5 communes de Chartres Métropole qui accueille une population relativement aisée dont les revenus dépassent 23 000 €.

Bouglainval accueille une population relativement aisée et bien qu'il n'existe pas de données sur le pourcentage des foyers fiscaux sujets à l'impôt à Bouglainval, on peut supposer que ce taux est supérieur à celui du département, estimé à 53,3% ou à celui de Chartres Métropole (61.6%).



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



Source : Observatoire de l'habitat de Chartres Métropole

2. Le logement

2.1. L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2018 indique que le parc immobilier s'établit à 373 et se répartit comme suit :

- 322 Résidences principales, soit 86,4%
- 33 Résidences secondaires, soit 8,9%
- 18 Logements vacants, soit 4,7%.

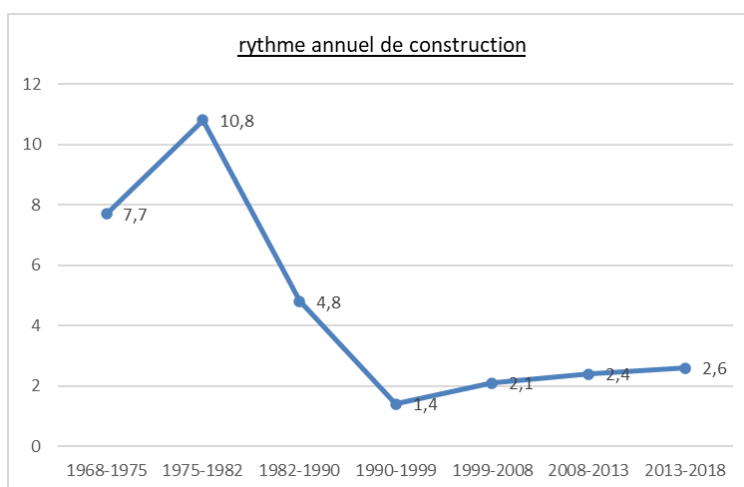
Le parc de logements est passé de 147 à 373 entre 1968 et 2018. Celui-ci a été multiplié par 2,5 en 5 décennies.

La répartition entre les différentes catégories de logements a fortement évolué depuis 1968 : la part des résidences secondaires est passée de 36,7% à 8,9% entre 1968 et 2018 ; la vacance est passée de 5,4% à 4,7%. On constate que beaucoup de résidences secondaires ont muté en résidences principales.

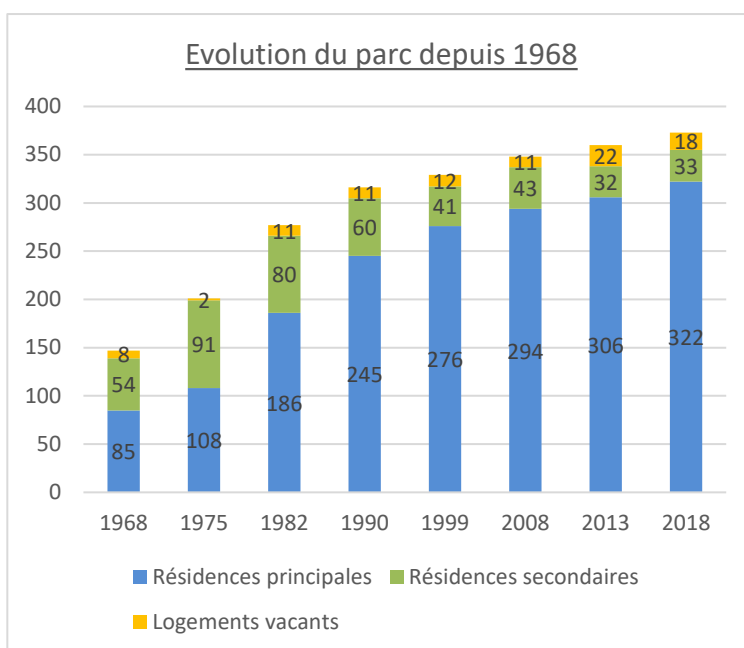
La vacance estimée à 4,7% témoigne d'un marché tendu en 2018 (seuil de tension 5%).

Son développement a été continu entre 1968 et 1990, avec un rythme de construction annuel estimé entre 5 et 11 logements selon la période mais particulièrement élevé entre 1975 et 1982 qui correspond à la création du domaine du Grand Gland et du lotissement de la Vigne Gâte.

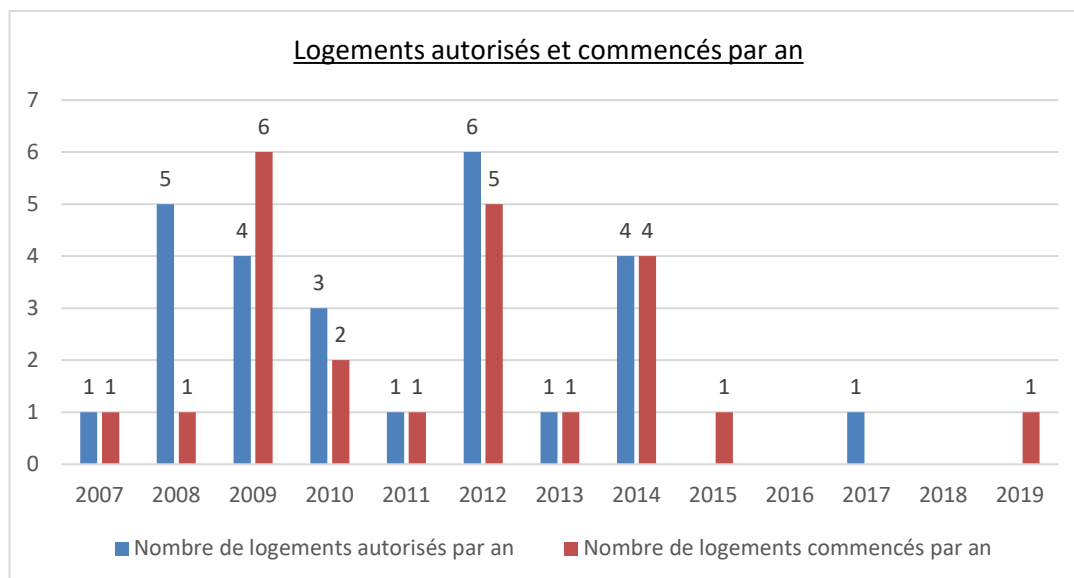
Le rythme des constructions a fortement ralenti depuis 1990, variant de 1,4 à 2,6 constructions par an.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021



Le rythme des constructions a fortement ralenti depuis 1990, variant de 1,4 à 2,6 constructions par an.

Depuis 2013, 6 permis de construire ont été délivrés.

L'indice de construction sur la période 2013/2018 est estimé à 2,9 et est en deçà des résultats obtenus par le pôle urbain et Chartres Métropole.

	Bouglainval	Pôle urbain	CA Chartres Métropole	Eure et Loir	Centre-Val de Loire
Indice de construction 2013-2018	2,9	4,5	4,4	3	3,7
(logements construits par an pour 1000 hab.)					

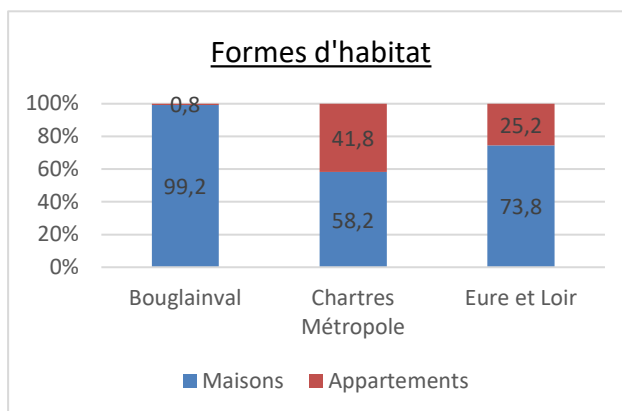
Source : observatoire de l'habitat de Chartres Métropole – Sit@del extraction juin 2021

2.2. La forme de l'habitat

99,2% des logements valbourgeois sont des maisons : 370 maisons et 3 appartements.

Cette part est nettement plus forte qu'à l'échelle départementale (+25 points) et intercommunale (+ 40 points).

Ce constat est lié à la fonction résidentielle de la commune n'encourageant que très peu de diversité de la forme de l'habitat.

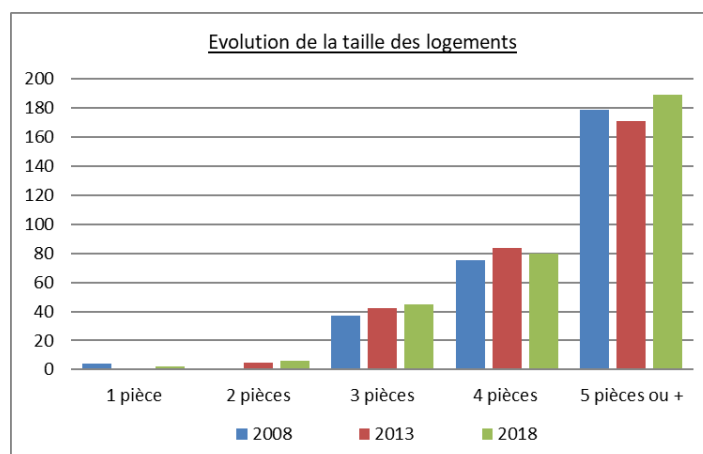


Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

2.3. La taille des logements

Le parc de logement se compose essentiellement de logements de grande taille. En effet, 83% sont des logements de 4 pièces et plus, dont 58% de 5 pièces et plus. La taille moyenne est de 4,9 pièces pour les maisons et 2 pour les appartements.

Le nombre de logements de petite taille est limité et la diversité des types de logements doit être repensée afin de répondre à une certaine mixité sociale.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

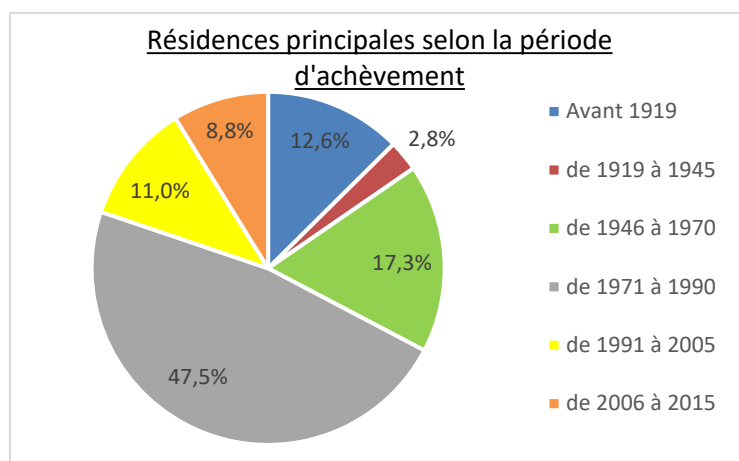
2.4. L'ancienneté des logements

Bouglainval a une proportion de logements construits avant 1971 peu importante (33%).

Les logements construits avant 1946 représentent 15,8% du parc, ce taux est bien inférieur à la moyenne départementale (25%) et intercommunale (23,2%).

Les logements construits après 1971 représentent 67,3% du parc. Cette proportion est supérieure à celle du département (50,9%).

Les constructions réalisées entre 1971 et 1990 représentent 47,5 % des logements et correspond à l'arrivée massive de nouveaux habitants.



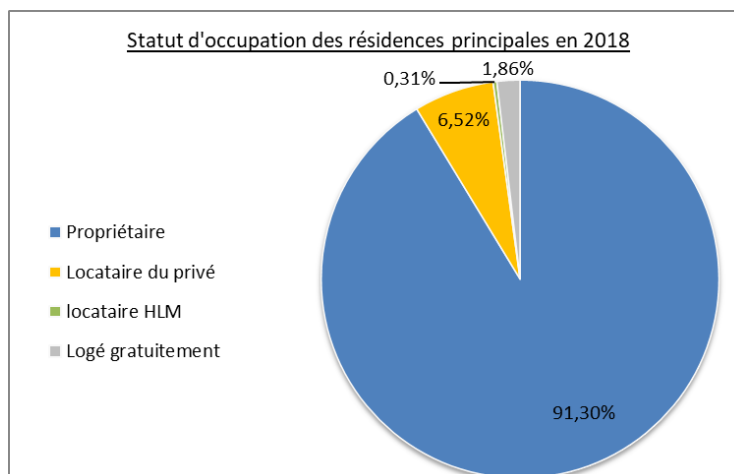
Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

2.5. Le statut d'occupation

A Bouglainval, 91,3% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Cette proportion est nettement supérieure aux moyennes intercommunale (65,4%) et départementale (66,1%). La part des locataires est quant à elle inférieure comparativement aux échelles intercommunale et départementale.

Seuls 7% des ménages sont locataires à Bouglainval.

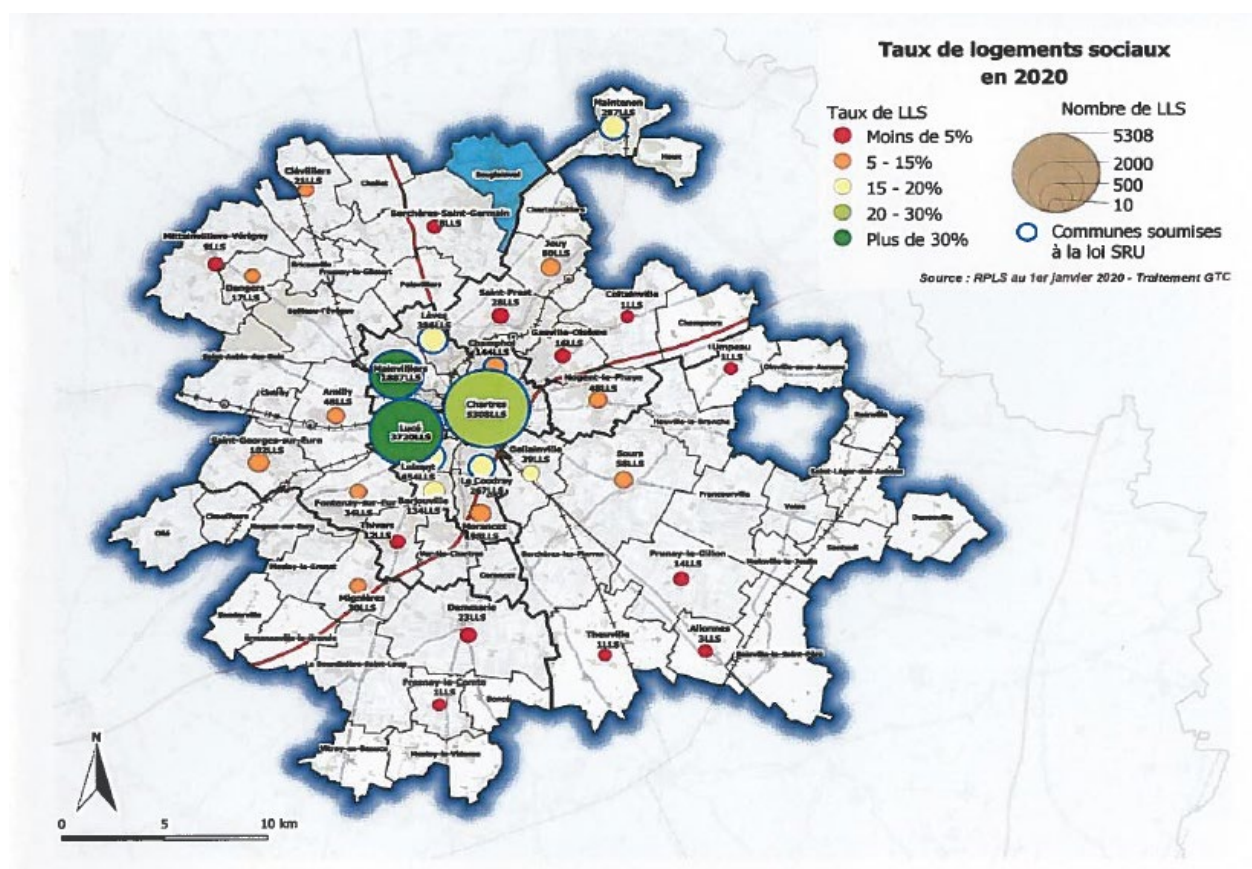
Il n'existe aucun logement social conventionné sur la commune.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

	Bouglainval	Pôle urbain	CA Chartres Métropole	Eure et Loir	Centre-Val de Loire
Nombre de logements sociaux conventionnés en 2020	0	12 398	13 289	32 310	194 212
Taux de logements sociaux	0%	30%	22%	17%	17%

Source : observatoire de l'habitat de Chartres Métropole – RPLS au 1/01/2020



2.6. Le prix de l'immobilier

Le prix de l'immobilier à Bouglainval s'échelonne entre 2 280 €/m² pour les appartements et 2 251 €/m² pour les maisons (données avril 2023).

Ces estimations sont largement inférieures à celles observées dans les Yvelines (comme à Rambouillet où les prix atteignent 4 341 €/m² pour les appartements et 3 437 €/m² pour les maisons), ou dans les communes voisines un peu plus importantes comme Épernon ou Maintenon (à Épernon : 3 027 €/m² pour les appartements et 2 582 €/m² pour les maisons ; et à Maintenon : 2 718 €/m² pour les appartements et 2 500 €/m² pour les maisons). Ils sont également inférieurs au prix de l'immobilier à Chartres (2 578 €/m² pour les appartements et 2 672 €/m² pour les maisons).

Néanmoins, ils sont supérieurs à la moyenne départementale (2 141 €/m² pour les appartements et 1 850 €/m² pour les maisons).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces prix :

- La proximité de la gare de Maintenon et la fréquence des trajets vers Chartres ou Paris
- Le cadre de vie, l'environnement.

Ces prix sont parfois un frein à l'accession à la propriété de jeunes ménages, et notamment des primo-accédants qui sont susceptibles de s'installer plus aisément dans les communes périphériques où les prix sont moins élevés.

3. L'activité économique

3.1. Le nombre d'emplois

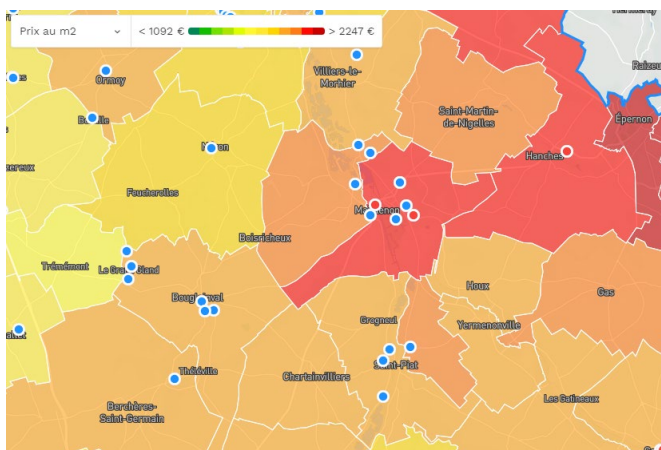
A Bouglainval, on recense 48 emplois en 2018 contre 57 en 2013, soit une perte de 10 emplois en 5 ans.

L'indicateur de concentration d'emploi indique qu'il existe un peu moins de 1,3 emplois à Bouglainval pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emploi est assez faible mais s'explique par le caractère rural de la commune.

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	47	57	48
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	357	374	363
Indicateur de concentration d'emploi	13,2	15,2	13,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	66,1	64,9

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

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.



Source : meilleursagents.com

En 2021, environ 20 ventes ont eu cours sur la commune (Source Mairie).

Au contraire de la situation de Bouglainval, l'indicateur de concentration d'emploi a augmenté à l'échelle départementale (82,8 en 2018, +0,5 point entre 2013 et 2018) et intercommunale (99,9% en 2018, +2,5 points entre 2013 et 2018).

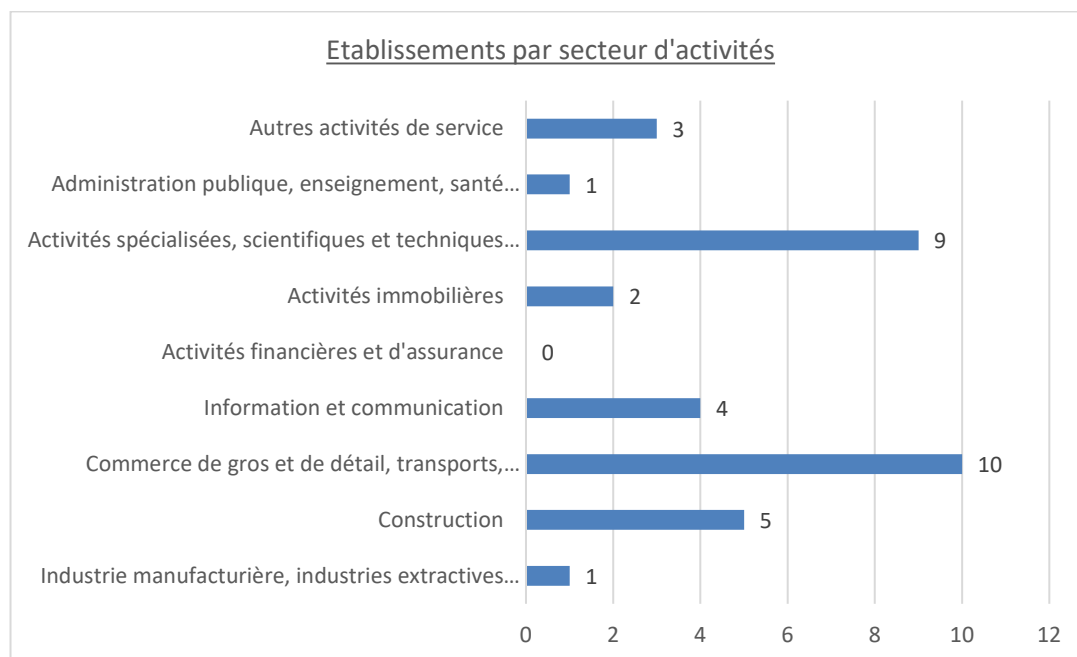
Indicateurs	Bouglainval	France
<u>Postes dans les étab. actifs au 31/12</u>	34	<u>24 550</u> <u>362</u>
<u>Part de l'agriculture (%)</u>	8,8	1,1
<u>Part de l'industrie (%)</u>	0,0	12,8
<u>Part de la construction (%)</u>	8,8	5,8
<u>Part du commerce, transport, services (%)</u>	35,3	47,3
<u>Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)</u>	47,1	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018

3.2. Les secteurs d'activités

On recense 35 établissements actifs au 31 décembre 2018. Le secteur tertiaire (représenté notamment par les activités commerciales, de services et d'administration publique) est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente 77% des établissements. Vient ensuite le secteur de la construction (14,3%) et l'industrie manufacturière (2,9%).

En 2020, il y a eu 8 créations dont 7 créations d'entreprises individuelles : 1 dans le secteur de la construction et 1 dans le secteur du commerce, 1 dans l'information et communication, 4 dans les activités spécialisées et 1 dans le secteur de l'administration publique.



3.3. L'agriculture

Les données agricoles utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont issues de plusieurs sources qui sont principalement celles du Recensement Général Agricole des années 1988, 2000 et 2010 et des données fournies par la commune.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	14	10	7
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	21	15	7
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	1 271	1 237	1 019
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	39	29	0

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Le contexte territorial

La commune est située dans la région beauceronne représentée par des champs ouverts sur de grands horizons. L'agriculture participe à l'économie de Bouglainval, puisque 7 sièges d'exploitations agricoles sont encore en activité.

D'après les données du Recensement Général Agricole, la Surface Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune a baissé de 17,6%, dans des proportions beaucoup plus importantes que celles du département d'Eure-et-Loir (-0,97%).

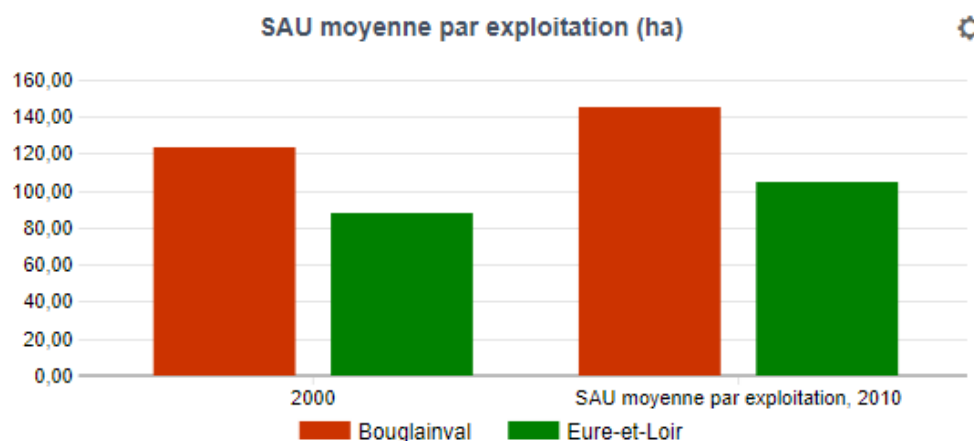
	SAU Totale en 2010	SAU totale en 2000	Évolution de la SAU entre 2000 et 2010
Bouglainval	1019	1237	-17,6%
Eure et Loir	450 574	454 997	-0.97%

Les terres libérées par les cessations d'activité ont contribué à l'agrandissement et à la concentration des productions. Si le nombre d'exploitations diminue, leur surface augmente.

En effet, les exploitations ont en 2010, une surface agricole utilisée (SAU) moyenne de 145 hectares contre 123 hectares en 2000.

	SAU moyenne en 2010	SAU moyenne en 2000	Évolution de la SAU entre 2000 et 2010
Bouglainval	145	123	+17.9%
Eure et Loir	104	87	+19.5%

D'après les données fournies par la commune, les agriculteurs exploitent entre 110 ha et 450 ha en 2021. La majorité des parcelles fait l'objet d'une contractualisation à la PAC.



Source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

Les exploitations en activité et les exploitants

Selon les données du RGA, on constate une stabilité du nombre d'exploitations agricoles depuis 2010. Ainsi, au dernier recensement de 2010, 7 sièges d'exploitations étaient encore en activité sur la commune, contre 10 en 2000 et 14 en 1988. En 2021, les surfaces agricoles se répartissent toujours entre 7 exploitations.

	Exploitations agricoles en 2021	Exploitations agricoles en 2010	Exploitations en 2000	Évolution entre 2000 et 2010
Bouglainval	7	7	10	-9.09%
Eure et Loir		4 318	5 200	-16.96%

	Exploitations bio en 2020	Exploitations bio en 2000	Évolution entre 2010 et 2020
Bouglainval			
Eure et Loir	170	37	+360%

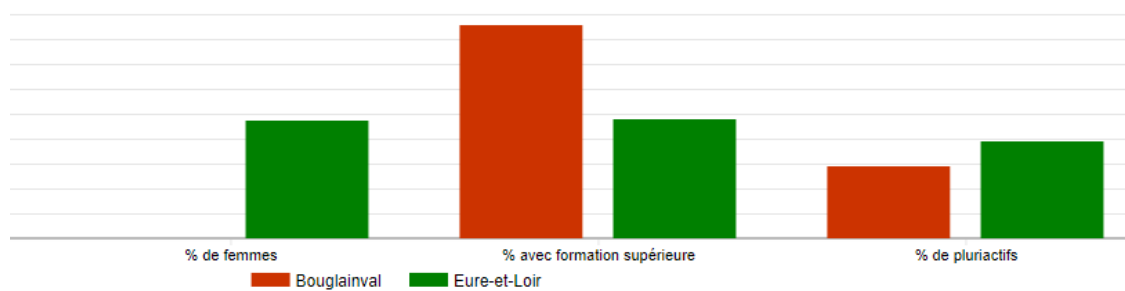
Une ferme pédagogique, la Ferme autour du grain a vu le jour en mars 2010.



Figure 30 - La ferme du grain (Source : L'Écho républicain)

Le statut d'Exploitant Individuel est la forme sociétaire la plus représentée (85,7%) en 2010. Ce taux est supérieur à celui du département (50,8). Aucune femme n'a le statut de chef d'exploitation.

Les chefs d'exploitation et coexploitants en 2010



Source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

La main d'œuvre dans les exploitations

De même que le département (-16.8%), le nombre d'actifs a baissé entre 2000 et 2010 à Bouglainval (-40%). Cette main d'œuvre se calcule en Unité de Travail Annuel (UTA). D'après le Recensement Général Agricole, l'UTA était de 6 à Bouglainval en 2010.

Main-d'œuvre

	Personnes			Volume de travail (UTA)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants	16	10	7	13	10	6
Salariés permanents (hors famille)	4	3	s	4	3	s

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

	UTA en 2010	UTA en 2000	UTA en 1988	Évolution entre 2000 et 2010
Bouglainval	6	10	13	- 40%
Eure et Loir	5 395	6 485	9 929	-16.8%

Source : Agreste

La pérennité des exploitations

L'âge moyen des exploitants est de 50 ans. Deux agriculteurs ont plus de 60 ans plus partiront prochainement à la retraite. La succession pour ces deux exploitants est déjà envisagé au sein de leur famille (neveu ou gendre).

Les autres exploitants sont plutôt jeunes étant âgés entre 30 et 50 ans.

Exploitant	Age	Exploitation	Succession	BESOINS
TOUPANCE Bertrand TOUPANCE Cyril (EI)	50 ans	450 ha Route de Berchères	Enfants	
GOISBLIN Jean- Claude	50 ans	130 ha rue des Eternys	Neveu	Besoin de bâtiments Possède 1 terrain
PETIT Xavier (EI)	43 ans	165 ha Rue de la Libération	?	
SCEA GENET METIVIERS		Exploitation hors commune : 165 ha exploités sur la commune de Theuville (surface exploitée non communiquée sur Bouglainval	?	Irrigation ?
EQUI FOIN	30 ans	110 ha Place d'Arbout Production de foin	?	Besoin de stockage Besoin de bâtiments (terrains isolés) Beaucoup de transport
BAUCHET Alain (EI)	65 ans	200 ha	Neveu	
BAUVILLIERS Patrick	60 ans	250 ha Théleville /Berchères	Gendre/Neveu	

Les productions locales et les diversifications

L'orientation technico-économique de la commune est essentiellement tournée vers les céréales et oléoprotéagineux. Les terres labourables occupent 1 011 ha, soit la quasi-totalité de la SAU (99,3%). Elles sont toutefois en baisse de 18,3% par rapport à 2000.

La part des céréales dans les terres labourables est de 62,30%.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Superficie en terres labourables	hectare	1 264	1 234	1 011
Superficie en cultures permanentes	hectare	0	0	0
Superficie toujours en herbe	hectare	5	s	s

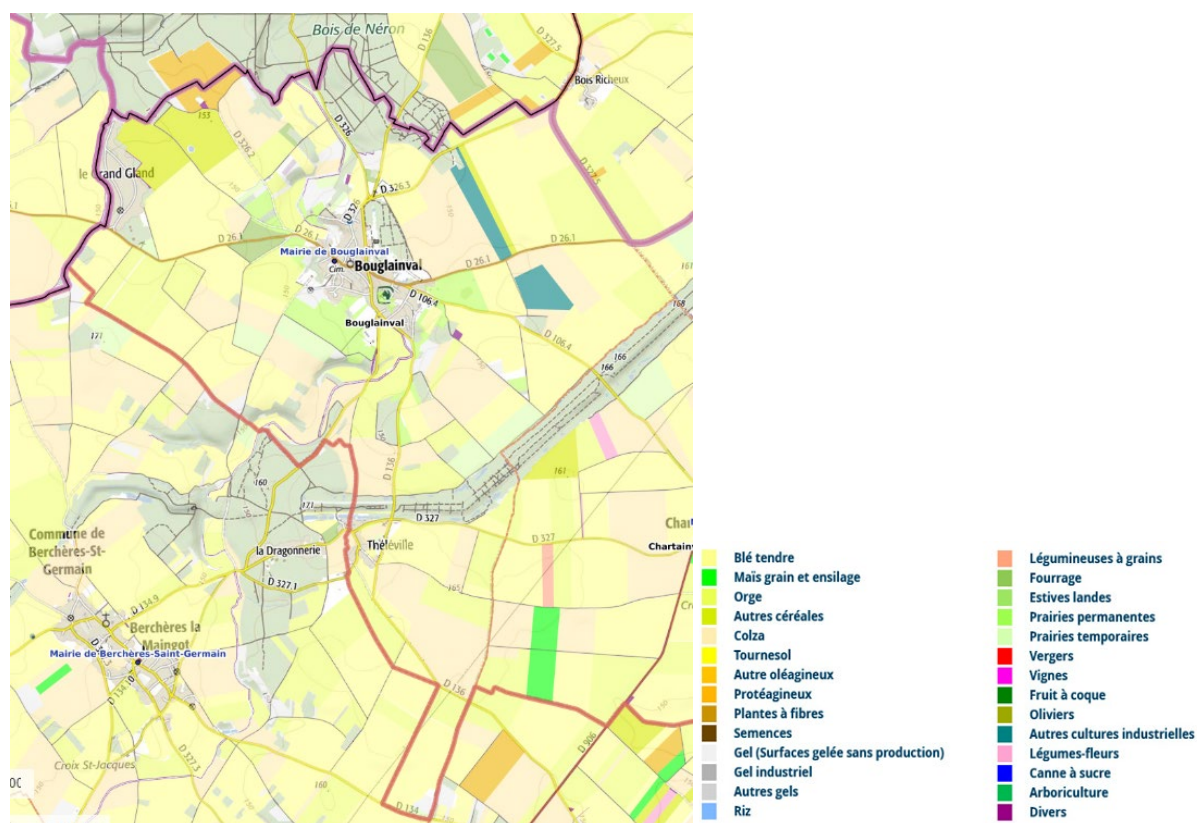
Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Indicateurs	Bouglainval	Eure-et-Loir
Part des terres labourables dans la SAU, 2010 (%)	99,3 ▲	96,3
Évolution des terres labourables, 2010/2000 (%)	- 18,3 ▼	- 0,7
Part des céréales dans les terres labourables en 2010	62,30 ▼	66,25

Source : Agreste - Recensement agricole 2010

Aucun exploitant ne s'est orienté vers l'agriculture biologique ; en revanche un exploitant de Chartainvilliers cultive 10 ha en bio à Bouglainval.

À ce jour, il n'existe pas de circuit court.



La Directive Nitrates

La Directive Nitrates a pour objectif la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Elle vise toutes les formes d'azote utilisées en agriculture (engrais chimiques, effluents d'élevage, boues, composts, etc.) et s'applique sur des zones vulnérables.

Le 5ème programme d'actions de la Directive Nitrates, signé en 2014 en Eure-et-Loir, est organisé autour de 8 grandes mesures et d'une zone d'actions renforcées (ZAR). La commune de Bouglainval est classée en « Zone vulnérable », à ce titre, des agriculteurs exploitant des parcelles situées sur cette commune doivent notamment :

- respecter un calendrier qui définit les périodes d'interdictions d'épandage des fertilisants azotés,
- suivre des prescriptions relatives au stockage des effluents d'élevage,
- calculer des doses d'azote à apporter à la parcelle,
- mettre en place un plan de fumure,
- tenir à jour un cahier d'enregistrement,
- respecter les conditions d'épandage des fertilisants (cours d'eau, pentes...),
- veiller à la couverture végétale des sols,
- installer des bandes enherbées le long des cours d'eau.

3.4. Le tourisme

La commune de Bouglainval jouxte la commune de Maintenon. Elle bénéficie d'un cadre de vie particulièrement attractif, d'un patrimoine bâti rural et historique remarquable ainsi que d'importants espaces naturels de qualité.

Cet environnement en fait un secteur touristique à part entière avec son église, le canal Louis XIV et son offre d'hébergements.

Elle est également proche de grands sites touristiques et culturels, facteurs de dynamisme touristique (cathédrale de Chartres, Centre International du Vitrail, château de Maintenon, château de Rambouillet, complexe aquatique, cinéma, golf, salle de spectacle, etc...).

Une offre d'hébergement complète ses atouts touristiques : la ferme autour du Grain propose la location de 2 yourtes d'une capacité de 5 voyageurs.

De même, le site Airbnb recense 1 hébergement sur Théléville qui propose 2 chambres (1 double et 1 quadruple).



4. Le fonctionnement communal

4.1. Les équipements

Bouglainval présente un certain nombre d'équipements. On peut en distinguer plusieurs types.

Les équipements de type administratif qui offrent une prestation de services en adéquation avec la taille de la commune.

L'offre d'équipements destinés aux loisirs est bien représentée tant d'un point de vue culturel que sportif.

Liste et affectations des équipements publics :

- Groupe scolaire
- Complexe communal regroupant
 - Mairie
 - Salle polyvalente utilisée pour la restauration scolaire, les activités périscolaires et le centre de loisirs
- Église
- Jardin partagé : le jardin de la vallée
- 1 terrain de football
- 1 terrain de basket-ball et handball
- 1 court de tennis
- 1 terrain de pétanque
- Cimetière

Le niveau d'équipements scolaires et de la petite enfance apparaît satisfaisant.

L'école de Bouglainval accueille 88 élèves répartis en 4 classes sur le niveau maternel et primaire.

L'accueil périscolaire est ouvert à tous les enfants scolarisés à partir de 7h00, puis après 16h30.

Les accueils de loisirs

Les enfants sont accueillis dans le centre de 7h à 19h tous les mercredis, et durant les petites et grandes vacances. L'accueil des enfants se fait au complexe communal.

La présence d'école et d'équipements périscolaires est primordiale dans l'attractivité et le dynamisme d'une commune. En effet, le choix de résidences des jeunes ménages s'opère aussi en fonction de ce critère.

Évolution des effectifs (à compléter)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Effectif en maternelle		24	34					
Effectif en primaire		41	42					
Total	75	65	76					

La Commune de Bouglainval ne dispose pas de crèche ni de halte-garderie. Cependant la crèche familiale de Maintenon accueille, du lundi au vendredi de 7h à 19h, les enfants âgés de 10 semaines à 4 ans au domicile des assistantes maternelles employées par la crèche.

Il n'y a pas de collège sur la commune. Les élèves poursuivent leur scolarité au collège de rattachement Jean Racine de Maintenon, dans les lycées de Maintenon ou de Chartres Métropole et dans le futur lycée de Hanches à compter de 2023.



Mairie-école



Église



Jardin de la Vallée



Terrain de basket



Terrain de tennis



Terrain de pétanque

4.2. La vie associative

Il existe un véritable dynamisme de la vie locale, qui s'appuie sur un tissu associatif actif et diversifié et qui anime plusieurs manifestations tout au long de l'année : vide-greniers, festival La Rue aux enfants, marché de Noël, expositions, thé dansant, etc.

On dénombre près d'une dizaine d'associations actives, qui participent pleinement à l'animation de la commune. Les thèmes déclinés dans ces associations sont assez variés : vide-greniers, sports, action solidaire, arts et musiques, culturelles, cadre de vie et loisirs.

ASS DES PARENTS D'ELEVES DE BOUGLAINVAL (APEB)

AVIA SPORT MODELE CLUB

BOUGLAINVAL OLYMPIQUE CLUB

CHIEN ET TROUPEAU 28

CLUB CANIN DE LA VALLEE DE MAINTENON

COMPAGNIE LES MANITAS

DAN'CYBELE

LA FABRIK'

LA FERME AUTOUR DU GRAIN

NATURE ET SENTIERS

VITA-GYM



5. Les transports et les déplacements

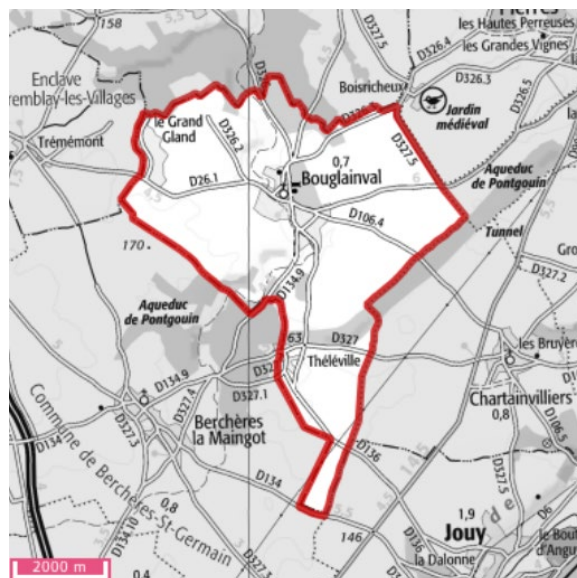
5.1. Les transports routiers

La commune de Bouglainval est traversée d'ouest en est par la RD 26-1 qui relie Tremblay-les-Villages à Maintenon

La commune est également desservie par la RD 326 qui relie Néron au nord à Jouy.

L'ensemble de cette configuration viaire permet de se greffer rapidement aux principales zones urbaines locales : Maintenon (7 min), Nogent-le-Roi (13 mn) et Chartres (20 min) et font de la commune un secteur très attractif.

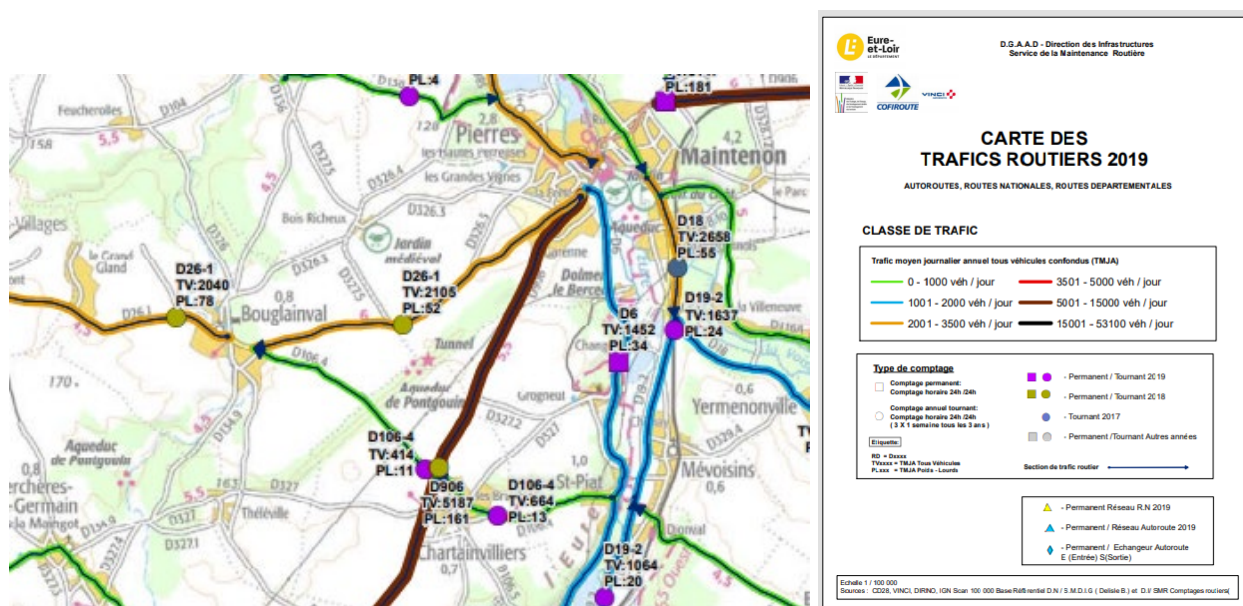
Par ailleurs, les échangeurs autoroutiers les plus proches se trouvent à Chartres (15 km) et à Ablis (28 km), ils permettent d'emprunter l'A11 en direction de Paris ou du Mans.



La circulation sur la RD 26-1 fait état d'un trafic journalier moyen de 2048 véhicules dont 78 poids lourds vers Tremblay-les villages et 2105 véhicules dont 52 poids lourds vers Maintenon.

Le trafic a augmenté de manière significative ces dernières années passant de 1582 véhicules en 1997 à 2100 aujourd'hui (+ 30%).

Le réseau secondaire est suffisant, les voies sont assez étroites et compliquent le croisement des véhicules.



La circulation des poids lourds est peu aisée dans le bourg.



5.2. Les transports en commun

Il n'existe pas de halte ferroviaire sur la commune de Bouglainval. Les gares les plus proches sont celles de Maintenon (8 km), Saint-Piat (8km) et Jouy (8 km).

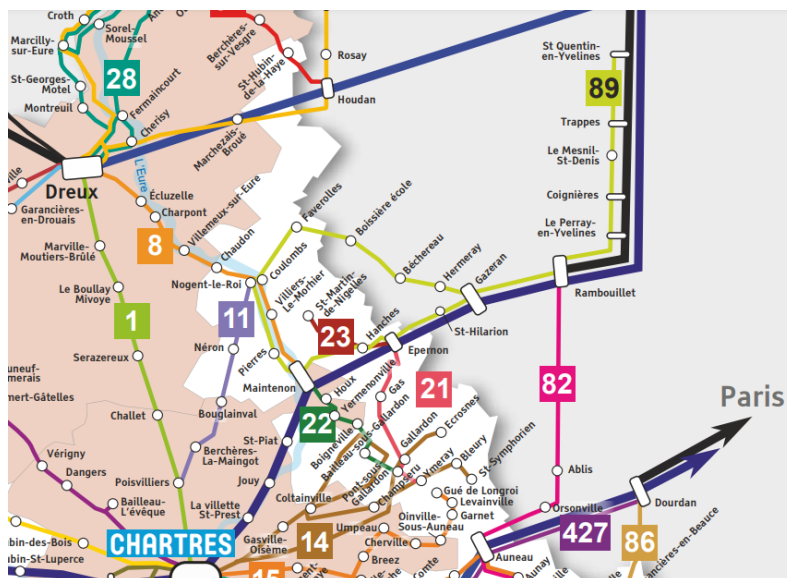
La ligne de chemin de fer Chartres – Paris, passant par Maintenon, est empruntée par le TER. Elle offre une desserte aux habitants, qui peuvent rallier le centre-ville de Chartres en 11 minutes (contre environ 20 minutes en voiture), et la gare de Paris-Montparnasse en 54 minutes. De surcroît, la fréquence des trains est particulièrement importante aux heures de pointe. Cette ligne TER permet également de relier les gares de Rambouillet, Versailles-Chantiers, ou encore Épernon.

En 2019, la fréquentation annuelle est de 218 310, en hausse par rapport à 2018 (214 400).

Environ 600 voyageurs empruntent quotidiennement cette ligne.

Le réseau de transports en commun est également représenté par le réseau de cars régionaux « Rémi » (Réseau de mobilité interurbaine) avec notamment la ligne 11 liant Nogent-le-Roi à Poisvilliers.

À partir de la gare de Maintenon, les valbourgeois peuvent emprunter la ligne 8 liant Maintenon à Dreux en passant par Nogent-le-Roi, la ligne 22 liant Maintenon à Gallardon et Bailleau-sous-Gallardon et la ligne 89, liant Maintenon à Nogent-le-Roi, Épernon, Rambouillet et Saint-Quentin-en-Yvelines.



Le Transport à la Demande (TAD)

Filibus à la demande

En complément de cette offre de transport régulier, Filibus a mis en place Filibus à la demande, une offre TAD (transport à la demande) et TPMR (transport pour les personnes à mobilité réduite).

Ce service de transport sur réservation complète l'offre de transport existante du réseau Filibus sur les communes non urbaines de l'agglomération de Chartres métropole.

Filibus "à la demande" est un service ouvert à tous. Il fonctionne toute l'année (sauf jours fériés) de 9h à 17h, sur réservation :

- le lundi, le mardi, le jeudi et le vendredi en période scolaire
- du lundi au samedi en période de vacances scolaires

Rémi + à la demande

Le transport à la demande est un système de transport souple et adapté qui donne la possibilité aux habitants de la région Centre-Val de Loire de se déplacer sur réservation, notamment dans les territoires périurbains et ruraux.

Ce service permet de se déplacer du lundi au samedi entre 9h et 17h à destination du chef-lieu d'arrondissement ou du chef-lieu de communauté de communes.

5.3. Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Départemental d'Eure et Loir met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage « www.covoiturage.eurelien.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail). L'aire de covoiturage la plus proche se situe au parking de la gare de Jouy.

Au sein de la commune, il est possible de profiter d'un système de covoiturage, notamment entre Bouglainval et la gare SNCF de Maintenon, pour les personnes effectuant régulièrement ce trajet.

Afin de faciliter la mise en place de ce système, la Mairie a créé un groupe dédié sur sa page Facebook, Covoiturage à Bouglainval. Pour bénéficier de ce système, il suffit d'adhérer au groupe afin de trouver des personnes susceptibles de partager les mêmes trajets et horaires.

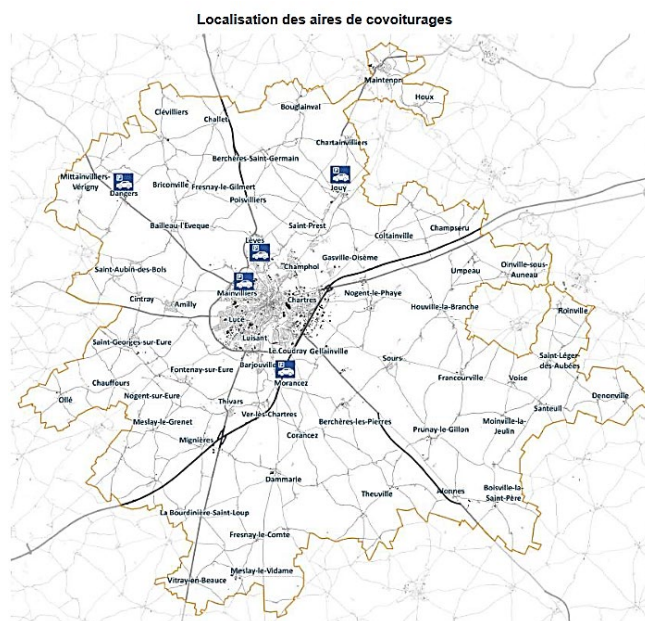


Figure 32 - Localisation des aires de covoiturage. Sources : Conseil Départemental 28

5.4. Le stationnement

Il existe trois parkings publics sur la commune, 2 sont situés à proximité de la mairie et 1 près de la mare.

Le parking de la mairie dispose de 14 places dont 2 places PMR.

Un second parking parallèle à celui de la mairie propose une trentaine de places. Un cheminement permet l'accès aux écoles.



5.5. Les chemins ruraux

Les chemins ruraux sont souvent rectilignes et maintenus en état par les agriculteurs.

Ils sont utilisés par les randonneurs à pied ou à cheval et par les cyclotouristes.

Plusieurs circuits traversant la commune sont inscrits au Plan Départemental d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée. Il s'agit de deux circuits balisés empruntant les chemins ruraux, dont l'un longe les Terrasses de l'aqueduc puis rejoint la vallée des Larris et l'autre relie le bourg de Bouglainval au hameau de Berchères-la-Maingot sur la commune de Berchères-Saint-Germain.

Un autre chemin inscrit traverse le bois de Néron en suivant la RD326.



5.6. Le schéma directeur du plan vert de Chartres

Le document a une dimension à la fois écologique, paysagère et une vocation d'instaurer un réseau de déplacement doux.

Le premier objectif du Plan Vert est en effet de préserver les espaces naturels et d'inscrire dans les documents d'urbanisme ces espaces à préserver (SCOT, PLU...). Une étude des paysages est intégrée au Plan Vert, ainsi qu'un recensement du patrimoine culturel (mares, bâtiments remarquables). Ceux-ci serviront de support pour la création du réseau cyclable. Cependant, la création de pistes cyclables sera réalisée dans un second temps, en fonction de la sensibilité des espaces considérés et de la pertinence des trajets (fréquentation envisagée, etc.) et du financement possible de ces projets.

En juin 2018, les communes de Bouglainval et Chartainvilliers ont fait l'objet d'une visite afin de déterminer les projets.

Il ressort de cette visite :

« Des vestiges du canal Louis XIV sont présents sur les deux communes mais ils ne sont plus visibles car la végétation les a recouverts. Cet ancien canal pourrait s'inscrire dans la trame verte et bleue et devenir un projet pour le plan vert s'il était mieux entretenu. Quatre mares sont présentes sur la commune de Bouglainval et un projet prévoit de les restaurer et de les relier entre elles par un chemin de promenade

(vue n°2). Le paysage de ces communes est légèrement vallonné et il est plus boisé que les plaines agricoles du Sud du territoire (vue n°3). Un château se situe à Bouglainval mais c'est une propriété privée. Un mur de pierre entoure cette propriété et il est donc impossible d'apercevoir le château. Les tours du château sont néanmoins visibles (vue n°4) depuis la route qui mène au Domaine du Grand Gland qui se trouve à l'extérieur du village. Ces deux communes se situent sur des amorces de trames vertes mentionnées dans le schéma directeur du plan vert de 2014. »

L'enjeu pour ces deux communes sont la prolongation des trames vertes initiées en 2014.

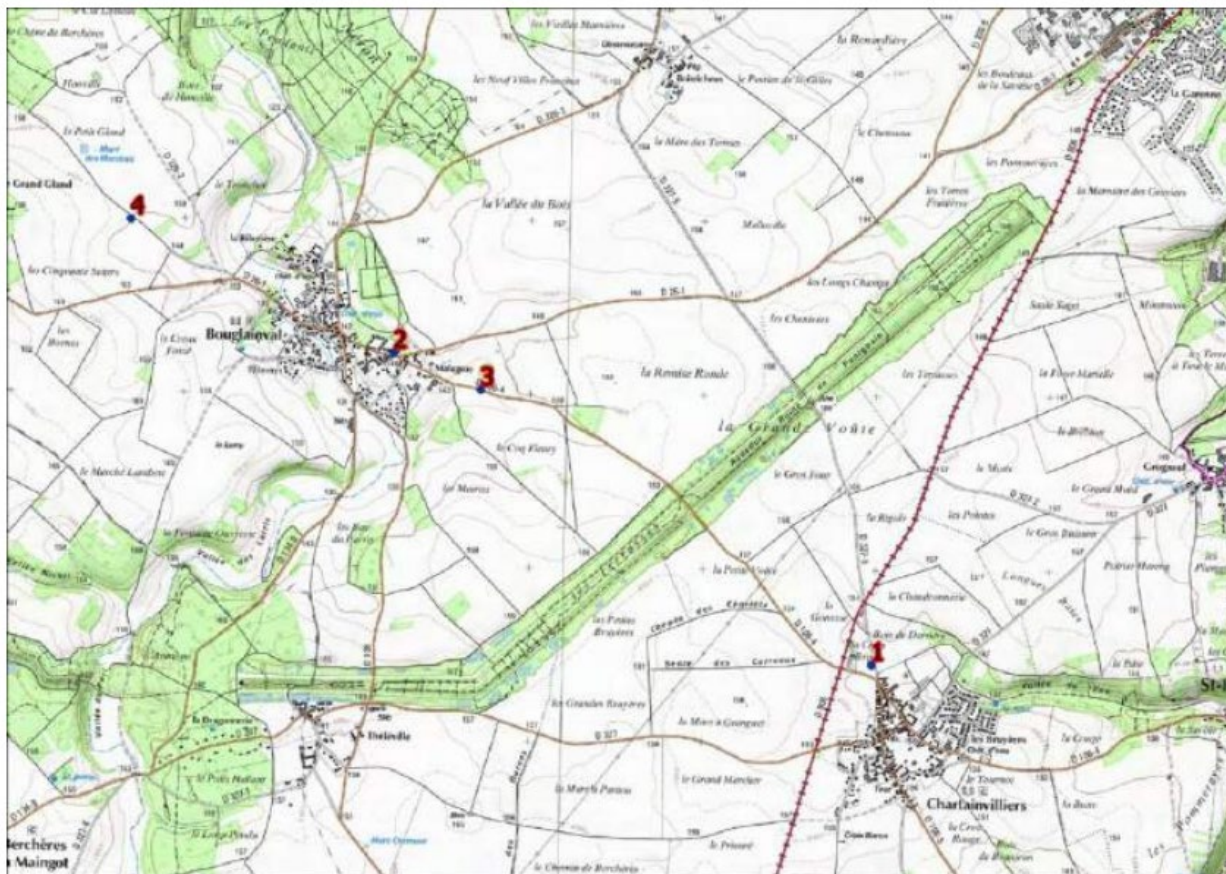


Figure 33 - Schéma directeur du plan vert - phase exploration

Sources : https://www.chartres-metropole.fr/fileadmin/user_upload/documents/responsable/developpement-durable/plan-vert/PLAN-vert-maj-2021-1_Phase-exploration_SDPV_2019.pdf

6. Les réseaux techniques

6.1. L'eau potable : la gestion des eaux

a) L'alimentation en eau potable

Chartres métropole a en charge sur son territoire la compétence « eau et assainissement ». Elle a pour mission de fournir aux habitants une eau de qualité, en quantité suffisante et de manière continue. Cette compétence revient à Chartres métropole depuis le 1er janvier 2014, et depuis le 1er janvier 2018 sur l'ensemble des 66 communes de l'agglomération, dont Bouglainval, avec un mode de gestion unique, la délégation de service public :

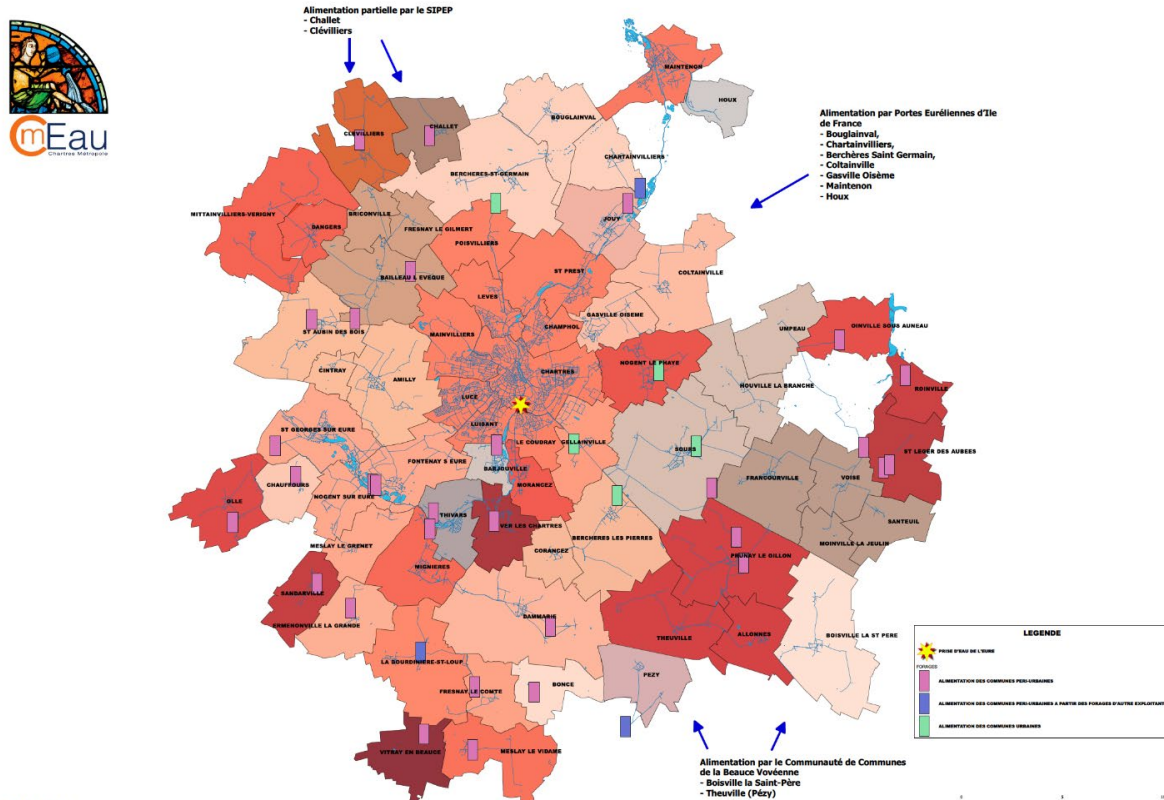
- CmEau pour l'eau potable et l'assainissement pour les 10 communes urbaines, ainsi que 50 communes périurbaines (50 en eau potable et 28 en eau potable et assainissement), et Houx pour l'assainissement et la facturation de l'exploitation de l'eau potable confiée par convention de gestion au syndicat de Houx-Yermenonville

VEOLIA à Nogent-le-Phaye et à Denonville pour l'eau potable, à Umpeau pour l'eau potable et l'assainissement.

- SOGEA à Sours pour l'eau potable
- STGS à Champseru pour l'eau potable

L'eau distribuée provient en partie de la nappe phréatique, grâce à trois forages. Mais 10 à 30% des besoins en eau sont assurés par prélèvement dans l'Eure, dont le niveau atteint parfois des seuils critiques en été. Afin d'assurer la pérennité de la ressource et de recourir le moins possible à la rivière, Chartres métropole procède à la construction de nouveaux forages.

La commune de Bouglainval est alimentée par le Syndicat de Soulares.



b) La qualité des eaux distribuées

La fourniture à la population française d'une eau du robinet de bonne qualité est un enjeu de santé publique et une préoccupation importante des pouvoirs publics.

L'eau du robinet est en France l'aliment le plus contrôlé. Elle fait l'objet d'un suivi sanitaire permanent, destiné à en garantir la sécurité sanitaire, depuis le captage dans le milieu naturel, jusqu'au robinet du consommateur. En 2019, 98 % de la population a été alimentée par de l'eau respectant en permanence les limites de qualité fixées par la réglementation pour les paramètres microbiologiques, 99,2% de la population a été alimentée par une eau dont la qualité respectait en permanence la limite de qualité de 50mg/l fixée par la réglementation pour les nitrates et 91,9% de la population a été alimentée en permanence par de l'eau respectant les limites de qualité réglementaires pour les pesticides.

Le dernier prélèvement de contrôle de la qualité de l'eau date du 6 avril 2022. L'eau de qualité bactériologique est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Informations générales

Date du prélèvement	06/04/2022 11h57
Commune de prélèvement	BOUGLAINVAL
Installation	BOUGLAINVAL
Service public de distribution	CHARTRES METRO BOUGLAINVAL
Responsable de distribution	CM EAU
Maître d'ouvrage	CHARTRES METROPOLE

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	11,2 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Coloration	<5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	0,11 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,17 mg(Cl ₂)/L		
Chlore total *	0,19 mg(Cl ₂)/L		
pH	7,18 unité pH		≥8,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,4 unité pH		≥8,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	530 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Fer total	<10 µg/L		≤ 200 µg/L
Ammonium (en NH ₄)	<0,05 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrites (en NO ₂)	<0,02 mg/L	≤ 0.5 mg/L	
Nitrates/50 + Nitrites/3	0,74 mg/L	≤ 1 mg/L	
Nitrates (en NO ₃)	37 mg/L	≤ 50 mg/L	
Cadmium	<1 µg/L	≤ 5 µg/L	
Chrome total	<5 µg/L	≤ 50 µg/L	
Nickel	<5 µg/L	≤ 20 µg/L	
Antimoine	<1 µg/L	≤ 5 µg/L	
Chloroforme	<0,5 µg/L	≤ 100 µg/L	
Bromates	<3 µg/L	≤ 10 µg/L	
Chlorite en mg/L	<0,010 mg/L		≤ 0.2 mg/L
Dichloromonobromométhane	<0,50 µg/L	≤ 100 µg/L	
Chlorodibromométhane	1,10 µg/L	≤ 100 µg/L	
Bromoforme	1,50 µg/L	≤ 100 µg/L	
Trihalométhanes (4 substances)	2,60 µg/L	≤ 100 µg/L	
Chlorure de vinyl monomère	<0,004 µg/L	≤ 0.5 µg/L	
Hydrocarbures polycycliques aromatiques (4 substances)	<0,0005 µg/L	≤ 0,1 µg/L	
Benzo(b)fluoranthène	<0,0005 µg/L	≤ 0.1 µg/L	
Benzo(k)fluoranthène	<0,0005 µg/L	≤ 0.1 µg/L	
Benzo(a)pyrène *	<0,0001 µg/L	≤ 0.01 µg/L	
Benzo(g,h,i)pérylène	<0,00050 µg/L	≤ 0.1 µg/L	
Indéno(1,2,3-cd)pyrène	<0,0005 µg/L	≤ 0.1 µg/L	
Acrylamide	<0,10 µg/L	≤ 0.1 µg/L	
Epichlorohydrine	<0,05 µg/L	≤ 0.1 µg/L	

Sources : <https://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/rechercherResultatQualite.do>

6.2. L'assainissement

Chartres Métropole a également en charge l'assainissement de la commune.

Bouglainval ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

6.3. La collecte et le traitement des déchets

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets.

Ses principales missions sont la collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire ; le tri et la valorisation des déchets recyclables ; le traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles.

La collecte des ordures ménagères se fait une fois par semaine, le mercredi. Les encombrants font l'objet d'une collecte deux fois par an, en mai et novembre.

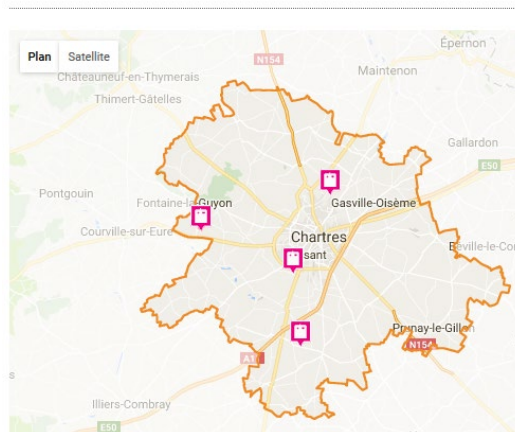
La collecte des emballages ménagers est réalisée le mardi une semaine sur 2.

La collecte du verre se fait par apport volontaire dans les conteneurs mis à disposition.

Sur le territoire de Chartres métropole, 4 déchetteries sont à la disposition des résidents : Champhol, Dammarie et Saint-Aubin-des-Bois et Chaunay.

Au sein de Chartres Métropole, la déchetterie plus proche de Bouglainval est celle de Gasville-Oisème. Les habitants de Bouglainval peuvent également accéder aux déchetteries de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Localisation des déchetteries



Source : Chartres Métropole

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de Prévention des Déchets, Chartres métropole propose à ses habitants de s'équiper de composteur individuel à tarif préférentiel.

Collecte en apport volontaire :

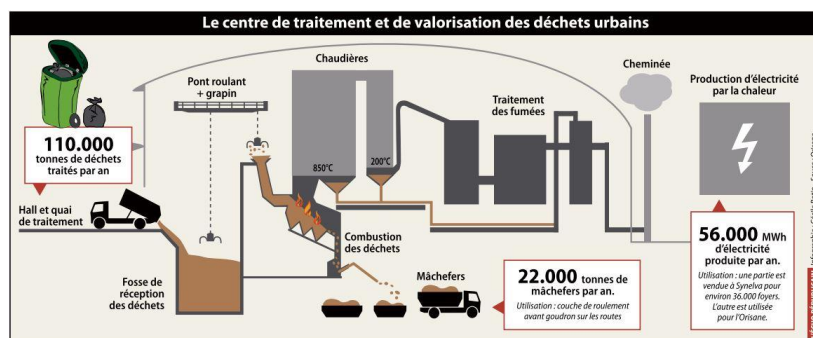
Les collectes en apport volontaire des déchets non recyclables sont réalisées par la régie de Chartres métropole.

- Conteneurs aériens destinés à la récupération du verre ménager, des emballages et des journaux-magazines,
- Conteneurs enterrés destinés à la récupération du verre, JRM, emballages.

Incinération avec valorisation énergétique :

Les ordures ménagères résiduelles sont incinérées à l'Usine d'incinération de Seresville (Mainvilliers – 28). Cette usine est exploitée par la société ORISANE, en délégation de service public.

L'usine réceptionne annuellement 110 000 tonnes de déchets (OM et DIB). L'incinération des déchets permet à l'usine de produire de l'électricité dont une partie est revendue. Elle génère également des résidus que sont les mâchefers et les refioms (Résidus d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères).



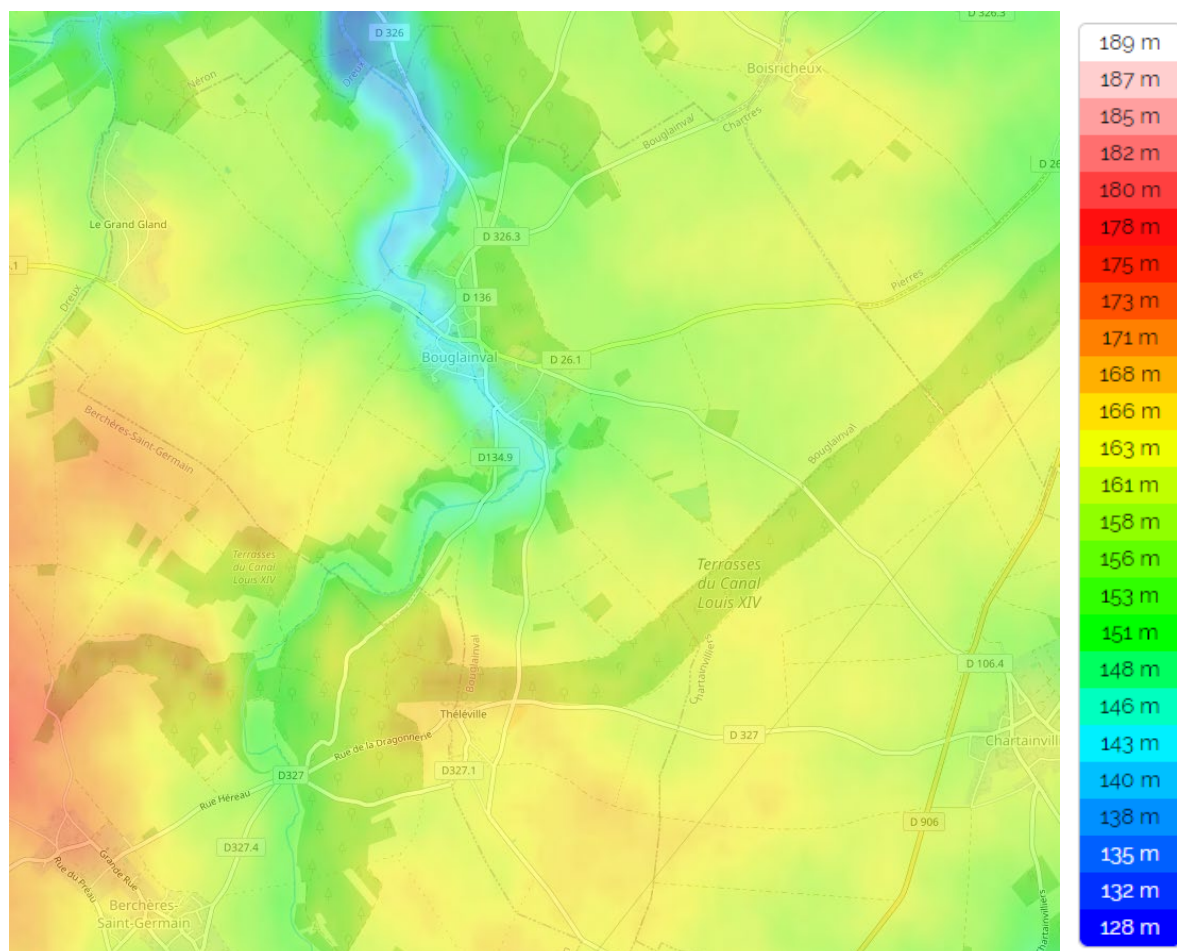
(Source : l'Écho républicain)

Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement

1. Le relief et la géologie

La topographie doit être prise en compte dans des opérations d'aménagement pour prendre conscience des spécificités des terrains, des réseaux de circulations et des réseaux d'eaux. Dans les secteurs à pente par exemple, une juste compréhension de la topographie du terrain sera nécessaire pour mettre en place des aménagements paysagers adéquats au secteur.

Le territoire de la commune de Bouglainval est situé sur le plateau vallonné et boisé de la rive gauche de la vallée de l'Eure. L'altitude varie de 122 m dans la vallée des Larris à 171 m.

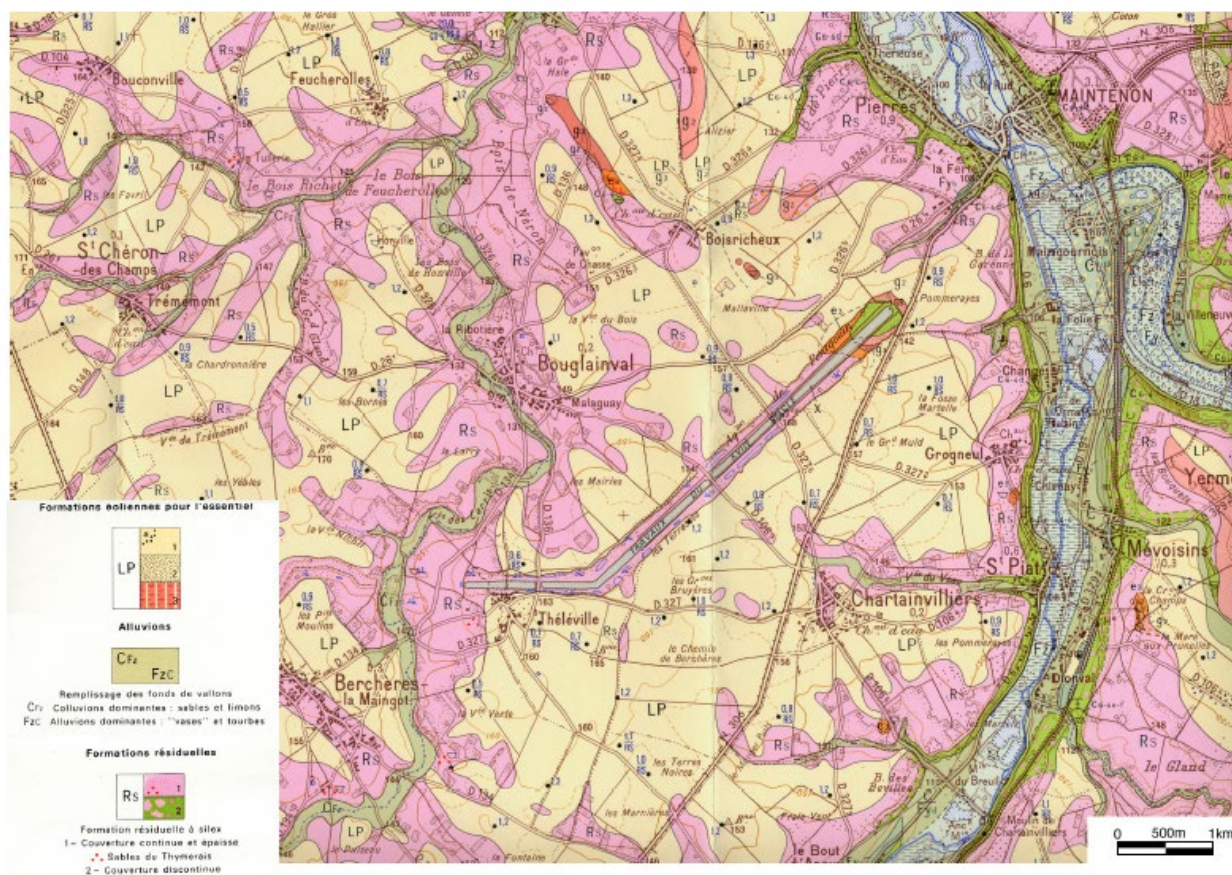


Il est primordial de protéger les coteaux boisés pour éviter des risques de ruissellements d'eaux pluviales ou encore des glissements de terrain.

Trois couches géologiques principales affleurent sur le territoire communal :

- LP : les limons des plateaux : La couverture limoneuse sur le territoire est très favorable aux cultures céréalières.
- CFz et FzC : colluvions à dominantes sables et limons et alluvions
- RS : formation résiduelle à silex Les formations résiduelles à silex. Cette couche est issue du calcaire initial dégradé qui est composé de particules fines et pierres anguleuses. À cause de cette décomposition hétéroclite, les terrains s'égouttent mal, sans être pour autant imperméables.

Dans la vallée des Larris, on trouve des colluvions et alluvions. Les terrains sont enrichis par les apports du plateau et des versants. Les bois sont composés de saules et peupliers trembles, comme dans le bois de Feucherolles.



2. L'hydrographie et l'hydrogéologie

2.1 Les eaux superficielles

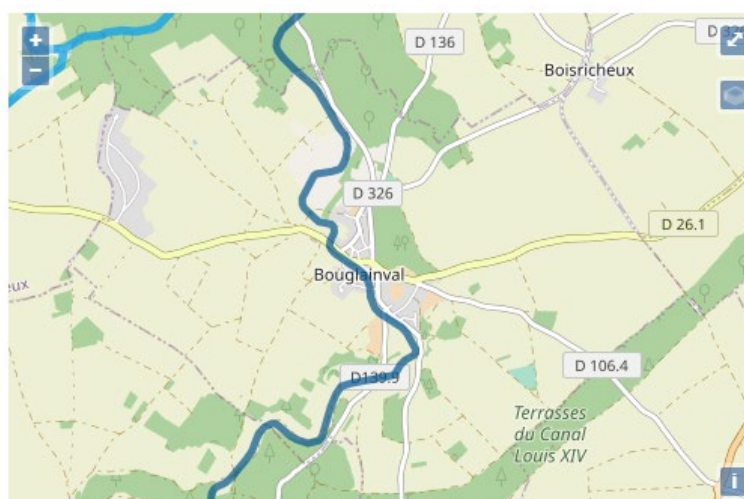
La commune de Bouglainval est traversée par le ruisseau des Vacheresses qui est un cours d'eau naturel non navigable de 30,85 km. Il prend sa source dans la commune de Mittainvilliers-Vérigny et se jette dans le Roulebois au niveau de la commune de Lormaye.

Le ruisseau des Vacheresses est référencé par le code FRHR246A-H4141000.

Ruisseau de Vacheresses
 Longueur: 31 km

Code Sandre : H4141000

Statut : Validé



Dynamique fluviale

Deux stations de jaugeage de débits sont situées sur l'Eure en Eure-et-Loir. L'une est située à Saint-Luperce, en amont de Thivars et l'autre est située à Charpont en aval de Saint-Georges sur-Eure.

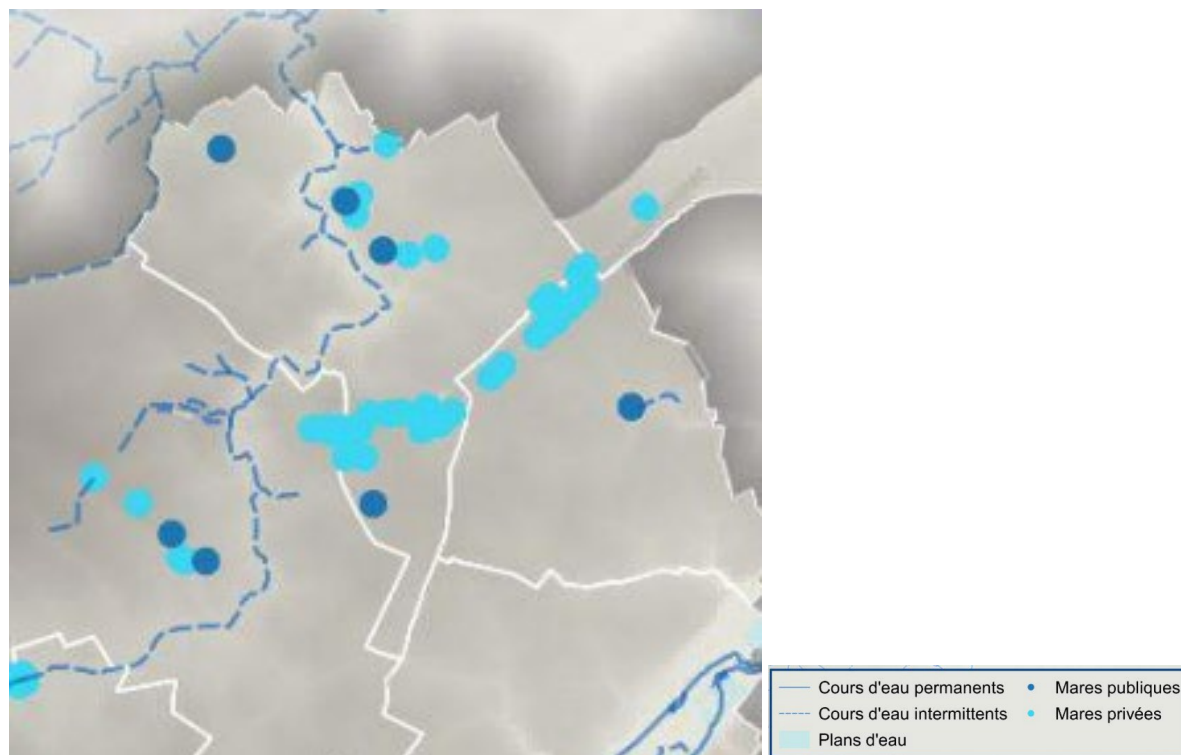
Tableau II : Débits caractéristiques à Saint-Luperce

Crues	Débit caractéristiques (m3/s)
Module (débit annuel moyen)	1.58
QMNA5 (débit d'étiage)	0.22
Crue biennale (2 ans)	20
Crue quinquennale (5 ans)	30
Crue décennale (10 ans)	36
Crue vicennale (20 ans)	42
Crue cinquantennale (50 ans)	50

Source : Hydratec, 2005

Les mares

La commune de Bouglainval dispose de 4 mares publiques. En 2015, la commune s'est rapprochée du conservatoire de la Région Centre Val de Loire afin de faire un diagnostic et de prévoir les travaux qui seraient nécessaires pour les faire perdurer et améliorer la biodiversité. Chartres Métropole a réalisé un inventaire des mares sur son territoire lors de l'élaboration de son schéma directeur du plan vert. Cet inventaire fait état des mares publiques et privées.



Sources : https://www.chartres-metropole.fr/fileadmin/user_upload/documents/responsable/developpement-durable/plan-vert/PLAN-vert-maj-2021-1_Phase-exploration_SDPV_2019.pdf



Mare d'Arbout

Cette grande mare de forme allongée est longée par la rue principale du village (rue de Maintenon – CD26-1).

Des poissons (carpes, brochets...) sont présents dans la mare. Cela peut limiter le développement de nombreuses espèces végétales et animales dans la mare. Les inventaires naturalistes ont mis en évidence la présence d'une espèce végétale aquatique considérée comme assez rare en Eure-et-Loir : le Cératophylle submergé (*Ceratophyllum submersum*). Une ponte de crapaud commun (*Bufo submersif*) a également été observée



Mare de la Ribotière

Les inventaires naturalistes ont mis en évidence la présence d'une espèce végétale aquatique considérée comme assez rare en Eure-et-Loir : le Cératophylle épineux (*Ceratophyllum demersum*).

Par ailleurs, une ponte de grenouille agile (*Rana dalmatina*) a également été observée.



Mare des Marchais

Cette mare de forme arrondie est située au nord-ouest de la commune en plaine cultivée.

Les inventaires naturalistes ont permis l'observation de très nombreuses pontes de grenouille agile (*Rana dalmatina*), une espèce protégée au niveau national.



Mare Chéreuse à Théléville

Il s'agit d'une mare de forme rectangulaire située le long de la D 136 au sud de Théléville en zone agricole.

Les inventaires naturalistes ont permis l'observation d'une quinzaine de pontes de grenouille agile (*Rana dalmatina*).

D'autres mares privées sont associées à des corps de ferme, comme à la Ribotière ou à Théléville.



Mare, rue des Terrasses

2.2. Les eaux souterraines

La commune appartient à l'unité hydrographique Eure amont et à la masse d'eau souterraine 3211 (Craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André).

Cette unité hydrographique est majoritairement couverte par une agriculture de type intensif (grandes cultures céréalières), à l'exception de l'amont (élevage dans le Perche).

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que :

- les sols sont épais et argileux
- la roche mère est poreuse et non fracturée
- l'épaisseur de la zone non saturée est importante.

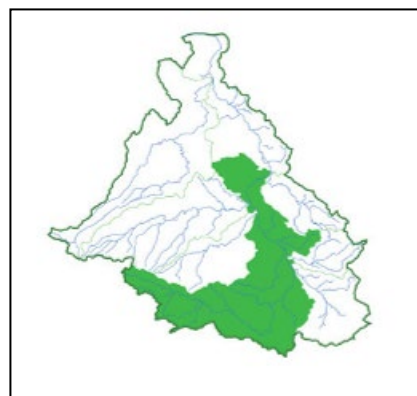
Les formations argileuses, imperméables, sont présentes de façon discontinue sur le territoire. La nappe de la Craie est donc relativement sensible aux pollutions des sols. Cette sensibilité s'accroît au niveau des vallées, particulièrement aux zones d'émergence sur les coteaux et aux zones d'échanges avec les cours d'eau.

La nappe de la Craie n'est pas en bon état chimique du fait de la contamination par les nitrates et pesticides, ni en bon état quantitatif. Le programme de mesures du Bassin Seine Normandie prévoit d'atteindre un bon état global de cette masse d'eau en 2027.

2.3. Les ouvrages souterrains

Sur le territoire communal, 12 ouvrages hydrauliques ont été recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Ces ouvrages hydrauliques se localisent essentiellement à proximité de la rivière de l'Eure.

La réalisation de certains forages a permis de définir le substratum géologique sur certaines parties du territoire. Ces coupes géologiques viennent compléter les aspects géologiques précédemment évoqués.



- Forage 2 rue de Valpinçon – code : BSS000TUXX

02551X0034/F

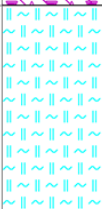
Log validé

Profondeur

De à m

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
1.00	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	144.00
7.00	Argiles à silex		Argile à silex rouge	Paléogène à Quaternaire	138.00
9.00			Argile blanche		136.00
			Argile rouge à silex		
26.00			Argile jaune		119.00
29.00	Craie blanche à silex		Craie à silex noirs	Coniacien à Campanien inférieur	116.00
55.00			Marne bleue		90.00

- Forage BSS000TUXK, lieu-dit Le Creux Fossé

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
1.00	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	144.00
	Argiles à silex		Argile à silex	Paléogène à Quaternaire	
40.00	Craie blanche à silex		Craie	Coniacien à Campanien inférieur	105.00
56.00					89.00

- Forage BSS000TUXQ, domaine du Grand Gland

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.30	Sol (terre végétale)		Terre	Quaternaire	156.70
	Argiles à silex		Argile rouge à silex	Paléogène à Quaternaire	
44.00	Craie blanche à silex		Craie très marneuse avec silex noirâtres	Coniacien à Campanien inférieur	113.00
50.00					107.00

2.4. La gestion de l'eau

La gestion concertée de l'eau sur le territoire repose sur 2 documents de référence à l'échelle européenne, nationale et locale.

- La Directive Cadre Européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (DCE 2000/60/CE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

Le territoire communal est couvert par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands dont il est fait référence au [Chapitre 1 – Les documents supra-communaux – Le SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands](#).

2.5. Zonages réglementaires

L'ensemble du territoire est dit vulnérable aux nitrates (territoire où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole). Dans ce cadre, des programmes d'actions réglementaires doivent y être appliqués. La déclinaison régionale du 5ème programme d'actions Nitrates issu de la directive européenne est mise en œuvre et vise à améliorer la gestion des nitrates d'origine agricole.

Le territoire est également classé en zone sensible à l'eutrophisation. Une zone est dite "sensible" lorsque les cours d'eau y présentent un risque d'eutrophisation ou lorsque la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieure aux limites réglementaires en vigueur. Dans ce cadre, la directive impose le renforcement du traitement des eaux rejetées par les agglomérations, en astreignant les collectivités à des obligations de traitement renforcé des eaux usées en phosphore et en azote.

2.6. Les zones humides potentielles

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Ainsi, les zones humides (marais, prairies humides, lagunes, tourbières) représentent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques. En agissant par filtration et décantation, elles améliorent la qualité des eaux. De plus, les zones humides sont une source de diversité biologique avérée.

Étant donné le contexte hydrographique, la commune n'est pas concernée par d'éventuels cours d'eau, ni de plan d'eau, ni même d'éventuelles masses d'eau superficielles.

Selon les données cartographiques provenant de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir (DDT28) disponibles sur le site <http://sig.reseau-zones-humides.org/>, le territoire est concerné par des zones humides dont la répartition suit les différents fossés, les mares et le canal Louis XIV.



3. La climatologie

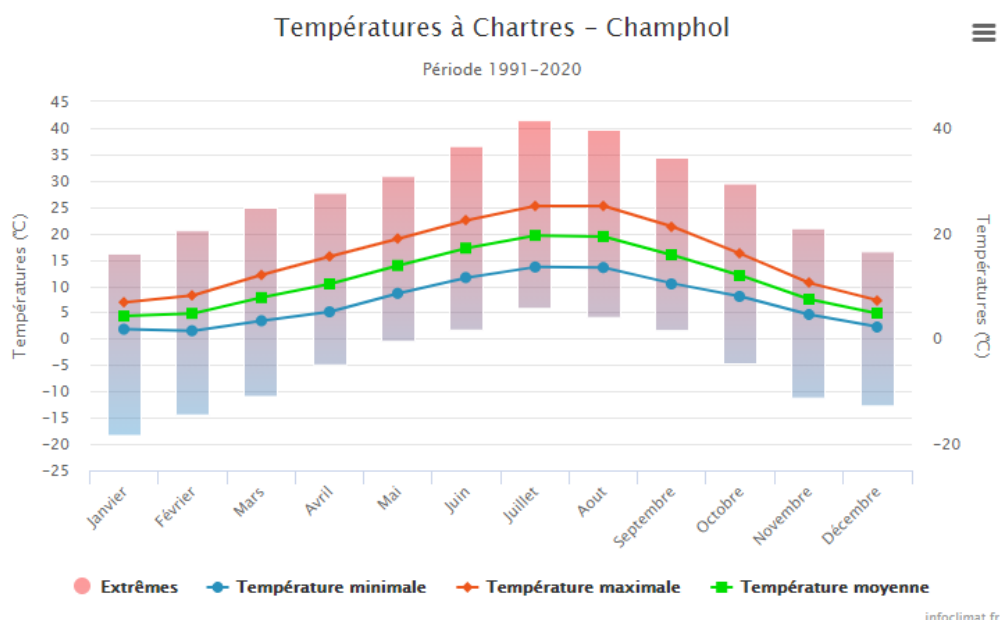
Une analyse des données météorologiques de la station Météo France de Chartres-Champhol, permet de caractériser le climat de Bouglainval de la manière suivante : climat océanique moyennement marqué. Ce climat se caractérise par une alternance de périodes tempérées et humides et de périodes sèches et froides.

L'ensoleillement, mais aussi la pluviométrie (moins importante qu'elle n'y paraît) sont inférieurs à la moyenne nationale.

3.1. Les températures

La température moyenne annuelle à Chartres-Champhol est de 11,5°C. Sur la période 1991-2020, les températures moyennes mensuelles varient entre un minimum de 4,3°C en janvier et un maximum de 19,6°C en juillet. La température a progressé de 0,3° par décennie depuis cinquante ans.

Pour l'année 2020, la température moyenne annuelle est de 12,7°C avec un maximum de 27,8°C en août, et un minimum de 3,4°C en janvier.



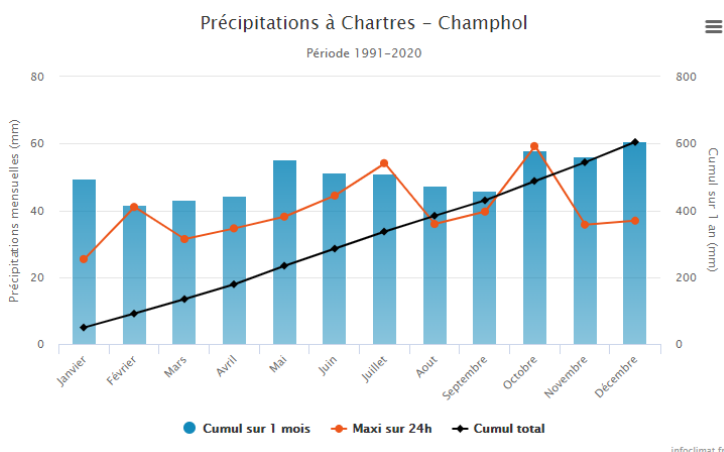
3.2. Les précipitations

L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%. Les précipitations sont d'environ 110 jours par an.

Les précipitations sont assez bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum de mai à juillet et de septembre à décembre, et un minimum en août. La pluviosité est le plus souvent modérée, les réseaux de collecte des eaux pluviales, calculés pour faire face à une pluie de retour 10 ans ne sont saturés qu'exceptionnellement. La hauteur moyenne des précipitations sur la période 1991-2020 est de 604 mm répartis sur 109 jours de précipitations.

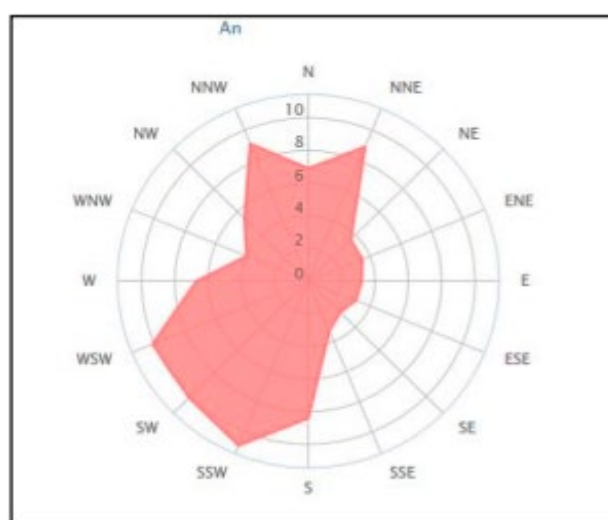
Les précipitations neigeuses restent ponctuelles. En effet, il neige en moyenne une dizaine de jours par an entre le mois de novembre et le mois de mars. On observe principalement des jours de brouillard entre octobre et janvier.

La commune de Chartres a connu 508 millimètres de pluie en 2020, contre une moyenne nationale de 773 millimètres de précipitations.



3.3. Le vent

La rose des vents ci-dessous permet de visualiser, pour la période allant de juin 2010 à mai 2014, la direction des vents dominants mesurés sur la station de Chartres/Champhol qui se situe à proximité immédiate de la zone d'études. Il met en évidence que les vents dominants sont orientés Ouest-Sud-Ouest à Sud-Sud-Ouest plus de 30% de l'année (>10% pour les trois directions comprises). Ce sont les vents d'automne et hivernaux en majorité. L'autre axe préférentiel des vents dominants est orienté Nord-Nord-Ouest à Nord-Nord-Est. Ces vents comptent pour 25% environ et on les retrouve surtout au printemps et en été. La rose des vents mesurée sur la station de Chartres/Champhol est ainsi proposée sur la figure ci-contre.



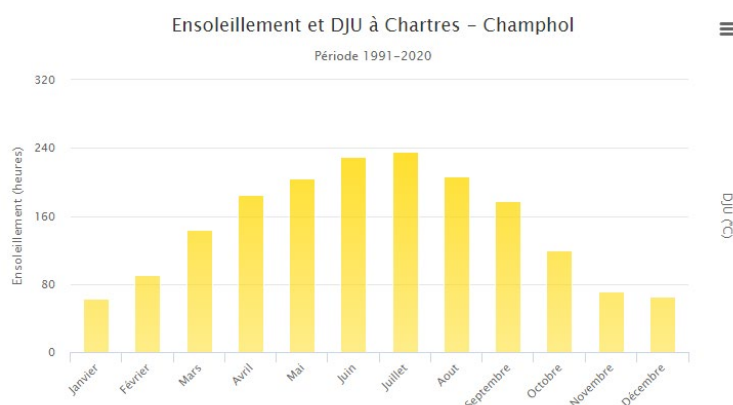
Source : windfinder.com

Le Département de l'Eure-et-Loir a adopté son Plan climat énergie (PCE) (2012-2016) qui comporte deux volets : un volet éco-exemplarité qui cible le patrimoine du Conseil départemental et un volet territorial qui cible les collectivités territoriales et qui concerne les politiques publiques. Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

Des vents fréquents sont présents, d'orientation Nord-Ouest. Les vents sont particulièrement intenses dans la période de décembre à janvier. En revanche, on peut noter que la vallée de l'Eure du fait de son encaissement est légèrement épargnée par les vents d'orientations perpendiculaires qui touchent davantage le plateau.

3.4. L'ensoleillement

La moyenne annuelle d'ensoleillement est de 1789 heures sur la période 1991-2020. L'ensoleillement est de 70 heures par mois pour les mois de novembre, décembre et janvier. En période d'été, l'ensoleillement est nettement supérieur. En juin et juillet, on peut atteindre jusqu'à près de 235 heures par mois. La commune de Bouglainval est exposée à des conditions favorables d'ensoleillement. Cela pourra lui permettre par la suite d'exploiter l'énergie solaire comme source d'énergie.



Les données climatiques restent similaires aux dernières années avec un climat tempéré. Les précipitations restent faibles mais régulières selon les saisons. Cependant, le territoire est touché par une progression d'épisodes caniculaires, qui seront à surveiller dans les années à venir.

La commune a connu 2 040 heures d'ensoleillement en 2020, contre une moyenne nationale des villes de 2 089 heures de soleil. Bouglainval a bénéficié de l'équivalent de 85 jours de soleil en 2020.



4. La qualité de l'air

Toutes les données concernant la qualité de l'air sont issues des relevés effectués par Lig'Air.

La qualité de l'air entraîne des répercussions principalement sur notre santé et sur l'environnement. Les principaux effets sur l'environnement concernent les cultures. De plus, sur les bâtiments, les polluants atmosphériques détériorent les matériaux des façades, essentiellement la pierre, le ciment et le verre, par des salissures et des actions corrosives.

Sur les écosystèmes : ils sont impactés par l'acidification de l'air et l'eutrophisation. Certains, polluants, lessivés par la pluie, contaminent ensuite les sols et l'eau, perturbant l'équilibre chimique des végétaux. D'autres, en excès, peuvent conduire à une modification de la répartition des espèces et à une érosion de la biodiversité.

La qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. C'est une obligation imposée par la loi sur l'air (LAURE 1996). En Région Centre, c'est l'association « Lig'Air » qui effectue ce travail et qui transmet les informations auprès des autorités concernées.

Les conditions météo influent sur la qualité de l'air. Les périodes anticycloniques dépourvues de vents et les journées caniculaires sont les moins propices à une bonne qualité de l'air.

Les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants font ressortir que le principal poste d'émission de gaz à effet de serre est le transport routier. En effet, la présence de plusieurs routes départementales présentant du trafic de transit intercommunal conditionne la qualité de l'air sur ses abords.

Les circulations routières constituent une grande part des pollutions en NOx et également en petites et moyennes particules. Le résidentiel et le domaine du tertiaire provoquent des pollutions en dioxyde de soufre et en particules fines (pollutions irritantes pouvant entraîner des allergies) qui proviennent principalement des systèmes de chauffage des logements (gaz, fuel, bois). L'isolation et les énergies renouvelables sont des moyens de réduire les émissions de pollution négatives. Par ailleurs, l'agriculture entraîne des pollutions en microparticules et en CO2.

La qualité de l'air sur le territoire de Bouglainval est également influencée par les grandes agglomérations voisines. Plus leur taille est importante, plus elles concentrent toutes les activités humaines polluantes. C'est le cas ici de Chartres, de Dreux, et de Rambouillet, qui encadrent le territoire du SCOT.

Les normes de la qualité de l'air :

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances. ».

Les réglementations pour surveiller et améliorer la qualité de l'air sont internationales, européennes, nationales. Les textes internationaux et européens sont transposés dans la législation nationale, elle-même adaptée au contexte régional et local.

Cet appareil réglementaire poursuit plusieurs objectifs :

- Respecter les valeurs limites de concentration dans l'air extérieur, établies pour limiter les impacts sanitaires et environnementaux des polluants : la directive 2004/107/CE et la directive 2008/50/CE ainsi que les déclinaisons françaises.
- En particulier, la directive européenne 2008/50/CE définit la surveillance de la qualité de l'air extérieur devant être mise en œuvre par les États membres et oblige ces derniers à mettre en place des plans d'actions en cas de dépassement des valeurs réglementaires. En France, ce sont les plans de protection de l'atmosphère (PPA) et les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) qui en sont chargés.
- Respecter les plafonds nationaux d'émissions de polluants : la directive 2001/81/CE (NEC du 23 octobre 2001) et le protocole de Göteborg (signé en 1999). Le protocole de Göteborg, amendé en 2012, fixe de nouveaux plafonds pour 2020 (SO₂, NO_x, COV, NH₃ et PM_{2.5}). En décembre 2013, la Commission européenne a publié un projet de directive NEC révisée qui fixe des plafonds pour 2030 (SO₂, NO_x, COV, NH₃, PM_{2.5} et CH₄) ;
- Limiter les émissions de certaines catégories de sources anthropiques : industrie et agriculture (directive IED), transports terrestres, transports maritimes.

Ainsi les différentes directives de l'Union Européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites à respecter pour ne pas dépasser un certain seuil de pollution.

De plus, l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) édicte « Les lignes directrices OMS concernant la qualité de l'air ». Ils ont fait l'objet d'une mise à jour en 2005 : « Ces lignes directrices visent à informer les responsables de l'élaboration des politiques et à fournir des cibles appropriées à toute une série d'actions à mener pour la prévention de la pollution atmosphérique dans les différentes parties du monde. Elles constituent l'évaluation la plus largement reconnue et la plus actuelle des effets de la pollution aérienne sur la santé. Elles préconisent des objectifs de qualité de l'air qui réduisent fortement les risques sanitaires. »

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂) : Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles. Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, ...) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines, ...). Une plus faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NO_x) : les oxydes d'azote proviennent essentiellement de procédés fonctionnant à haute température. Dans l'industrie, il s'agit des installations de combustion pour tout type de combustibles (combustibles liquides fossiles, charbon, gaz naturel, biomasses, gaz de procédés...) et de procédés industriels (fabrication de verre, métaux, ciment...).
- Les principales sources d'émission de NO_x sont : le transport routier (notamment les poids lourds) et les secteurs de l'industrie et de la production d'énergie.
- Les particules (PM₁₀ et PM_{2,5}) : ce sont des polluants complexes différenciés par leur diamètre, inférieur à 10 micromètres pour les PM₁₀ et inférieur à 2,5 micromètres pour les PM_{2,5}. Leur toxicité est liée à leur nature chimique et à leur taille. Les plus fines sont les plus dangereuses pour la santé car elles pénètrent facilement et durablement dans l'organisme. Ces particules sont émises principalement par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
- Le monoxyde de carbone (CO) : Gaz inodore, incolore et inflammable, le monoxyde de carbone CO se forme lors de la combustion incomplète de matières organiques (gaz, charbon, fioul ou bois, carburants). La source principale est le trafic automobile.
- L'ozone (O₃) : L'ozone naturellement présent dans la stratosphère (de 10 à 50 km du sol) constitue la couche d'ozone. Formé à partir de l'oxygène de l'air, ce « bon » ozone nous protège des rayons ultraviolets. Il se distingue du « mauvais » ozone, formé dans la troposphère (du sol jusqu'à 10 km d'altitude) à partir de polluants gazeux (oxydes d'azote, composés organiques volatils...) sous l'effet du rayonnement solaire. Cet ozone est donc un polluant secondaire. Cet ozone est l'un des principaux gaz à effet de serre. Il a des effets nocifs sur la santé et les écosystèmes.
- Les composés organiques volatils (COV) : Les composés organiques sont le butane, le toluène, l'éthanol (alcool à 90°), l'acétone et le benzène que l'on retrouve dans l'industrie, le plus souvent sous la forme de solvants organiques (par exemple, dans les peintures ou les encres).
- Le plomb (Pb) : Le plomb est un élément chimique qui peut être présent sous forme de carbonates, de phosphates, mais surtout de sulfure. Les activités humaines entraînant la formation d'aérosols plombifères constituent, actuellement, la principale source de plomb dans l'hydrosphère.
- Les polluants organiques persistants (POP) dont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).
- Les métaux lourds : plomb, mercure, cadmium, nickel...
- Les polluants biologiques : légionnelles, pollens, moisissures.

Situation du département d'Eure-et-Loir par rapport aux normes de qualité de l'air :

Un bilan de la qualité de l'air en Eure-et-Loir a été effectué en fonction des données issues des stations de mesures. En effet, des capteurs sont présents dans différents points des agglomérations régionales pour

pouvoir cibler d'où la pollution atmosphérique provient (pollution dominante d'origine automobile, industrielle, domestique, ...).

La qualité de l'air de l'Eure-et-Loir est surveillée à l'aide de 5 stations permanentes de mesure réparties de la façon suivante :

- 2 à Chartres (stations urbaines Lucé et Fulbert)
- 1 à Saint-Rémy-sur-Avre (station trafic Saint-Rémy-sur-Avre)
- 1 à Dreux (station urbaine Dreux Centre)
- 1 à Oysonville (station rurale Oysonville)

Le département de l'Eure-et-Loir contient la Zone À Risques ZAR Chartres-Dreux. Le reste du département fait partie de la Zone Administrative de Surveillance : Zone Régionale ZR.

De plus, grâce aux capteurs, la qualité de l'air globale peut être appréhendée avec l'indice d'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA). Depuis le 1er janvier 2021, le taux de particules fines PM 2,5 entre dans le calcul de l'indice de qualité de l'air.

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise. L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) en 2017, ce qui signifie une qualité de l'air satisfaisante.

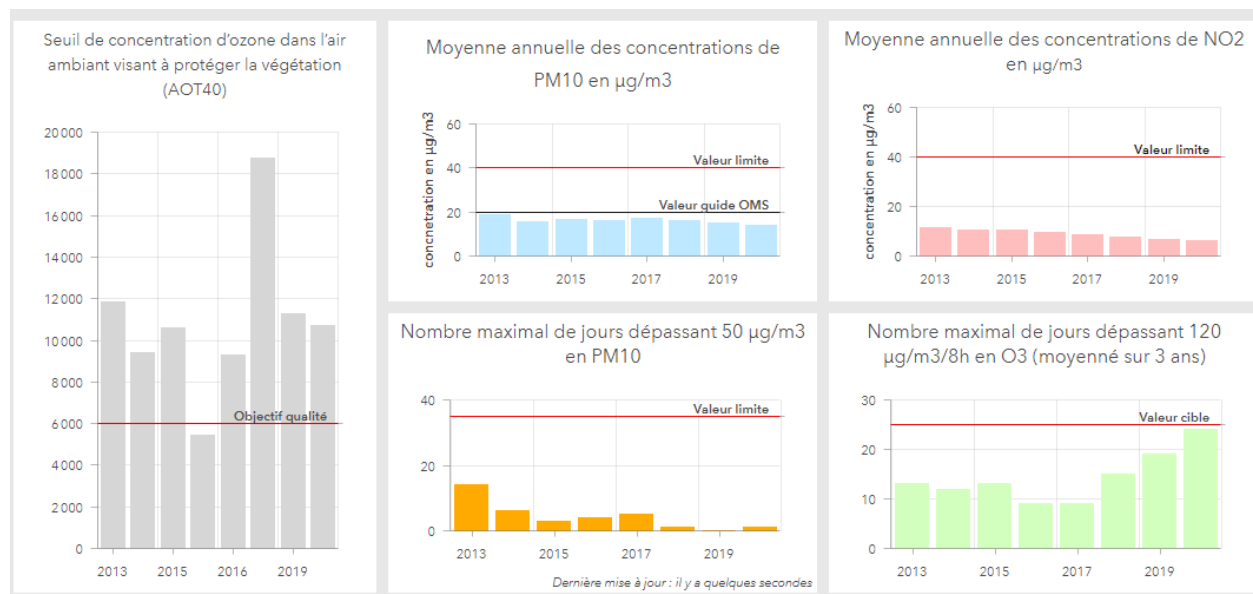
Lig'Air met à votre disposition des informations sur la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire, à l'échelle de la commune via le site Commun'air.

Ces informations concernent les polluants réglementés : dioxyde d'azote NO₂, ozone O₃, particules en suspension PM₁₀.

Les valeurs réglementaires de l'outil Commun'air sont les récapitulées dans le tableau ci-dessous :

 Valeurs réglementaires de l'outil COMMUN'AIR 						
<i>Polluants</i>	<i>Statistique calculée</i>	<i>Valeurs limites</i>	<i>Objectifs de qualité</i>	<i>Valeurs cibles</i>	<i>Seuils de recommandation et d'information du public</i>	<i>Recommandations de l'OMS</i>
Ozone (O₃)	Nombre de jours dépassant la valeur cible de 120 µg/m ³ (seuil de protection de la santé)		En moyenne sur 8h : 120 µg/m ³	En moyenne sur 8h : 120 µg/m ³ (à ne dépasser plus de 25 jours/an)	En moyenne horaire : 180 µg/m ³	Durée d'exposition : 100 µg/m ³ sur 8h
	Accumulated exposure Over Threshold 40 (AOT 40) (seuil de protection de la végétation)		6 000 µg/m ³ .h	A partir des moyennes horaires de mai à juillet : 18000 µg/m ³ .h		
Dioxyde d'azote (NO₂)	Moyenne annuelle des concentrations de NO ₂ en µg/m ³	En moyenne annuelle : 40 µg/m ³	En moyenne annuelle : 40 µg/m ³			Durée d'exposition : 40 µg/m ³ sur 1 an
Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres (PM₁₀)	Nombre de jour dépassant la valeur cible de 50 µg/m ³	En moyenne journalière : 50 µg/m ³ à ne pas dépasser plus de 35 jours/an				Durée d'exposition : 50 µg/m ³ sur 24h
	Moyenne annuelle des concentrations de PM ₁₀ en µg/m ³	En moyenne annuelle : 40 µg/m ³	En moyenne annuelle : 30 µg/m ³		En moyenne annuelle : 30 µg/m ³	Durée d'exposition : 20 µg/m ³ sur 1 an

Ainsi, pour Bouglainval, les résultats sont les suivants :



Le nombre de jours dépassant la valeur cible pour :

- l'ozone (O3) en 2020 est de 24 jours, soit juste au-dessous de la valeur limite fixée à 25 jours. Le nombre de jours est en hausse depuis 2017.
- les particules en suspensions (PM10) en 2019 : 0 jour,
- le dioxyde d'azote (NO2)

La moyenne annuelle des concentrations de PM10 en µg/m³ en 2019 est de 15 µg/m³, soit inférieur au seuil limite fixé à 40 µg/m³ et également au seuil fixé par l'OMS (20 µg/m³).

La moyenne annuelle des concentrations de NO2 en 2019 pour la commune est de 7 µg/m³ et également sous le seuil limite de 40 µg/m³. On note sur le graphique une baisse progressive de ce taux depuis 2013.

Le seuil de concentration d'ozone dans l'air ambiant visant à protéger la végétation (AOT 40) pour l'O3 en 2019 sur la commune est de 11 289 µg/m³ alors que l'objectif de qualité est fixé à 6 000 µg/m³.

Le Plan Climat-Energie Territorial de Chartres Métropole

Collectivité de plus de 50 000 habitants, Chartres Métropole fait partie des communautés d'agglomération dans l'obligation d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), afin de répondre aux objectifs nationaux et internationaux de lutte contre le changement climatique.

Le PCAET a été adopté en conseil communautaire le 28 janvier 2021. Un suivi des actions est prévu au cours des 6 prochaines années. Le bilan à mi-parcours (au bout des 3 ans) permettra, d'une part, de faire le point sur l'avancement des actions et, d'autre part, d'intégrer de nouvelles actions.

Le territoire est en particulier vulnérable à :

- La pollution issue de son activité agricole ;
- La pollution aux émissions d'ammoniac, d'oxyde d'azote et de soufre ;
- L'état du patrimoine mobilier ancien ;
- La présence d'axes autoroutiers et d'un trafic routier conséquent.
- Vulnérabilité particulièrement marquée sur certaines zones à risques : hôpitaux, écoles.

La démarche du PCAET a permis de définir un programme d'actions concrètes sur la période de 2020 - 2026 pour atteindre, les objectifs stratégiques adoptés. Le plan se décline en 6 axes et 29 actions.

AXE 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments,

- Déployer une campagne d'information portant sur la transition énergétique et écologique
- Animer et suivre la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique : Chartres RENOV HABITAT
- Sensibiliser à l'économie circulaire dans la filière bâtiment : production de granulats de construction à partir de bétons de démolition
- Réaliser un programme de rénovation du patrimoine de Chartres métropole
- Utiliser des granulats recyclés au niveau des chantiers de construction/rénovation du territoire

AXE 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

- Déployer un programme de sensibilisation, d'éducation et de communication sur les mobilités actives et partagées
- Réaliser un Plan de Déplacement (Inter) Administration à l'échelle de la collectivité (et d'autres administrations)
- Créer une plateforme multimodale sur le pôle gare
- Créer une gouvernance sur les enjeux de mise en cohérence et de développement des itinéraires cyclables Mettre en place des lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Proposer des prestations de logistiques et de services écoresponsables pour les professionnels de l'agglomération chartreuse

AXE 3 : Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement

- Créer un Projet Alimentaire Territorial
- Accompagner le développement des filières agricoles en circuit court à bas impact sur l'environnement
- Co-construire des formations valorisant la biodiversité au service de l'aménagement, de la productivité du système d'exploitation
- Optimiser la gestion des intercultures par les couverts végétaux
- Promouvoir l'agroforesterie sur le territoire de l'agglomération

AXE 4 : Production des énergies renouvelables et l'usage des produits biosourcés

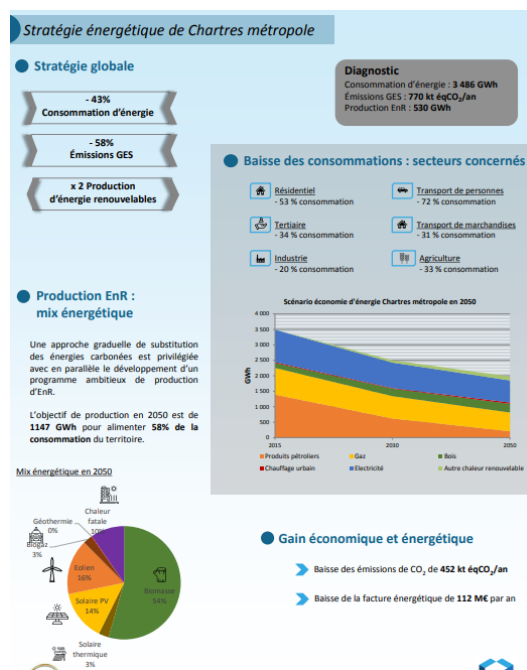
- Développer la filière photovoltaïque locale
- Réaliser une étude du potentiel de la géothermie sur le territoire et sensibiliser les acteurs au développement de cette filière
- Étudier les possibilités de motorisation des véhicules de transport collectif avec une énergie verte ou plus respectueuse de l'environnement
- Développer la filière de méthanisation sur le territoire

AXE 5 : Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques

- Mener une réflexion stratégique sur les mobilités économiques
- Poursuivre l'opération de labélisation « Eco-Défis des commerçants & artisans »
- Mise en place d'une stratégie environnementale « Circular for zero »
- Promouvoir un aménagement responsable : projet Agriquartier OLIS par le groupe SCAEL

AXE 6 : Aménager le territoire en faveur de sa résilience au changement climatique et de l'amélioration de la qualité de l'air.

- Étudier la mise en place d'une trame noire (corridors écologiques d'une certaine obscurité empruntés par les espèces nocturnes)
- Sensibiliser les professionnels et le public à l'urbanisme favorable à la santé
- Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (bande fleuries, gestion durable, IBC, etc.)
- Sensibiliser le public à la protection de l'environnement et aux enjeux climatiques
- Organiser les Journées du Développement Durable sur l'agglomération
- Mettre en place l'action Objectif Climat 2030 par l'association Eure-et-Loir Nature



5. Le milieu naturel

5.1. Les grandes entités paysagères

Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

La commune de Bouglainval est située sur le plateau agricole de la Beauce, entaillée par la vallée des Larris. Elle est inscrite dans l'entité paysagère de la Beauce chartraine.

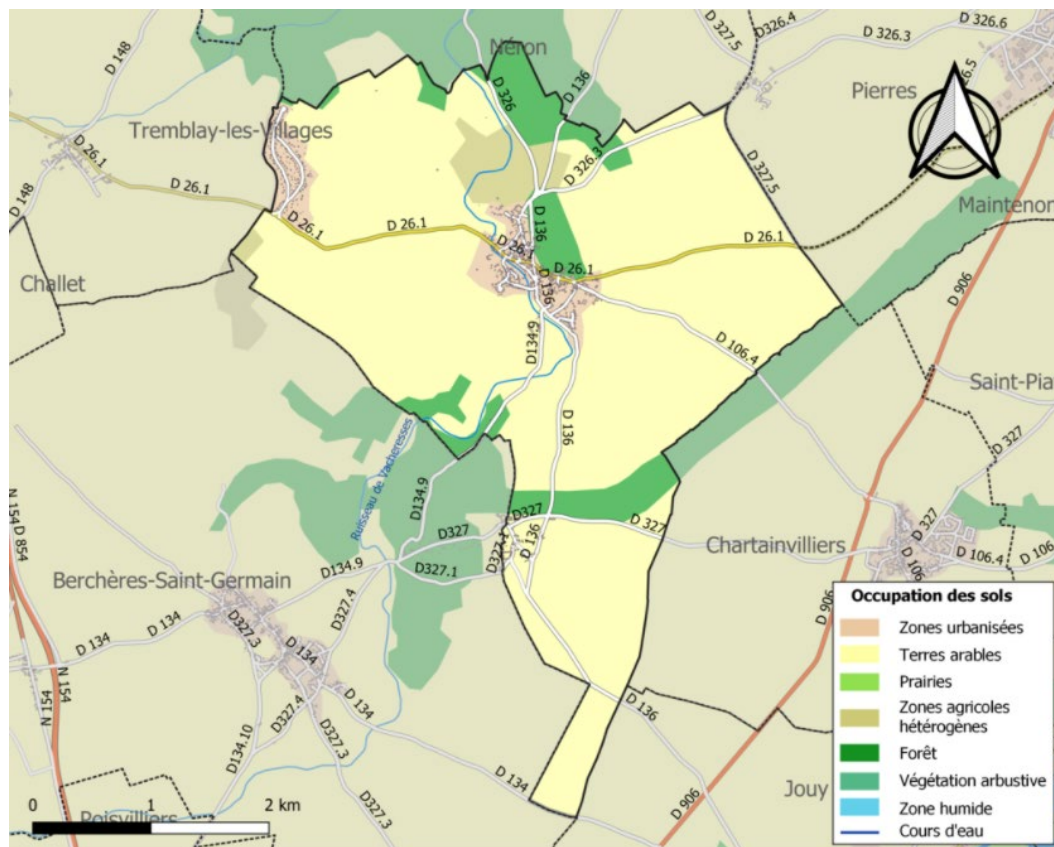
Paysages de la Beauce



L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (84,5 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (84 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- Terres arables (81 %),
- Forêts (9,7 %),
- Zones urbanisées (5,8 %),
- Zones agricoles hétérogènes (3,5 %)



Au sein de cette entité paysagère, la commune présente plusieurs types de paysage.

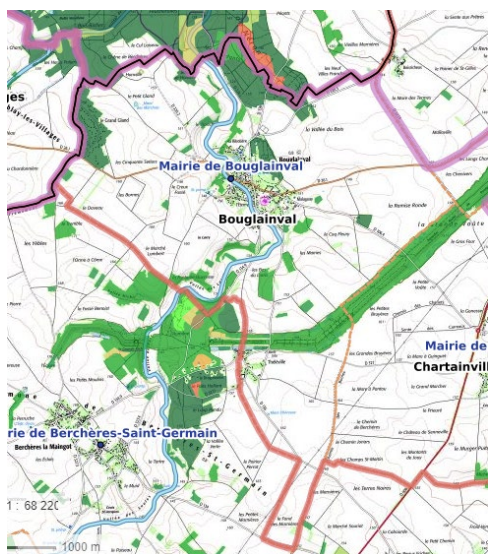
Il y a plus de prairies permanentes que celles représentées sur la carte.

5.2. Les espaces boisés

Très présents sur le territoire communal, les espaces boisés marquent fortement le paysage. Ils accompagnent les inflexions du relief et occupent près de 10% du territoire. On les traverse pour accéder au bourg depuis la D906 ou pour rejoindre le hameau de Théléville depuis la vallée. Ils délimitent l'extension des constructions sur le plateau.

Au nord, les bois de Feucherolles et Néron forment une couronne fermant le paysage. Ils fixent la limite de l'extension de l'urbanisation. Au sud le bois des Larris et le ruban boisé des Terrasses forment un front végétal qui ferment le paysage.

Filtres, appuis ou limites, ces bois offrent des perceptions variées et des ambiances particulières.



Source : Géoportail – carte forestière v2

5.3. Les espaces agricoles

Situés sur le plateau de part et d'autre de la vallée des Larris, les espaces agricoles couvrent plus de 80% du territoire. Ces espaces relativement plats à vocation exclusive de cultures sont composés de champs de cultures ouverts. Ils forment les lignes tendues du paysage beauceron. Les sols sont fertiles, composés de limons argileux et d'argilo-calcaire.



Rue des Eternys



Impasse Jean Moulin



La Vigne-Gâte

Les corps de ferme présents dans le bourg témoignent de l'activité agricole de la commune. La ferme située place d'Arbout en est une parfaite illustration. Ses bâtiments d'organisent autour d'une cour carrée.

Le château est peu visible du domaine public, à l'abri de son mur d'enceinte, il ne laisse voir que ses tilleuls bien rangés et ses 4 tours.



Sur le hameau de Théléville, on recense une vingtaine d'habitations construites entre deux corps de ferme et un imposant silo. Les constructions mêlent un style d'habitat rural et pavillons récents.





Ferme - Théleville



Le lotissement du Grand Gland a vu le jour dans les années 1960 au sein d'un parc privé.

Construites au milieu d'un bois, les habitations sont implantées en retrait des limites séparatives sur de grandes parcelles dont la superficie dépasse souvent les 2000 m².

Ce lotissement, peu visible depuis la route, est entouré d'un cordon végétal.





En arrivant de Tremblay les Villages



Domaine du Grand Gland

5.5. Les outils de protection du milieu naturel

a) Les recensements et protection du patrimoine naturel

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune. Le site Natura 2000 le plus proche se situe sur les communes de Néron, Maintenon et Pierres « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

Bouglainval n'est plus concernée par des ZNIEFF.

Une ZNIEFF est une zone terrestre, fluviale ou marine, qui a été identifiée, décrite et cartographiée par les scientifiques parce qu'elle représente :

- Une zone d'intérêt faunistique ou floristique constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares et caractéristiques du patrimoine naturel régional,
- Une zone d'intérêt écologique participant au maintien des grands équilibres naturels (régulation et épuration des eaux, maintien de la fertilité des sols, voie de migration d'espèces sauvages...).

Ces zones sont classées en 2 types :

- ZNIEFF de type I (zones d'intérêt faunistique ou floristique) : Secteurs de superficie limitée, présentant des espèces ou des habitats d'intérêt patrimonial,
- ZNIEFF de type II (zones d'intérêt écologique) : Grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.

De nombreuses ZNIEFF de 1ère génération ont été redéfinies dans le territoire de Chartres Métropole. Elles ont, en effet, soit été supprimées, soit remodifiées.

Néanmoins, si elles ne sont plus prises en compte au niveau national, elles comportent tout de même une preuve d'accueil d'espèces et d'habitats intéressants.

Bouglainval était concernée par les ZNIEFF « Vallée et bois de Néron » qui impactait le nord de Bouglainval et « Siphon de Théleville et terrasses ».

Outre l'intérêt archéologique, cette bande verte présente un intérêt floristique et faunistique. Recolonisé par la végétation, elle constitue une zone refuge pour la faune et la flore dans la plaine céréalière.

b) La trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La commune s'inscrira dans la démarche de la Trame Verte et bleue portée par Chartres Métropole, tout particulièrement dans le respect des orientations du SCoT.

Trame verte

La trame verte est variée à Bouglainval : bois, haies, prairies, arbres remarquables, etc.



Figure 34-haie double rue de Valpinçon



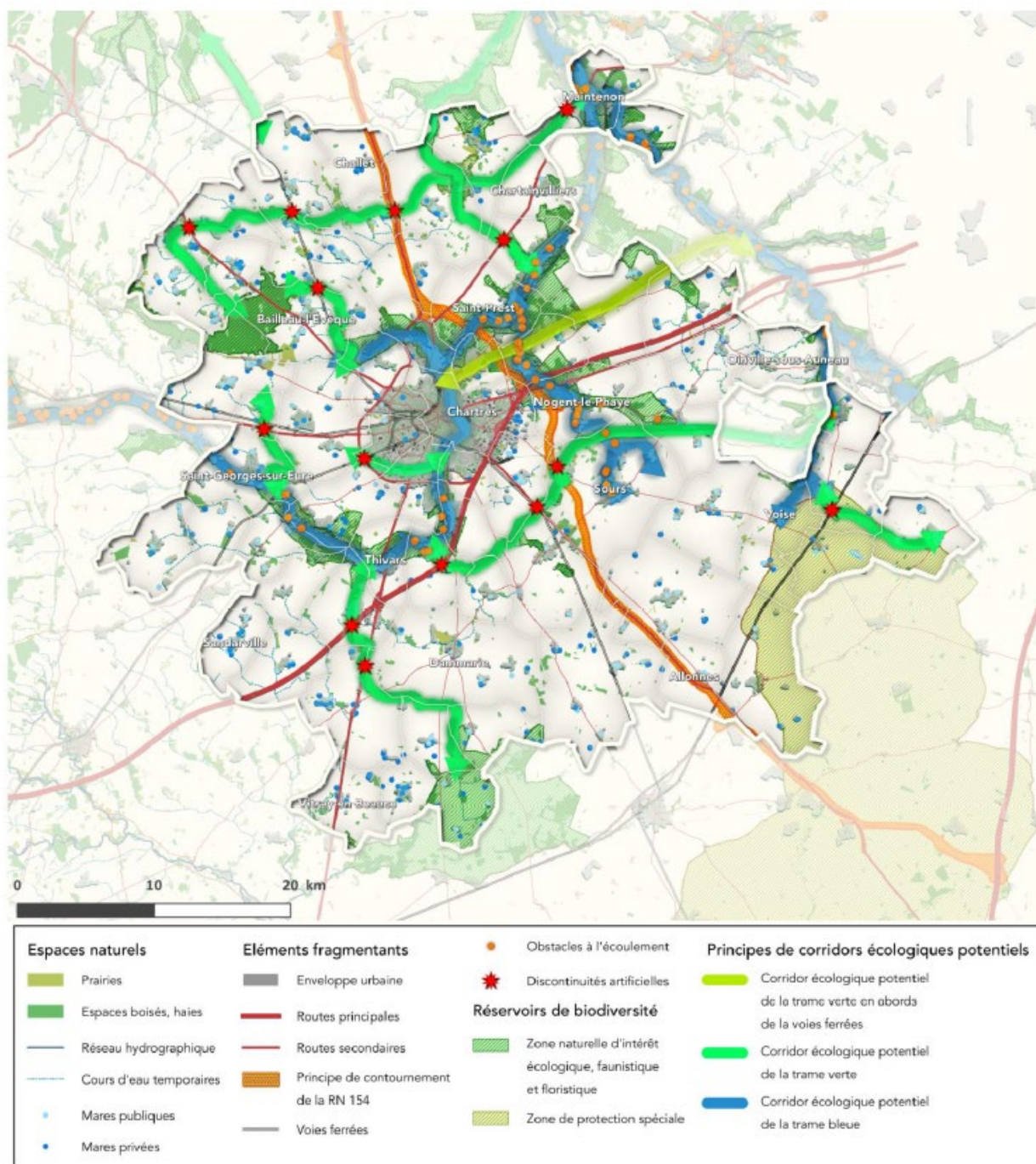
Figure 35 – bois



Figure 36- arbre remarquable à Thélerville



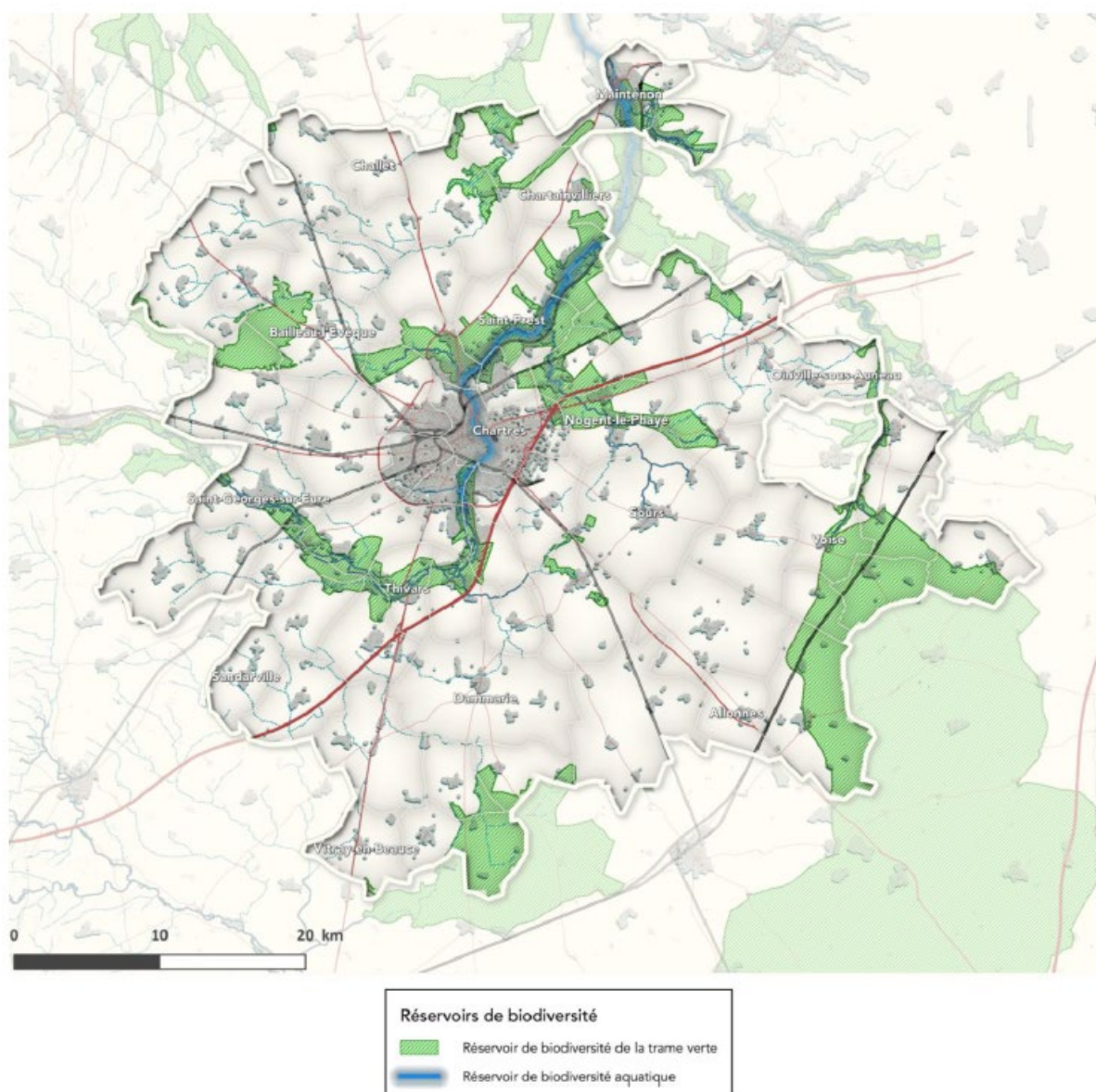
Figure 37 - Bois du château par la RD326-3



Trame verte et bleue de Chartres Métropole

Source : DOO du SCoT de Chartres Métropole

Le SCoT identifie des réservoirs de biodiversité à protéger sur le long terme. Ils recoupent majoritairement des espaces classés ou inventoriés, la plupart des zones humides, les zones Natura 2000, les ZNIEFF, les sites inscrits ou classés.



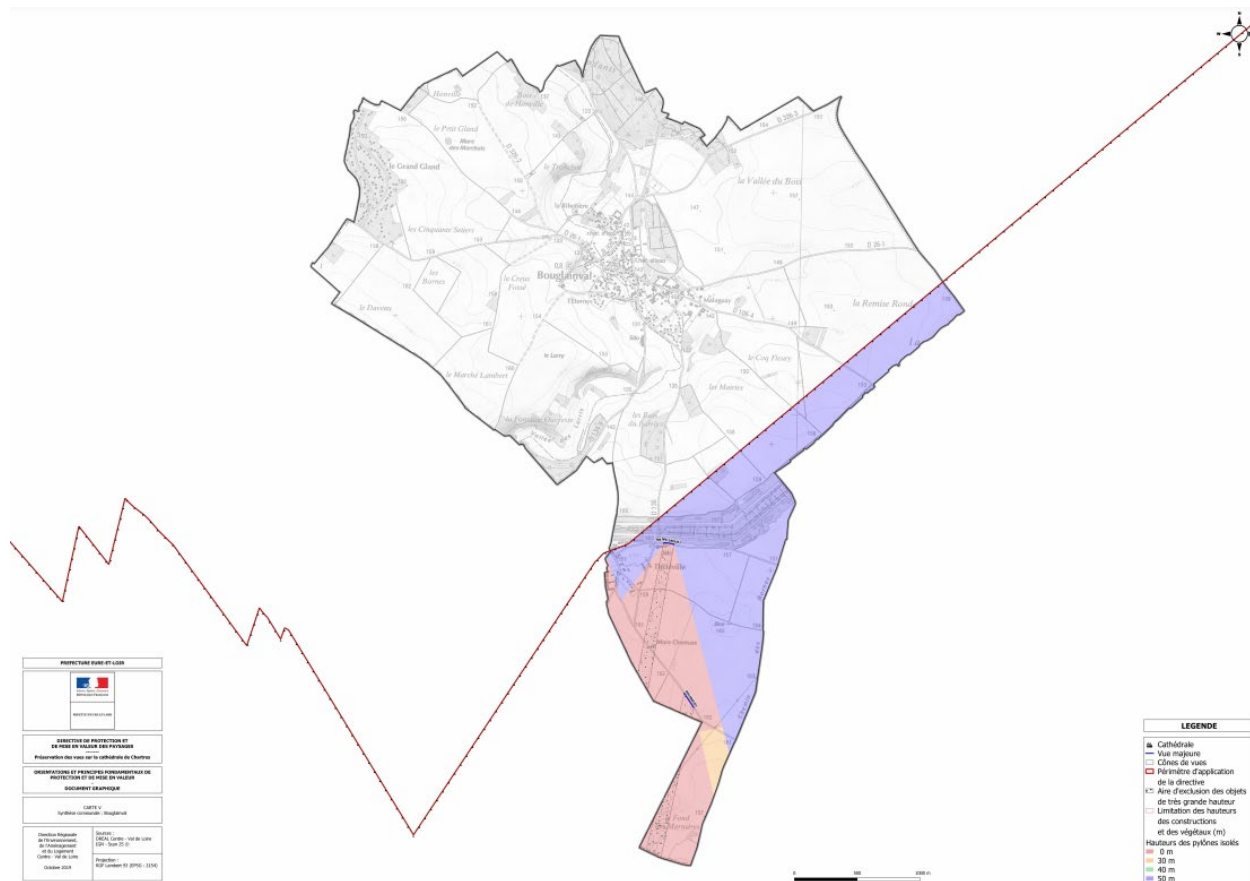
c) La directive paysagère

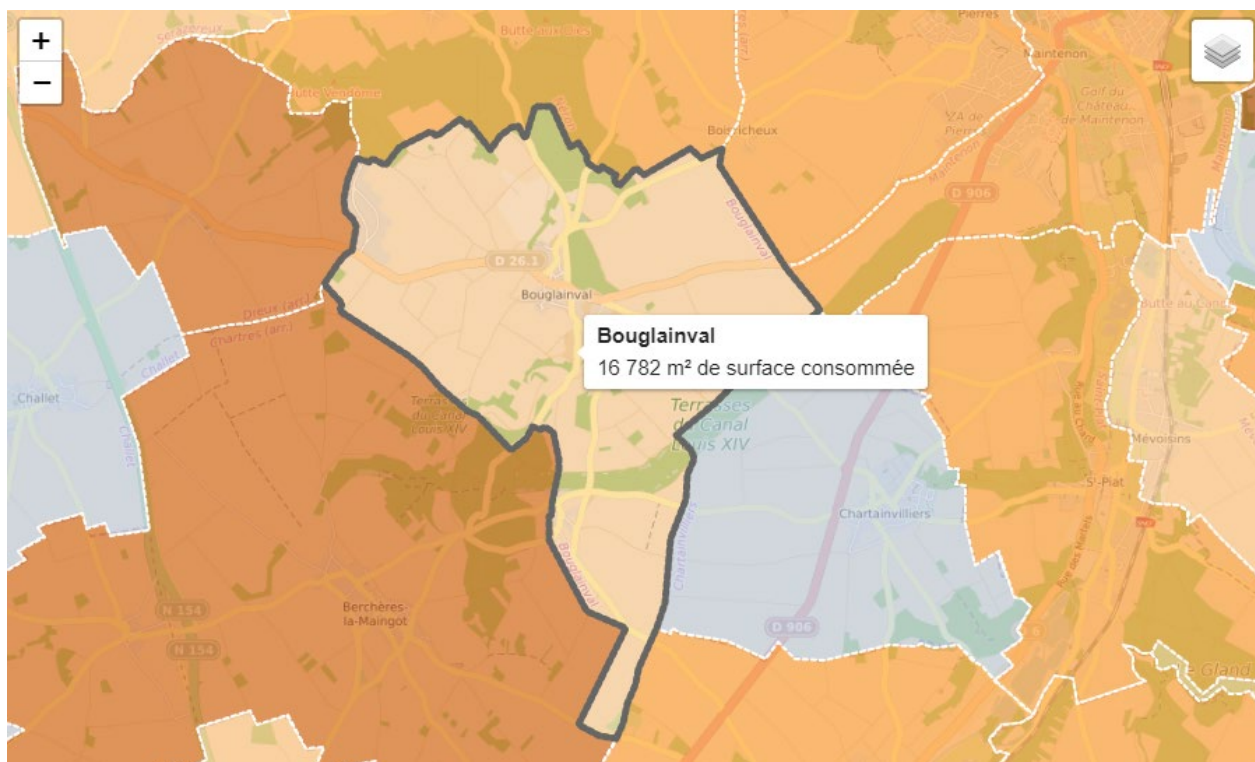
La commune de Bouglainval se situe dans le périmètre de la directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres initiée depuis 1983 et approuvée le 7 décembre 2022. En effet, la cathédrale de Chartres, inscrite à l'inventaire du patrimoine mondial de l'UNESCO, constitue un élément identitaire à préserver sur le territoire. L'image emblématique qui fonde l'identité du paysage chartrain est la silhouette de la cathédrale émergeant de la ville et de la plaine.

La directive paysagère fixe des orientations et des principes fondamentaux, en particulier en encadrant les hauteurs des constructions et des plantations, en définissant une aire d'exclusion des objets de très grande hauteur (type éoliennes), en encadrant les implantations des nouveaux pylônes isolés, en définissant une palette chromatique pour mieux intégrer les nouvelles constructions dans le paysage et en définissant des bonnes pratiques pour les plantations. Ces principes garantissent de maintenir la vue sur le monument tout en permettant le nécessaire développement du territoire.

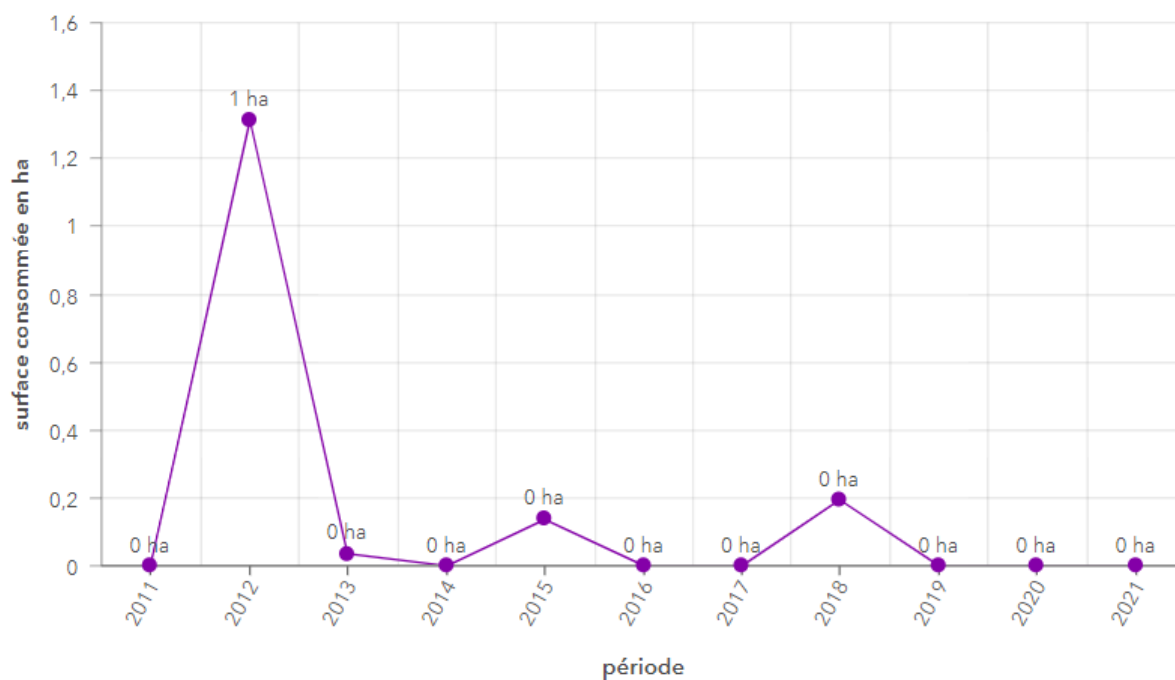
Cette directive paysagère s'étend sur 102 communes du département d'Eure et Loir. Les orientations et les principes fondamentaux de protection du document constituent les outils afin d'assurer la préservation des 457 vues sur le monument.

La commune de Bouglainval est concernée pour partie par l'application des protections liées aux cônes de vues sur la Cathédrale de Chartres : la partie méridionale est concernée par l'application des plafonds de constructibilité.



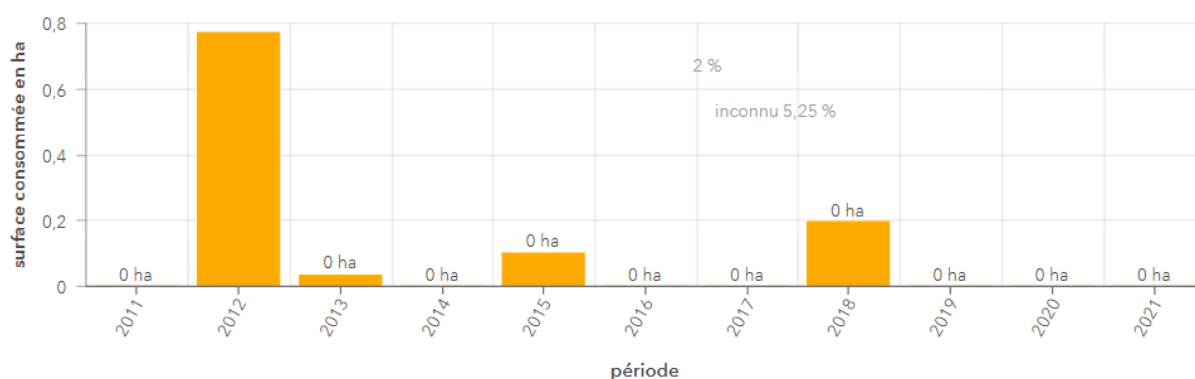


Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



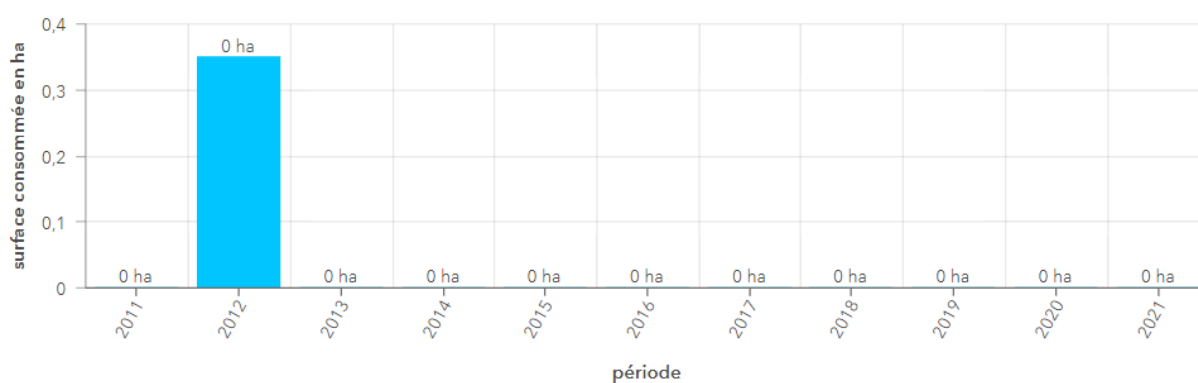
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

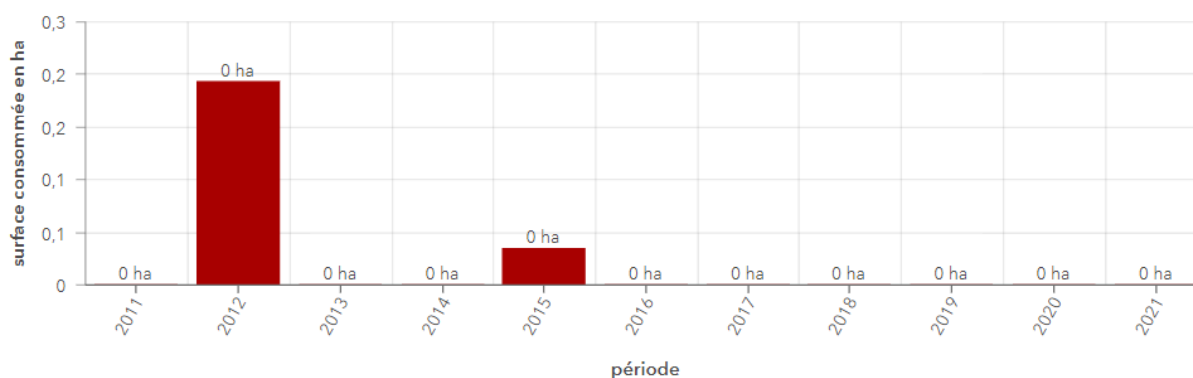
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



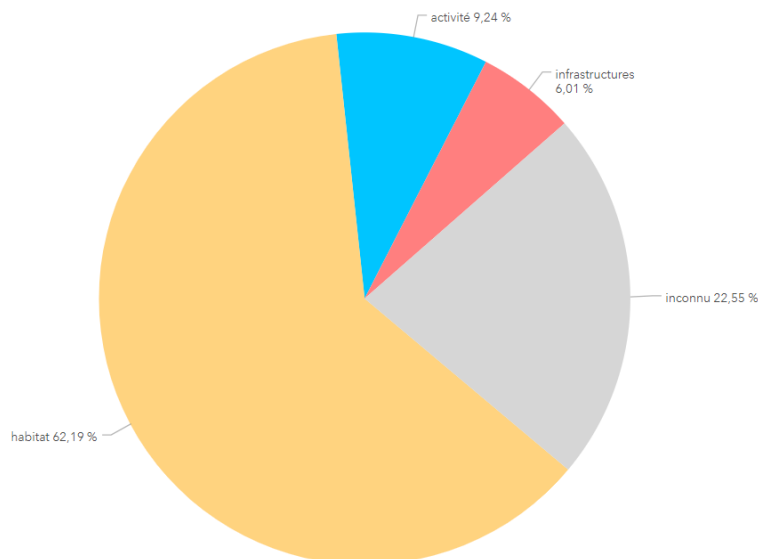
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

D

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination infrastructures entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

Source : artificialisation.developpement-durable.gouv.fr

Cette consommation de la ressource est à relativiser considérant qu'elle reflète l'évolution des usages des sols fondée sur les données fiscales fournies par les fichiers fonciers de la commune issues de la Direction Générale des Finances Publiques. Ainsi, dans les fichiers fonciers, chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (sufs). La consommation foncière est donc établie à partir du changement de subdivisions fiscales.

6. Les risques et les nuisances

6.1 La pollution atmosphérique

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO₂)
- Les particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5})
- L'ozone (O₃) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

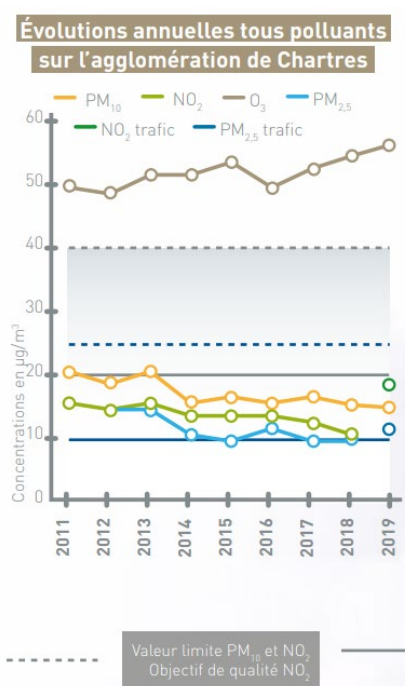
L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO₂, CO, ...) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés.

En 2019, on note une stabilité généralisée de toutes les moyennes annuelles, sauf pour l'ozone qui enregistre une hausse par rapport à l'année passée. Les concentrations moyennes en ozone sont en augmentation de près de 20% depuis 2016 sur l'ensemble du département.

Pour les PM10, même si les niveaux en site trafic sont un peu plus élevés, les valeurs moyennes annuelles ne dépassent pas l'objectif de qualité de 30 µg/m³ mais sont très proches du seuil sanitaire recommandé par l'OMS à 20 µg/m³.

Les moyennes annuelles en dioxyde d'azote sont, elles aussi, largement inférieures à leur valeur limite de 40 µg/m³ que cela soit en site urbain ou trafic (avec des niveaux 2,5 à 3 fois supérieurs à ceux des sites urbains du département).

Source : Lig'air – rapport d'activité 2019



Des analyses ont été menées durant la période du 18 mars au 10 mai 2020 afin d'évaluer l'impact du confinement sur la qualité de l'air dans l'agglomération chartreuse.

Il ressort que les concentrations

- en Dioxyde d'azote (NO₂) ont baissé de 48% durant cette période,
- en monoxyde d'azote (NO) ont baissé de 71%
- sur les particules en suspension PM10 : pas d'impact
- sur les émissions en GES : baisse de 70%.



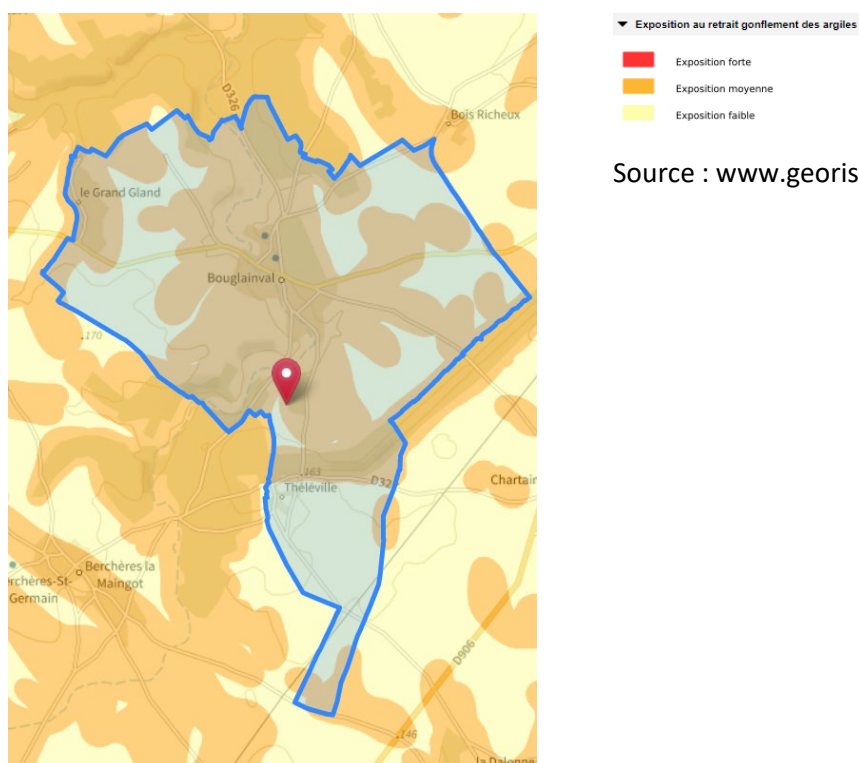
Figure 8 : Evolution spatiale des concentrations moyennes en NO₂ sur Chartres Métropole (concentrations moyennes simulées sur la période du 18 mars au 10 mai 2020 suivant les deux situations (« sans confinement » et « avec confinement »)

6.2 Les risques naturels et technologiques

a) Le risque de mouvement de terrain

Des couches argileuses affleurent sur le territoire communal. Celles-ci engendrent des risques de retrait-gonflement des argiles, résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Il existe trois niveaux d'aléas : faible, moyen et fort. Il n'y a pas de zone où le risque est élevé sur la commune : les risques y sont soit faibles, soit moyens.



Source : www.georisques.gouv.fr

b) Le risque naturel lié à la présence de cavités souterraines

Aucune cavité d'origine naturelle ou anthropique n'a été recensée sur le territoire.

c) Le risque naturel lié aux mouvements de terrain

Aucun risque naturel lié aux mouvements de terrain n'a été recensé sur le territoire.

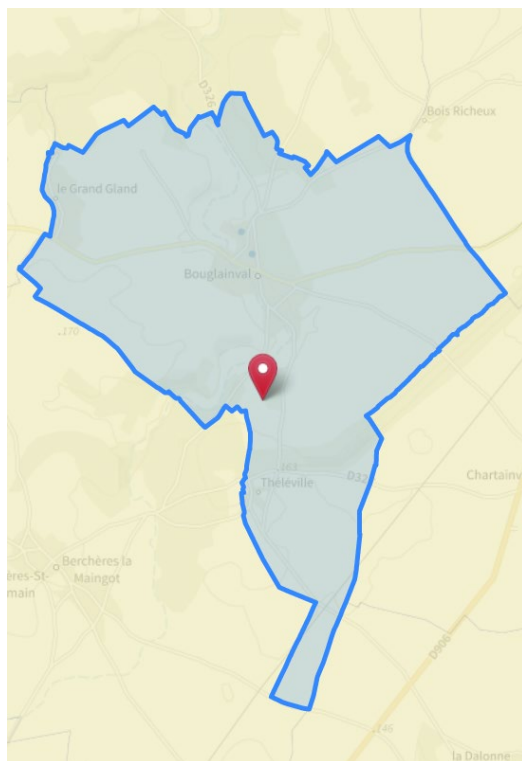
d) Le risque naturel lié aux inondations

Bouglainval n'est pas concerné par ce risque.

e) Le radon

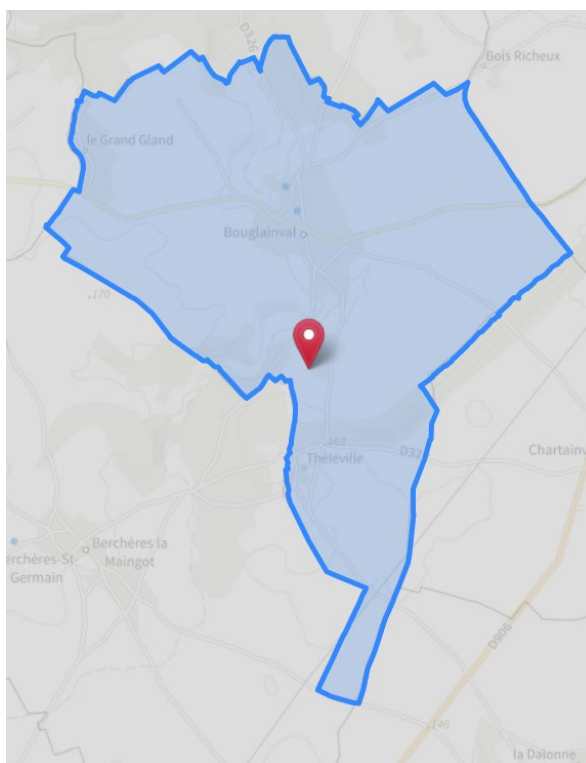
Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

En l'occurrence, la commune de Bouglainval fait état d'un degré d'exposition relativement faible (catégorie 1).



Source :

www.georisques.gouv.fr



f) Le risque sismique

Le risque sismique est très faible : zone de sismicité 1/5, ceci n'induit aucune contrainte particulière en matière de construction.



www.georisques.gouv.fr

g) Les risques technologiques et industriels

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ou établissement déclarant des rejets et transferts de polluants, n'a été recensée sur le territoire.

h) Les risques liés aux transports de matière dangereuses (TMD)

Bouglainval est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport, au même titre que l'ensemble des communes d'Eure-et-Loir. Il s'agit des transports de matières dangereuses (carburants, etc..) par route ou par rail.

Par ailleurs, aucune canalisation de transports de matières dangereuses ne traverse le territoire communal.

i) Les risques liés aux sites et sols pollués.

Aucun site pollué ou potentiel pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'a été identifié sur la commune.

Il existe cependant plusieurs anciens sites d'activités industriels et activités de services :

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Adresse principale
SSP3819167	CEN2800149	S.C.O.P.A.	Chemin départemental 734 -5
SSP3819168	CEN2800150	S.C.A.E.L.	Chemin départemental 327 Théléville
SSP3819169	CEN2800151	PREY (Sté Immobilière de)	Chemin départemental 734 9
SSP3819170	CEN2800152	S.C.A.E.L.	137 Chemin départemental 137 Théléville
SSP3819171	CEN2800153	CHARRON Christian (Entreprise)	20 route de Maintenon

7. Les ressources et leur gestion

Les énergies renouvelables :

Une énergie est dite renouvelable lorsqu'elle est produite par une source que la nature peut renouveler en permanence. Elle s'oppose aux énergies non renouvelables qui dépendent de sources qui s'épuisent. Diversifier l'offre d'énergie utilisée sur le territoire au niveau national, régional et départemental est une obligation et une nécessité pour pouvoir freiner l'utilisation des sources épuisables. Les énergies renouvelables peuvent alors être une solution pour compenser les consommations d'énergie qui se veulent polluantes.

Ainsi, des documents supra-communaux imposent dorénavant des orientations en matière d'énergies renouvelables, de qualité de l'air et de prise en compte du climat. Ces documents sont le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien qui ont été adoptés par le préfet de la région Centre par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012.

Le Schéma régional d'Aménagement et de Développement durable d'égalité des Territoires (SRADDET)

La région Centre-Val de Loire a adopté son SRADDET en délibération le 19/12/2019 par le conseil régional et a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il doit fixer des objectifs de moyens et long terme sur le territoire en matière :

- Équilibre et égalité des territoires
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Désenclavement des territoires ruraux, habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.

Dans le cadre des objectifs liés au climat, de l'air et de l'Énergie, le SRADDET se substitue et s'inscrit dans la continuité du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) du Centre-Val de Loire.

Le Plan climat énergie territorial :

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte à l'article L.229-26 du Code de l'environnement.

La Loi Grenelle, en cohérence avec les engagements pris au niveau européen, propose de réduire de 20% la production de GES d'ici 2020 (par rapport à une base 1990), et de 75% (division par 4) à l'horizon 2050, ce qui supposera des efforts encore plus importants après la première échéance de 2020.

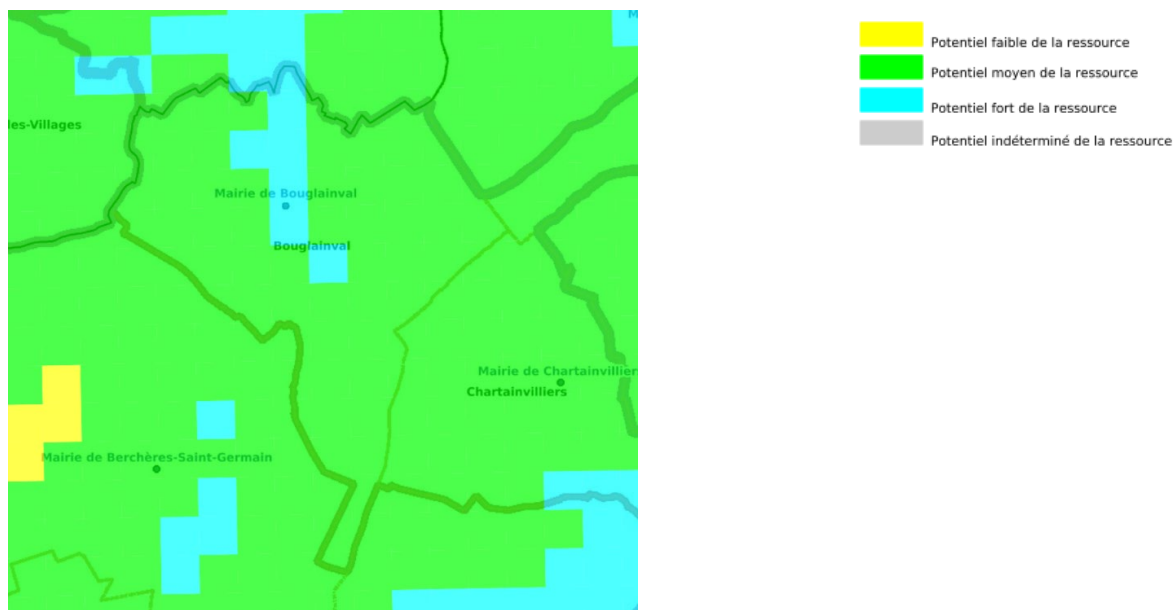
Le Plan climat Énergie de la Région Centre, annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire a été voté le 16 décembre 2011 par les élus du Conseil Régional. La Région a ainsi statué sur une perspective de réduction de 40 % de production de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 et sur la base des données de 1990. Une stratégie a alors été mise en place selon la méthodologie du « Bilan carbone territoire » élaboré par l'ADEME, pour pouvoir atteindre cet objectif.

7.1 Le potentiel en géothermie

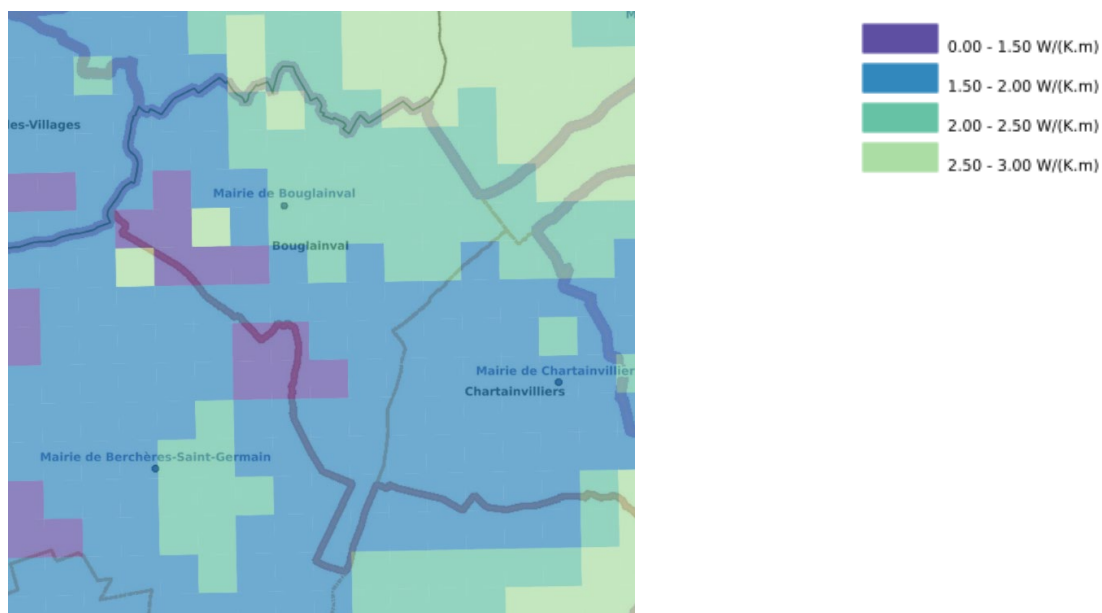
Le BRGM, l'ADEME, les régions et EDF ont conçu un système d'information géographique d'aide à la décision. Ce système précise si l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est possible. Le potentiel de la géothermie est important en région Centre-val de Loire et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels.

Ainsi, sur Bouglainval, le potentiel de développement de la géothermie est rendu possible plus particulièrement sur le village avec une efficacité du potentiel à une profondeur comprise entre 0 et 50 mètres.

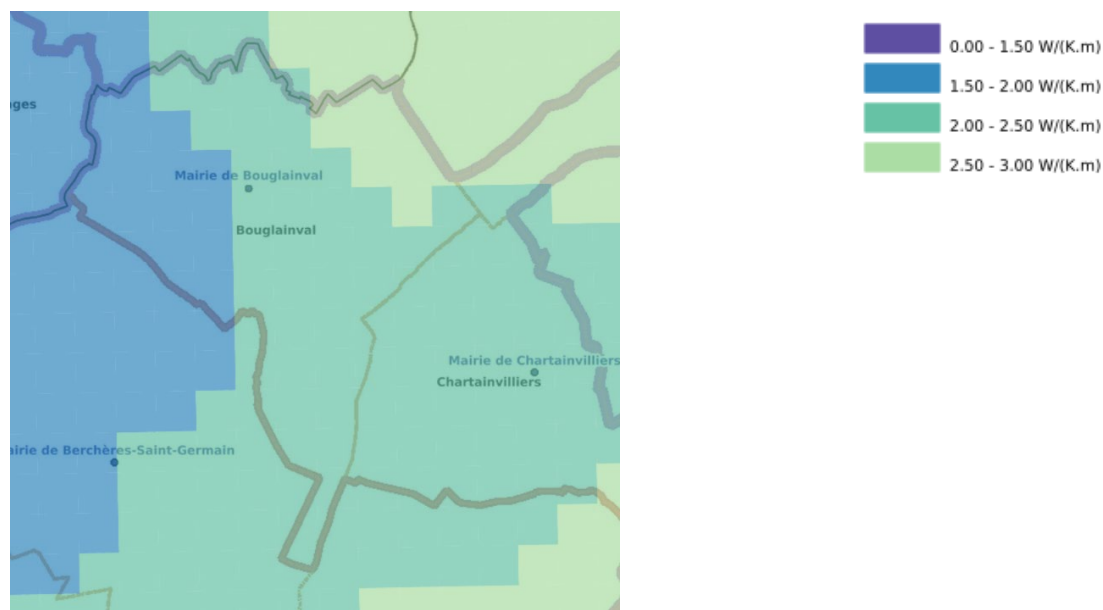
Ressources géothermiques de surface sur système ouvert (nappe) en Centre Val de Loire



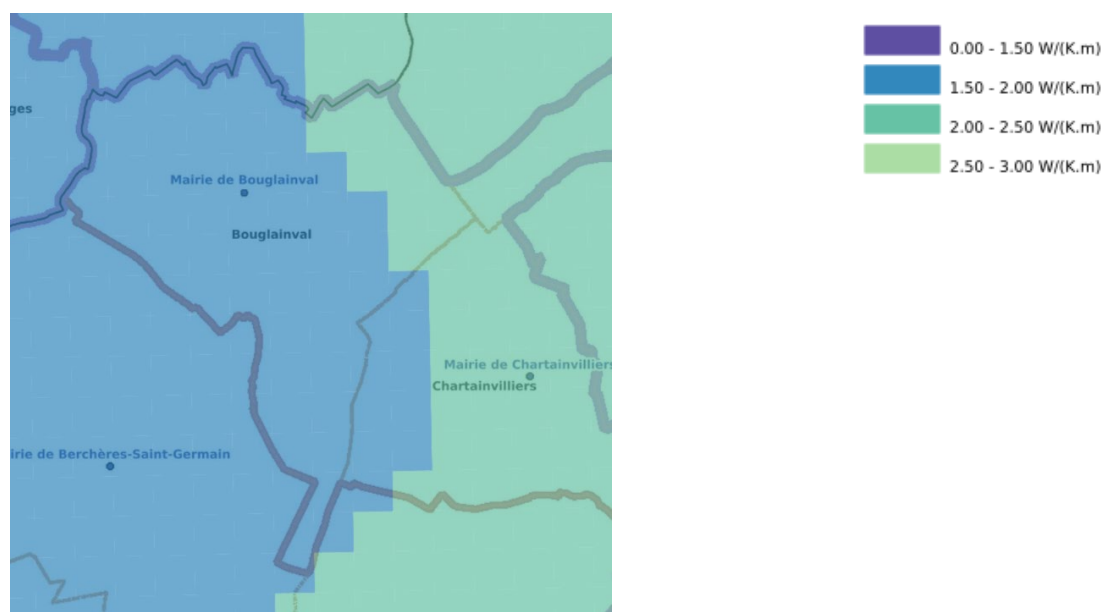
Conductivité thermique moyennée du sous-sol de 0 à 50 m de profondeur en W/ (K.m) pour les sondes géothermiques verticales (système fermé) en Centre Val de Loire



Conductivité thermique moyennée du sous-sol de 0 à 100 m de profondeur en W/(K.m) pour les sondes géothermiques verticales (système fermé) en Centre Val de Loire



Conductivité thermique moyennée du sous-sol de 0 à 200 m de profondeur en W/(K.m) pour les sondes géothermiques verticales (système fermé) en Centre Val de Loire



Source : <https://www.geothermies.fr/>

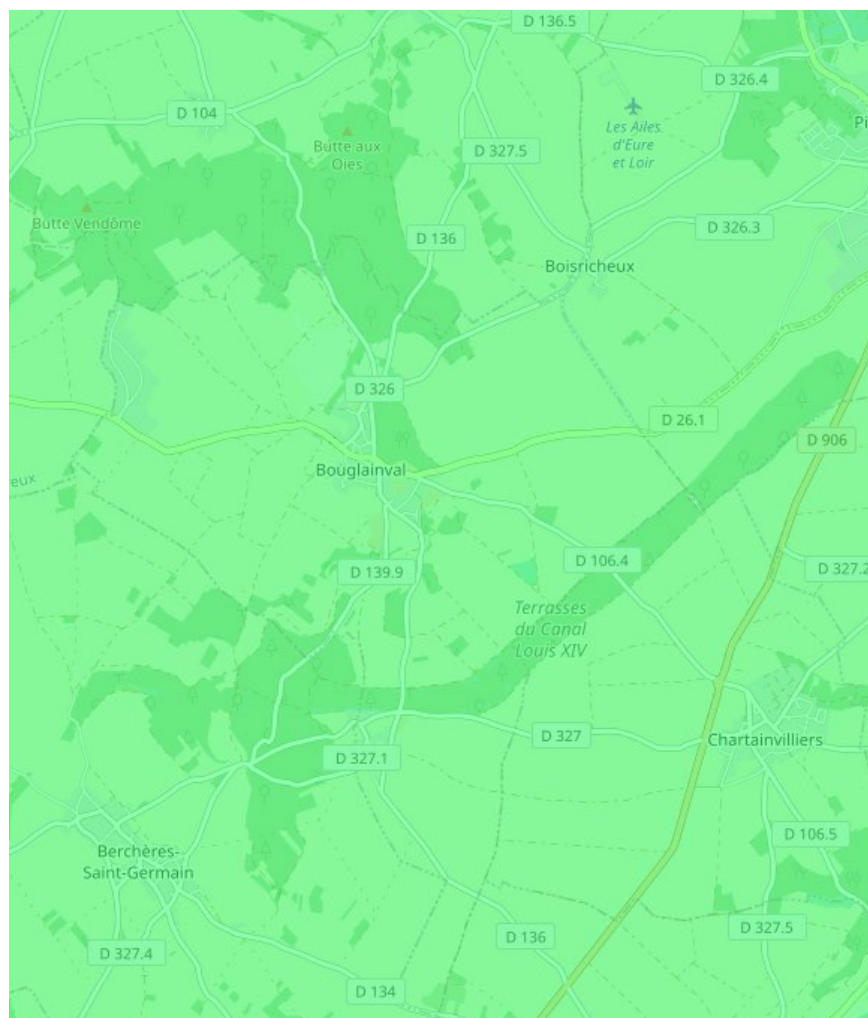
7.2 Le potentiel solaire

L'énergie solaire est une nouvelle opportunité pour les communes du territoire d'engagement vers des énergies renouvelables. L'énergie solaire photovoltaïque prend une place importante en région Centre-Val de Loire. Le département d'Eure-et-Loir représente à lui seul 38,5 % de la puissance raccordée au niveau régional. Ceci est dû notamment à la présence du parc de Crucey. Ce parc photovoltaïque, mis en service en 2012 dispose d'une puissance nominale de 60 MWc.

En Eure-et-Loir, la durée d'ensoleillement moyen est de 1 770 heures par an.

La production d'électricité issue de l'énergie solaire se fait grâce aux modules photovoltaïques qui sont posés soit au sol soit sur la structure d'un bâtiment. C'est grâce à des matériaux semi-conducteurs que la lumière est convertie directement en électricité.

À l'échelle d'une construction individuelle, l'énergie solaire est également celle qui est la plus facile à mettre en œuvre. Néanmoins, sur Bouglainval seule 1 installation photovoltaïque a été recensée par l'Agence des Opérateurs de Réseaux d'Énergie pour une puissance de raccordement de 89 kW.



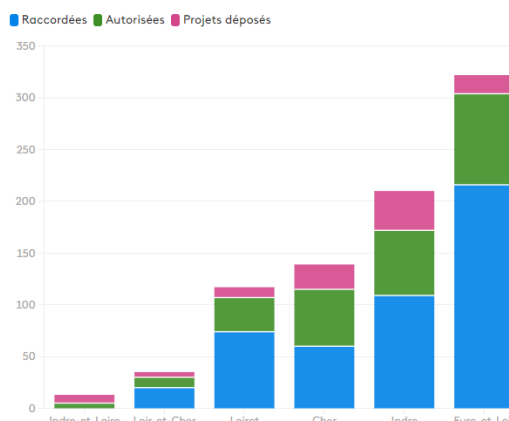
Potentiel production photovoltaïque en 2022 – Source : photovoltaïque.info

7.3 Le potentiel éolien

La région Centre Val de Loire dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.

Le schéma directeur indiquait un objectif à atteindre en 2020 de 2600 mégawatts (MW) de puissance autorisée (qui inclue la production électrique d'éoliennes raccordées et mises en service, et la puissance prévue dans des projets autorisés mais pas encore construits ou raccordés, NDLR). Or, en 2021 cette production était de 2034 MW.

Nombre d'éoliennes en région Centre-Val de Loire

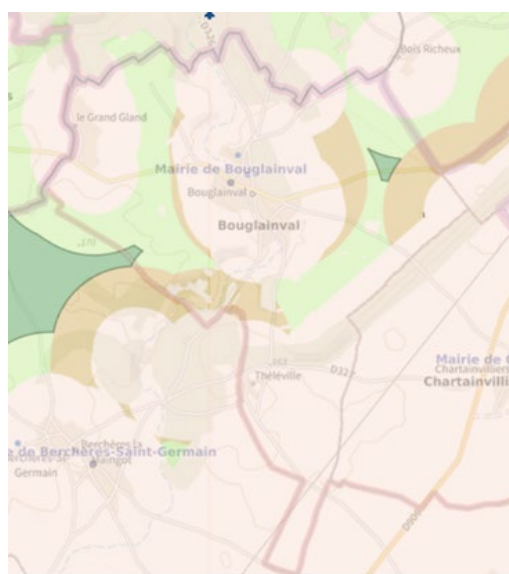


Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait de ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2013, le département comptait 167 éoliennes en activité, en 2022, les 255 éoliennes implantées en Eure-et-Loir assurent la moitié de la production de la région Centre Val de Loire.

Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres. Aucune éolienne de ce type n'est présente sur le territoire communal.
- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30m pour le mat. Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12m de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.

Le potentiel éolien sur Bouglainval demeure anecdotique au regard des derniers États Généraux des Énergies Renouvelables (DDT 28) notamment en raison des faibles possibilités d'implantation de mâts.



Source : États généraux des ENR 28 - 2022

7.4 Le potentiel biomasse et bois énergie

Les espaces boisés et arborés couvrent moins de 10% du territoire communal. Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul. En effet, les émissions de CO2 liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO2 absorbée pendant sa croissance. Le bois reste la première production d'énergie renouvelable en France.

En Eure et Loir, les fournisseurs implantés produisent principalement du bois bûches et du granulé bois. Ainsi, l'énergie bois pourrait être développée au regard des potentiels des massifs forestiers présents au-delà du territoire.

Sur le territoire communautaire, une centrale de cogénération biomasse a été installée en avril 2019. Cette installation alimente près de 17 000 foyers en électricité et chauffe l'eau de 4 500 logements situés uniquement sur la commune de Chartres.

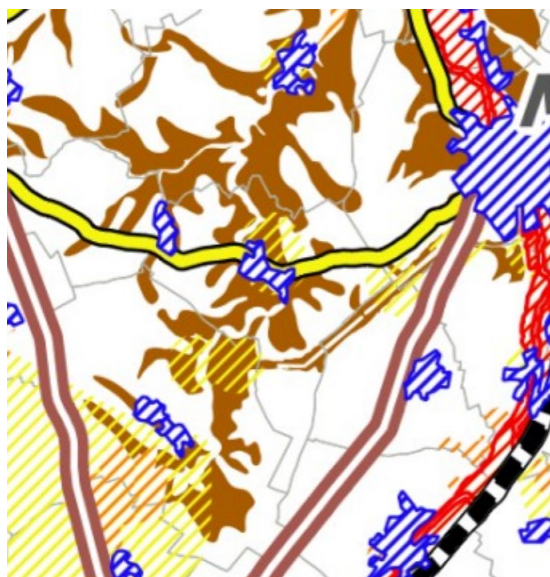
7.5 La valorisation énergétique des déchets

L'unité de valorisation énergétique des déchets par incinération de Chartres Métropole est située au hameau de Seresville à Mainvilliers et produit 5 630 tep/an soit environ 2% de l'énergie consommée sur le territoire.

Cette structure traite 110.000 tonnes de déchets chaque année. Permet de produire 56.000 MWh/an d'électricité produite, dont la majeure partie est vendue à Synelva (fournisseur d'électricité sur la commune), soit l'équivalent d'environ 36.000 foyers, hors entreprises.

7.5 Les carrières

Il existe des zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP (argiles à silex en marron sur le plan ci-après). En ce sens le schéma régional des carrières de la région Centre-Val de Loire laisse fait valoir le potentiel d'implantation d'exploitation de carrières sous conditions. Néanmoins, l'exploitation de la ressource s'avèrerait complexe au regard de la proximité de la zone urbanisée et de la sensibilité patrimoniale et écologique (canal Louis XIV) des secteurs visés (biaises jaunes).



Source : Atlas SRC <https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

Chapitre 4 : L'explication et la justification des choix retenus

Rappel du Code de l'Urbanisme (Article R151-2)

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1 Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU, car il exprime une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1).

Le PADD, débattu en conseil municipal le 9 septembre 2022, a permis de faire émerger les objectifs suivants, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et du paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Axe 1 : Encadrer le développement

Le projet d'aménagement porté par la révision du PLU cherche à proposer un développement adapté aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles et ce conformément aux dispositions nationales mais également communautaires, c'est-à-dire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

Axe 2 : Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

L'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole. Or l'activité agricole, le tissu économique local est assez peu développé, mais nombre d'artisans ou de prestataires de services ont leur siège sur Bouglainval.

Le PADD vise à maintenir et à développer toutes les activités génératrices de développement local, notamment pour limiter l'utilisation de l'automobile source de gaz à effet de serre.

Axe 3 : Garantir la qualité environnementale de la commune

Si l'essentiel du territoire communal est occupé par l'activité agricole, Bouglainval fait état d'espaces d'intérêt écologique (boisements, canal Louis XIV, cœurs d'ilots, parc du château...). Ainsi le PADD vise à préserver et à mettre en valeur ces espaces à travers ses orientations d'aménagement.

Axe 4 : Préserver le cadre de vie

La dimension intimiste de Bouglainval, singularisée par sa localisation entre deux axes routiers d'importance (Chartres-Dreux et Chartres-Maintenon), fait que la commune bénéficie d'un cadre de vie agréable à une encablure de Chartres et de Maintenon. Ainsi pour faire perdurer cette qualité de vie à ses habitants, la municipalité souhaite poursuivre certaines actions en matière d'équipements et de patrimoine (paysager et architectural).

Axe 5 : Assurer et sécuriser la mobilité et la découverte du territoire

À travers son PADD, Bouglainval vise à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Dans la continuité des orientations déclinées dans le Plan Vert de Chartres Métropole, les objectifs de cette révision de PLU poursuivent la démarche volontaire d'améliorer les déplacements.

Axe 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Dans ses orientations générales, le PADD cherche à contenir le développement urbain et la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles. De la sorte, l'essentiel porte sur le confortement du village (optimisation foncière) et ne prévoit pas de développement substantiel sur les hameaux (Théléville, Domaine du Grand Gland, Bois Corbières). En conséquence, le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement urbain de la commune souhaité durant la prochaine décennie.

1.2 Les enjeux démographiques et résidentiels

a) Rappel du contexte et évolutions démographiques et résidentielles

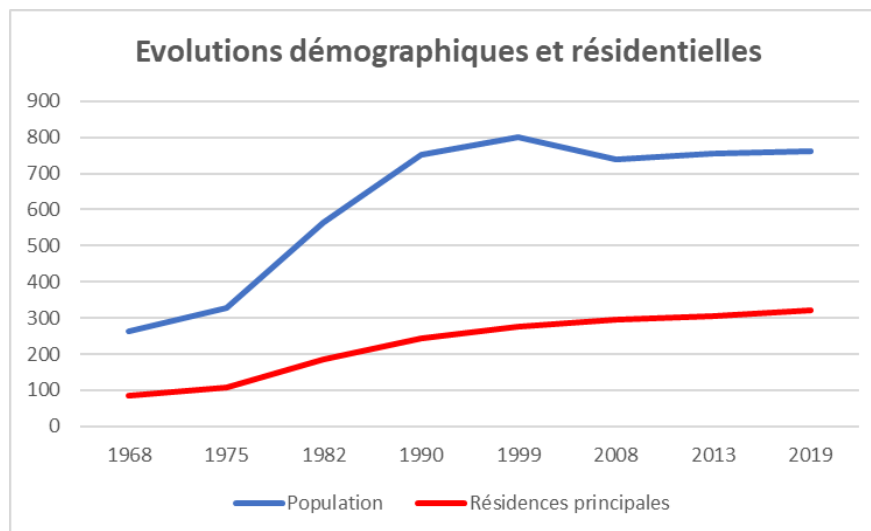
Après une période de décroissance sur la période 1999-2008, la commune de Bouglainval a amorcé une reprise démographique sur la dernière période censitaire (2009-2019) avec un taux de croissance moyen annuel de l'ordre de **+0.1%/an**. En conséquence au dernier recensement, la commune comptabilise « officiellement » **761 habitants**.

À titre de comparaison, la croissance annuelle moyenne sur le territoire de Chartres Métropole était pour la période 2013-2019 de +0.2%/an.

Cependant, il est à noter que cette reprise démographique repose uniquement sur un solde naturel positif, le solde migratoire étant toujours négatif depuis 1999.

Taux de croissance annuel moyen :

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2008	2008/2013	2013/2019
TCAM	+3.2%	+8.0	+3.7	+0.7	-0.9	+0.5	+0.1



b) La volonté de croître et d'assurer le renouvellement de la population

La municipalité de Bouglainval, à travers sa révision de PLU, souhaite renouer avec une croissance plus soutenue que celle entrevue durant la dernière décennie, pour renouveler sa population (population légèrement vieillissante), pour maintenir la pérennité de ses équipements et plus particulièrement pour maintenir ses effectifs scolaires. Cette logique de croissance démographique doit également s'inscrire dans les principes et objectifs retenus à l'échelle communautaire, le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole vise à répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future mesurée à hauteur de +0.7% par an en moyenne à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Pour s'assurer une croissance constante, la convergence de ces besoins amène la municipalité à viser une croissance théorique de l'ordre de +1%/an par en moyenne pour les 10 à 15 prochaines années à venir.

c) L'estimation des besoins nécessaires au maintien des effectifs actuels

La structure des ménages (2.36 personnes par ménage) reflète les tendances constatées au niveau départemental (2.3 pers./ménage) mais reste plus importante que la moyenne communautaire (2.2 pers./ménage).

Le nombre de personnes par ménage, conformément aux tendances constatées à l'échelle nationale, tend à diminuer depuis 1968 (exception faite de la période 1982-1990). Cette tendance s'explique, pour partie, par :

- L'évolution globale de la structure de la population au niveau national (diminution du nombre d'enfants, augmentation du nombre de familles monoparentales...)
- Le vieillissement amorcé des quartiers les plus anciens de la commune. Ainsi les couples avec enfants s'étant installés dans les années 1990/2000 sont désormais confrontés au desserrement de leur ménage par suite du départ des enfants.

En conséquence pour garantir une population constante, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle de Bouglainval. Avec un parc de logements qui resterait identique, la population diminuerait. En conséquence, il convient de produire un certain nombre de résidences principales pour maintenir les effectifs démographiques actuels.

Avec une diminution de **0.15 personne** par ménage durant la prochaine décennie, à l'instar de la période 2008-2018, pour maintenir les 761 habitants actuels et eu égard au nombre de résidences principales actuelles, il conviendrait de produire **22 résidences principales supplémentaires**.

d) Le recours à la vacance comme support de développement démographique ?

Un levier pour asseoir les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population aurait pu être la mobilisation d'une partie des logements vacants du parc immobilier. Cependant, la représentativité de ce type de logements dans la structure du parc immobilier demeure quasi inexistante pour les logements vacants (**4.7% du parc**). En ce sens la vacance dans le parc de logements est à considérer comme technique et nécessaire à la fluidification du marché immobilier.

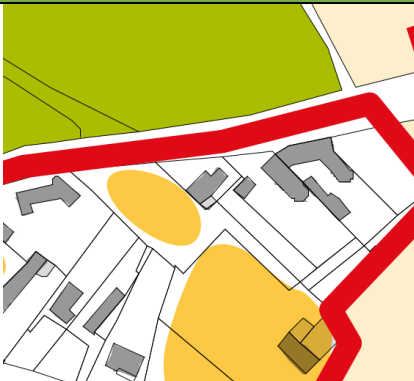
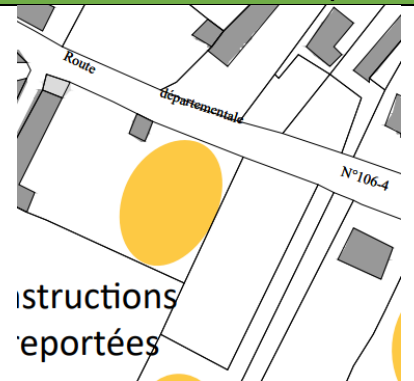
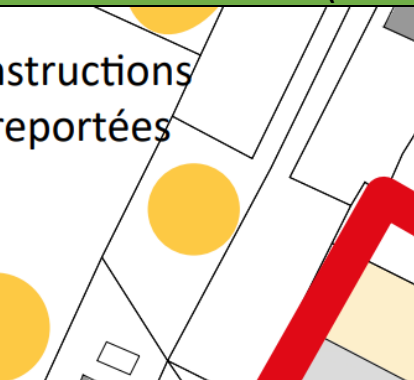
Outre le fait que cette donnée reflète une certaine tension au sein du marché immobilier de Bouglainval, le PLU ne peut prétendre à se positionner sur ce type de logements pour porter la croissance démographique du projet.

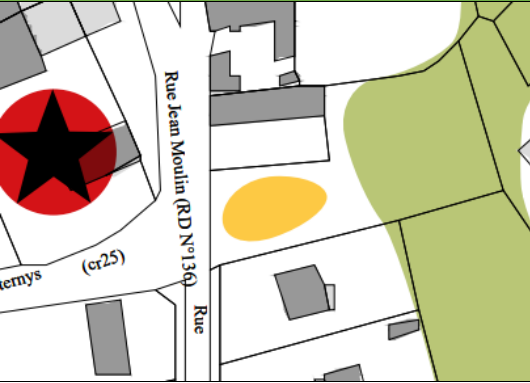
e) L'estimation du potentiel foncier disponible

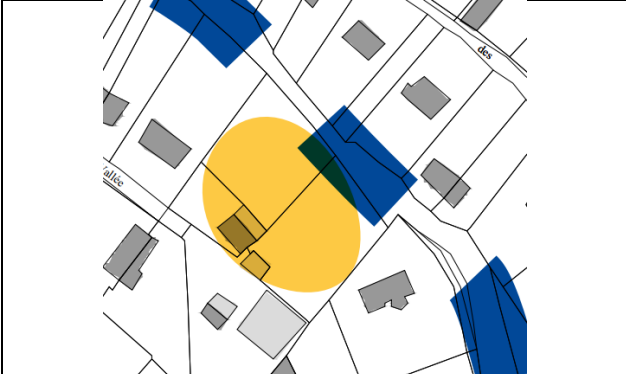
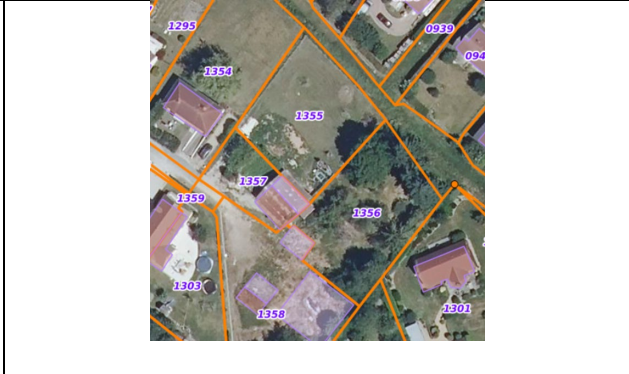
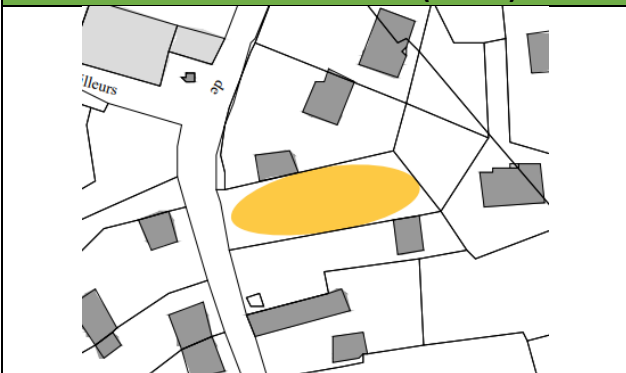
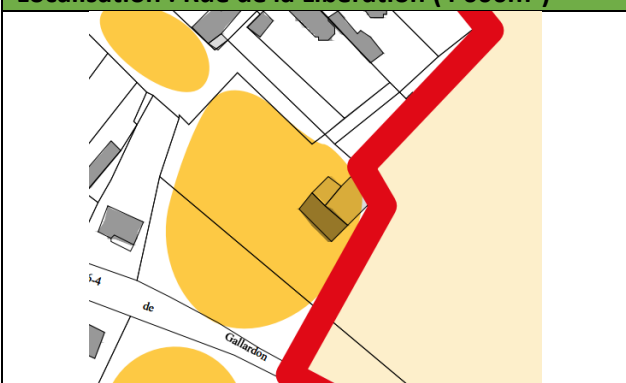
Ainsi, pour satisfaire ces perspectives de croissance, le projet d'aménagement de Bouglainval vise en premier lieu à orienter son développement dans les limites bâties du village. En effet, conformément au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Chartres Métropole, la définition de l'enveloppe urbaine sur Bouglainval mobilise de manière privilégiée les espaces intérieurs et des terrains bâtis (grange, hangar) sujets à mutation, pour répondre aux besoins fonciers pour la réalisation de nouveaux logements.

Ainsi **les espaces en creux et secteurs sujets à mutation** retenus dans le PADD sont les suivants :

Dans le village :

Localisation : Rue de Maintenon (900m²) 	Type : jardin front bâti 
Localisation : Rue de Maintenon (750m²) 	Type : jardin front bâti 
Localisation : Rue de la Libération (900m²) 	Type : jardin front bâti 
Localisation : Rue de la Libération (800m²) 	Type : division foncière réalisée (1 lot disponible) 

Localisation : Rue du Chemin Vert (750m²) 	Type : division foncière réalisée (1 lot disponible) 
Localisation : Rue de la Libération (1 900m²) 	Type : jardin front bâti 
Localisation : Chemin de Malaguay (900m²) 	Type : jardin en second rideau 
Localisation : Rue Jean Moulin (950m²) 	Type : jardin front bâti 

Localisation : Sente de la Vallée (1 200m²) 	Type : jardin (demande de CUb)) 
Localisation : Rue de la côte aux oies (1 200m²) 	Type : jardin front bâti 
Localisation : Rue de la Ribotière (700m²) 	Type : jardin front bâti 
Localisation : Rue de la Libération (4 000m²) 	Type : jardins et friche agricole 

Localisation : Rue de la Ribotière (1300m²) 	Type : jardin 
Localisation : Rue des Ouches (600m²) 	Type : jardin 

Dans le domaine du Grand Gland :

Bien qu'il ne soit pas entrevu dans le projet que le domaine du Grand Gland soit support de développement, il existe tout de même trois terrains libres de toute occupation et un terrain ayant connu un sinistre (incendie). Ainsi le projet laisse la possibilité de construire ou de reconstruire sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), considérant que des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte « à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels ».

Ainsi les terrains visés ci-après ont été retenus comme STECAL (article L151.13 du Code de l'urbanisme) les parcelles cadastrées D 1209 (2 100m²), D 1238 (2 200m²), D 1360 (2 300m²) et D 1264 (2 000m² maison incendiée). Ces 4 STECAL sont chacun encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

STECAL domaine du Grand Gland



D'autres terrains (parcelles cadastrées D1274 et D1275) dans le Domaine du Grand Gland ne sont pas bâtis mais ne font pas pour autant l'objet d'intention d'urbanisation. En effet, les parcelles sont des terrains en indivision et donc communs aux propriétaires du domaine. À ce titre ils pourront faire uniquement l'objet d'aménagements légers (aire de jeux, espaces de rencontres...).

Au total, au sein de l'enveloppe bâtie, c'est une emprise globale d'environ 2.6 hectares qui peut être « théoriquement » mobilisée pour l'accueil d'une trentaine de nouvelles constructions. D'autres espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie du village auraient pu être considérés comme des secteurs sujets à optimisation foncière, néanmoins la préservation du cadre de vie, et notamment la dimension rurale de Bouglainval demeure un objectif recherché par la municipalité.

Par ailleurs, si la trentaine de logements sur l'emprise foncière fait état d'une densité modérée (11 logements à l'hectare), il convient de prendre en considération la géométrie et la superficie de certains terrains qui ne laissent pas la possibilité d'imaginer plus d'une construction.

f) La projection démographique au regard du potentiel foncier disponible

Au regard des besoins liés au point mort démographique, le potentiel foncier estimé permettrait d'assurer une croissance démographique relativement faible et peu révélatrice des aspirations communales. En effet, plus de la moitié des constructions « théoriquement » possibles dans ces « espaces en creux » ou en mutation contribueraient uniquement au maintien de la population actuelle. Le volume théorique d de constructions restantes permettrait d'accueillir un peu moins d'une quarantaine d'habitants (37) supplémentaires, pour une croissance moyenne annuelle estimée à **0.48%/an**.

De surcroît, les terrains identifiés comme espaces en « creux » ou sujets à mutation laissent entrevoir des possibilités d'urbanisation éminemment théoriques pouvant faire l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires concernés.

La rétention foncière est « la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ».

À ce titre dans les projections démographiques attendues par la mise en application du présent PLU, le principe de rétention a été estimé à hauteur de 40% du volume global du nombre de logements possibles au sein de l'enveloppe bâtie.

En effet, sur l'ensemble des terrains ciblés, nombre d'entre eux s'apparentent à des interstices au sein de la trame bâtie et présentent :

- Une fonctionnalité liée à la construction voisine (pour se prémunir de la proximité des voisins par le maintien d'un jardin d'agrément).
- Une volonté d'un propriétaire non résidant de maintenir un terrain non bâti soit par valeur sentimentale, soit en l'absence de besoins financiers (non-vente).
- Une volonté de gérer son terrain comme un actif financier, soit en la louant (à un agriculteur par exemple) soit par spéculation foncière.

Eu égard au statut déjà urbanisable pour l'essentiel de ces terrains dans le précédent PLU et la volonté, tant de la municipalité que des habitants, de maintenir un cadre de vie plaisant à la campagne, ce taux de 40% de rétention foncière apparaît comme cohérent.

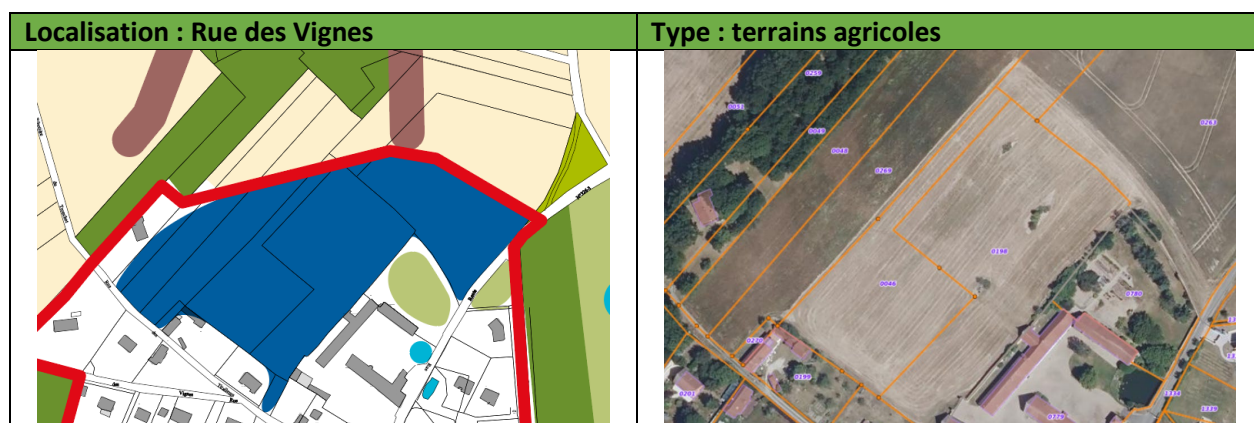
Au-delà de ce principe de rétention foncière, les terrains et bâtiments visés comme potentiellement urbanisables, le sont pour la durée d'application du PLU. En ce sens, rien n'affirme, durant la décennie à venir, que les propriétaires et les porteurs de projets formaliseront l'urbanisation ou l'aménagement des espaces et bâtiments identifiés.

En conséquence, dans le cas où cette rétention foncière s'exercerait, le volume de logements possibles dans les espaces en creux ou sujets à mutation, ne couvrirait pas les besoins liés au desserrement des ménages (pour rappel 22 logements) et même entraînerait **l'absence de croissance, voire une décroissance de la population**.

g) La nécessité de la mise en œuvre d'un secteur d'extension urbaine

Ainsi pour garantir la croissance démographique attendue par la municipalité, le projet fait valoir un secteur d'extension urbaine, qui reprend pour partie les zones à urbaniser 1AU et 2AU du précédent PLU. Néanmoins au regard des règles retenues en matière d'emprise au sol dans le précédent PLU (10% maximum d'emprise au sol) et des principes de densité du SCoT de Chartres Métropole (densité brute de 20 logements à l'hectare), la faisabilité opérationnelle d'un tel aménagement n'était pas assurée.

En conséquence, le parti d'aménagement reconduit pour partie la zone à urbaniser de la rue des Tirailleurs mais avec des dispositions réglementaires compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres Métropole et dimensionnée pour garantir la croissance attendue par la municipalité.



Considérant que ce secteur à aménager se traduit sur le plan réglementaire par une zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) et que celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant le phasage des constructions, il est attendu la réalisation :

- De 12 constructions principales à vocation résidentielle à court terme (4 ans)
- De 18 constructions principales à vocation résidentielle à moyen terme (au-delà de 4 ans)

À terme ce sont donc **30 logements** qui prendront corps sur cette zone à urbaniser.

h) Les projections démographiques et résidentielles théoriques

Au regard des points évoqués (besoins nécessaires au maintien de la population, logements vacants, espaces en creux et mutables, secteur d'extension urbaine...), il est possible d'estimer plusieurs scénarios en termes de croissance démographique. Ainsi :

CAS 1 : CROISSANCE MAXIMALISTE THÉORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE)		
		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-22
	Mobilisation de la vacance	0
	Espaces en creux, dont STECAL, et mutation	39
	Zone à urbaniser	30
EFFETS CAS 1		
Population supplémentaire	104 habitants	
Population totale	864 habitants	
Croissance moyenne annuelle	+1.2%	

CAS 2 : CROISSANCE THÉORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE AVEC RÉTENTION FONCIÈRE POUR LES ESPACES EN CREUX/SECTEURS MUTABLES)		
		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-22
	Mobilisation de la vacance	0
	Espaces en creux, dont STECAL, et mutation (avec 40% de rétention foncière)	23
	Zone à urbaniser	30
EFFETS CAS 2		
Population supplémentaire	69 habitants	
Population totale	890 habitants	
Croissance moyenne annuelle	+0.8%	

Ainsi les projections démographiques entrevues font valoir des taux de croissance moyens annuels dont les variations sont principalement assujetties à l'urbanisation des espaces en creux. Le taux de croissance maximale (1.1%/an) repose exclusivement sur une démarche statistique et théorique, laquelle tendrait à dire qu'en l'espace de 10 ans à compter de l'approbation du PLU, l'intégralité des espaces en creux et des secteurs mutables, ainsi que le programme entrevu sur la zone à urbaniser feraient état des constructions principales à usage résidentiel.

Suivant une approche empirique, le parti d'aménagement retenu doit prendre en considération :

- Comme précité, une partie (40% du volume global) des espaces en creux ou secteurs sujets à mutations feront l'objet de rétention foncière de la part de leurs propriétaires (voir point « f »).
- La logique d'aménagement de la future zone à urbaniser. En effet, la faisabilité opérationnelle de ce projet repose sur un phasage dont l'inertie dépend d'une réalité financière et économique (contexte du marché immobilier et bancaire) et de procédures administratives (permis d'aménager...) qui peuvent s'inscrire dans le temps long. En ce sens, il est fort probable que les futurs résidents du lotissement aient un impact démographique deux ans après l'approbation du PLU.

En conséquence, la réelle portée démographique et résidentielle du parti d'aménagement retenu dans cette révision de PLU oscillera vraisemblablement entre 0.8% et 1%/an.

1.3 Les enjeux économiques

La dimension économique sur le territoire communal est assez ténue. Si l'activité agricole conditionne largement l'occupation du territoire, l'emploi local se traduit également par une offre artisanale et de services de proximité. Ainsi, à travers le parti d'aménagement décliné dans le présent PLU, la municipalité cherche à asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement de son tissu économique local, notamment à travers les dispositions réglementaires des zones urbaines et à urbaniser et plus spécifiquement au regard des destinations et sous -destinations autorisées (commerces et activités de services).

Malgré le déclin du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire, le règlement du PLU vise à conforter et à favoriser leur maintien ou leur éventuelle implantation, naturellement en zone agricole, mais également dans les zones urbaines.

Enfin, le développement des zones d'activités économiques étant du ressort communautaire, il n'est pas prévu de zones dédiées. Les seules zones urbaines consacrées aux activités sont celles dévolues au silo agricole sur Théléville et au garage automobile (rue de Châteauneuf entrée Ouest du village).

1.4 Les enjeux environnementaux

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

En complément, l'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) modifie les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et introduit l'élaboration

d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) parmi les attributions de la région en matière d'aménagement du territoire. Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont l'habitat la protection et la restauration de la biodiversité.

Afin de garantir une cohérence la plus grande possible, il remplace le SRADDT et intègre complètement le SRCE de 2014, le SRCAE de 2012, le Plan régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de 2019 (qui constituent respectivement les livrets 5, 4 et 3 des annexes du SRADDET).

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020.

L'approche multiscale de la TVB amène à la définir sur Bouglainval au travers des espaces de culture, mais surtout au regard des espaces boisés, dont le canal Louis XIV et dans une moindre mesure de la place de la « nature » dans les espaces bâtis.

a) Les espaces de grandes cultures

Sur Bouglainval, le plateau agricole comprend des milieux ouverts agricoles et quelques bosquets. Ces espaces de grandes cultures, indissociables du paysage, abritent une grande biodiversité.

À travers le PADD et le règlement, la commune conforte son caractère rural par le maintien des paysages ouverts et la pérennisation de l'activité agricole.

La révision du PLU tend à limiter au maximum l'impact de l'urbanisation, notamment au regard des espaces dont la mutation aurait des incidences sur l'agriculture et sur la biodiversité.

La mise en œuvre du PLU cherche à limiter l'urbanisation des espaces agricoles. En effet le projet prévoit un secteur d'extension situé au nord du village, à l'interface du village, des boisements et de l'espace agricole. L'objectif de ce choix est de répondre aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique, résidentiel tout en limitant la fragmentation de l'espace agricole.

Par ailleurs, le projet endigue toute forme de mitage en définissant des secteurs préférentiels de développement. Le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures.

b) Les espaces boisés

Qu'il s'agisse du bois de Néron, du Bois des Laris, du Tronchet mais surtout du canal Louis XIV, ces espaces symbolisent l'essentiel de la trame verte de Bouglainval. Le canal Louis XIV et le Bois de Néron constituent de véritables continuums écologiques et paysagers à l'échelle communale et au-delà.

La protection de ces espaces et l'affirmation de leur continuité se singularisent dans le PLU par le recours à :

- Un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) pour éviter toute forme de fragmentation de ces continuités écologiques.
- Le classement en zone agricole non constructible (Anc) des lisières des différents boisements.

- Une identification des éléments boisés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme encadrant ainsi toute forme d'intervention.
- La mise en place d'emplacements réservés, notamment pour valoriser les milieux naturels du Canal Louis XIV à travers des parcours et cheminements doux (plan vert de Chartres Métropole).
- L'inscription en Espaces Boisés Classés (EBC) des massifs boisés présentant une emprise inférieure à 5000m² et de fait non encadrés par l'arrêté préfectoral de défrichement.

c) Les mares

Plusieurs mares ont été repérées. L'enjeu du parti d'aménagement est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien en ayant recours à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.

d) Les espaces bâtis

Si les espaces naturels et agricoles apparaissent indissociables à la définition de la Trame Verte et Bleue, les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. En effet, le bourg, le hameau de Théléville et le domaine du Grand Gland abritent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.

Au regard du PADD, Bouglainval souhaite préserver et enrichir la présence du végétal dans les espaces bâtis par l'identification de secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le règlement prévoit ainsi la protection des franges paysagères et identifie au plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins, espaces verts interstitiels...), par un zonage spécifique dédié aux jardins (Uj).

De même, le règlement permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- encourager la plantation d'essences végétales locales ;
- garantir un minimum de surface éco-aménagée (emprise constructible corrélée à la surface de pleine terre) ;
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

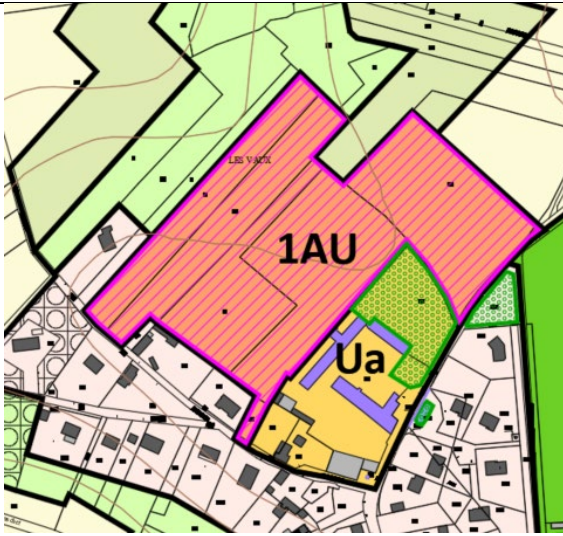
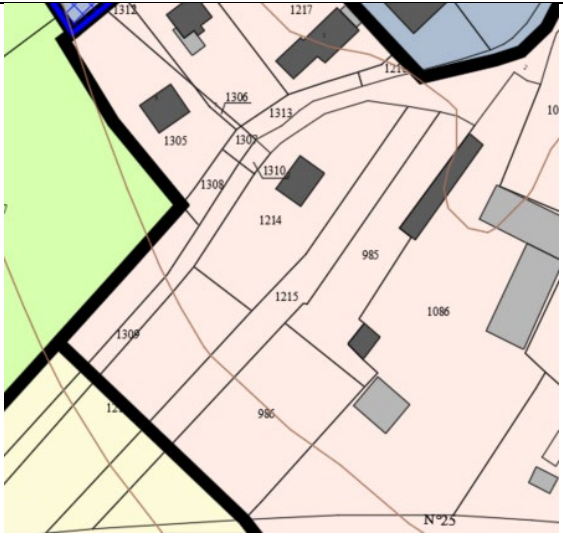
- La protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs ».
- La préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal.
- L'affirmation de l'identité rurale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité.

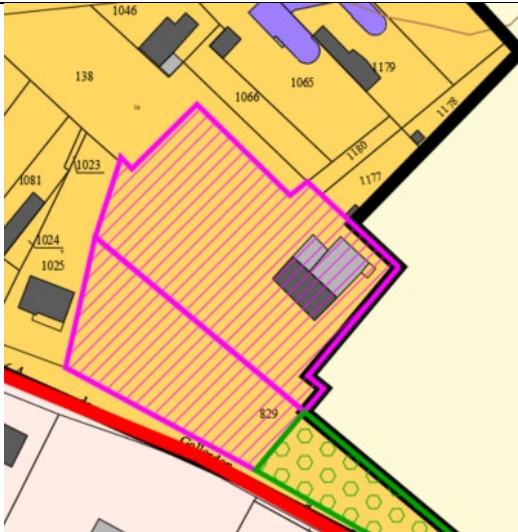
1.5 La consommation des espaces naturels et agricoles entrevue par la mise en œuvre du plan

La révision du PLU de Bouglainval va engendrer une consommation de la ressource foncière essentiellement agricole et dans une moindre mesure naturelle.

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, l'essentiel de cette artificialisation des sols repose sur la mise en œuvre de la zone à urbaniser dans le village.

ZONE À URBANISER (1AU)	
	
SURFACE	2.98 HECTARES
ZONE UB (RUE DES ETERNYS)	
	
SURFACE	0.21 HECTARE

ZONE UA (RUE DE LA LIBÉRATION)	
	
SURFACE	0.41 HECTARE
LES STECAL	
	
	NB : Il est à noter que seuls 3 des 4 STECAL identifiés doivent être regardés comme source de consommation d'espace naturel, considérant que le dernier concerne un espace déjà urbanisé (maison incendiée).
SURFACE	
	0.65 HECTARE

Ainsi dans le détail :

- En zone à urbaniser : 2.98 hectares
- En zone urbaine : 0.62 hectare
- En STECAL : 0.65 hectare

Soit au total, 4.25 hectares.

La consommation d'espace entrevue dans la révision de PLU est plus importante que celle constatée sur la période 2011-2022 (1.67 hectare). Néanmoins, à elle seule la zone à urbaniser (1AU) gage à elle seule l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. Sans pour autant aller à l'encontre de l'objectif « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain » décliné dans le PADD, l'aménagement de la zone 1AU s'inscrit dans la logique de développement portée par le précédent PLU, et choix a été fait par la municipalité de conforter cette zone pour s'assurer du renouvellement / croissance de sa population à travers un programme d'ores et déjà bien avancé (aménageur).

Chapitre 5 : Les prescriptions supra communales

1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les orientations de la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

La commune de Bouglainval est couverte par le SDAGE Seine Normandie 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 et publié au journal officiel le 6 avril 2022.

Pour rappel les objectifs du SDAGE sont les suivants, et la présente révision de PLU est compatible ou non concernée par les objectifs du SDAGE suivants :

Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	
Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Les zones humides potentiels sont identifiées dans le présent rapport de présentation. Leur protection est assurée par leur classement en zone naturelle (N), ou en zone agricole non constructible (Anc). En sus, les mares sont identifiées au titre de l'article L151.23 du CU
Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	Non concerné (absence de cours d'eau pérenne)
Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	Non concerné (absence de cours d'eau pérenne)
Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières	Non concerné (absence de cours d'eau pérenne)
Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable	
Protéger les captages dans les documents d'urbanisme	Non concerné en l'absence de captage AEP
Lutter contre le ruissellement à amont des prises d'eau et des captages en zone karstique	Non concerné
Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Les éléments de paysages (boisements, haies...) sont identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU
Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	Non concerné
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	
Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux	L'assainissement non collectif est géré par le SPANC en charge de la conformité des installations
Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation	Conformément aux dispositions de Chartres Métropole, la gestion des EP s'effectuera sur l'unité foncière (pleine terre prescrite) et par des noues et/ou bassin de collecte pour les espaces publics
Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	Dito point précédent

Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prend en compte tous les types d'événements pluvieux	L'essentiel du développement urbain (zone à urbaniser) est situé en point haut du village
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	
Adapter la ville aux canicules	Préservation des cœurs d'îlots et autres jardins (zone naturelle et zone urbaine de jardins Uj)
Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	Ressource en eau en quantité suffisante au regard des perspectives de développement démographique
Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant	Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les prescriptions du règlement du PLU
Protéger et restaurer la mer et le littoral	Non concerné

2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

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 terrestre et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

En l'occurrence, aucune infrastructure de transport terrestre ne traverse le territoire de Bouglainval.

3. La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de révision du PLU :

- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone N (et les secteurs qui lui sont associés : Np [domaine du château]), à savoir l'intégralité des boisements, le canal Louis XIV, mais également le domaine du Grand Gland et du Bois Corbières.
- le classement en espaces boisés classés (EBC) pour les massifs forestiers dont l'emprise est inférieure à 5000m² et non « protégés » par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.
- les éléments naturels remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme
- la rédaction des articles 3 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et 4 (traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions) visant à améliorer l'insertion des futures constructions dans leur environnement et à garantir le maintien du caractère rural de la commune.

4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

La révision du PLU s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, seront protégées par les dispositions du plan local d'urbanisme et classées pour l'essentiel en zone A et en zone Anc (non constructible sauf infrastructures liées à l'activité).

5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole

L'article L.131-4 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Le PLU de Bouglainval doit ainsi respecter « l'esprit » du SCoT de l'Agglomération de Chartres Métropole.

Approuvé en janvier 2020 le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération chartreuse précise les dispositions attendues à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Ce DOO constitue le document cadre pour les plans et programmes locaux qui doivent lui être compatibles (PLU(i), PLH, ...).

Ainsi, il prévoit les modalités d'aménagement du territoire, qui doivent répondre aux objectifs de logement, transports, développement économique, commerces et équipements, de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de protection des ressources naturelles qui découlent du PADD du SCoT.

Pour traduire le PADD du SCoT le DOO s'organise en trois parties, qui coïncident avec celles portées par le PADD, et dont les objectifs ont vocation à être mis en œuvre par les documents d'urbanisme inférieurs, comme ce PLU.

La révision du PLU de Bouglainval reprend pour partie certains items déclinés dans le DOO du SCoT (certaines thématiques n'étant pas du ressort du PLU ou ne concernant pas la commune) :

- Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future. Le projet est en mesure de satisfaire cette ambition. En effet, la croissance entrevue est proportionnelle à la dimension de la commune et ne bouleverse en rien les grands équilibres territoriaux. En effet, le PADD du SCoT « prévoit une attractivité résidentielle renouvelée, qui sera mesurée par une hausse démographique à hauteur de +0,7% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la dernière période intercensitaire (2009-2014). ». En l'occurrence comme précisé au chapitre 4, les perspectives de développement démographique et résidentiel s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le taux de croissance attendu par le SCoT. Ainsi, l'offre résidentielle entrevue corrobore les aspirations démographiques de la commune et de l'intercommunalité.
- Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines. La recherche a été faite en premier lieu quant à la mobilisation de gisements fonciers au sein de la trame bâtie actuelle. Chaque espace urbanisable et mobilisable a été identifié. L'idée force a été d'orienter le développement à travers une logique d'optimisation foncière visant à limiter la consommation d'espace agricole. Néanmoins le recours à une extension urbaine, aux justes besoins de la collectivité (les autres zones à urbaniser du précédent PLU ayant

été abandonnées), s'est avérée une nécessité. Ainsi, considérant que Bouglainval fait partie des communes situées « Hors pôle urbain » la répartition du nombre de logements qui pourra être produite durant l'application du présent PLU, respecte les orientations du DOO du SCoT (pages 21 et 25), à savoir :

HORS PÔLE URBAIN	DOO du SCoT	PLU Bouglainval
Pourcentage de logements dans l'enveloppe urbaine (minimum)		
	40%	56.5%
Pourcentage de logements supplémentaires en extension urbaine (maximum)		
	60%	43.5%

- Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages. Les orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur des vues sur la Cathédrale ND de Chartres et la mise en œuvre d'un périmètre délimité des abords (PDA) sont autant d'éléments qui veillent à la qualité des lieux.
- Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération. Le Canal Louis XIV, les boisements d'importance ou ceux ponctuant le plateau agricole, sont autant de réservoirs de biodiversité sur la commune. À ce titre le PLU maintient par un classement en zone naturelle stricte (N) la qualité environnementale de ces espaces.

7. Les servitudes et les contraintes

En application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Catégorie	Libellé
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

- **AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits**

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments historiques, il est institué, pour sa protection et sa mise en valeur, un périmètre de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Ainsi le canal de l'Eure sur les communes de Berchères-Saint-Germain (Entonnoir et tunnel « L'Arche de la Vallée ») et de Chartainvilliers (« La Grande Voûte ») appose deux périmètres de protection en limites communales et impactent des terrains essentiellement agricoles ou boisés. Les seuls bâtiments assujettis à cette servitude se situent sur le hameau de Théléville.

Le château de Bouglainval est aussi frappé par cette servitude. Dans les objectifs déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de cette révision de PLU, la municipalité a souhaité faire

évoluer cette protection avec l'accord des services de l'État. Ainsi, après sollicitation de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir, cette dernière a proposé de mettre en place un Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour tenir compte des véritables enjeux paysagers et urbains et pour garantir la mise en valeur du monument grâce une approche cohérente de ses abords, en tenant compte la valeur patrimoniale et non d'une distance standardisée. De la sorte, la mise en place du PDA fait état de la réelle covisibilité sur le monument.

L'acceptation du PDA a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal et a fait l'objet d'une enquête publique conjointe à la présente procédure de révision de PLU.

- **I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

Une ligne à haute tension (90 kV) traverse le territoire communal dans sa partie sud (ligne Chaunay-Maintenon). Pour l'essentiel, le passage de cette ligne occupe uniquement des espaces agricoles.

- **T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement**

Cette servitude concerne l'ensemble du territoire national (en dehors des zones couvertes par les servitudes T4 et T5).

Chapitre 6 : Les motifs de délimitation des zones et des règles

1. Le découpage du territoire en zones

1.1 Préambule

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage et des règles associées, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire communal présente des spécificités qui lui sont propres. Ainsi, le règlement (graphique et écrit) a été conçu pour apporter une réponse adaptée au contexte local.

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

1.2 Le principe de zonage

Le Code de l'urbanisme définit 4 grandes typologies de zones :

La zone urbaine « U » :

Article R.151-18 – « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone à urbaniser « AU » :

Article R.151-20. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone Agricole « A » :

Articles R.151-22 et R.151-23 – « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone Naturelle « N » :

Articles R.151-24 et R.151-25. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les choix retenus dans le présent Plan Local d'Urbanisme pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la commune s'est fixées dans son projet de territoire et qui sont précisées dans le PADD.

1.3 Les différentes zones et secteurs du PLU

Les dispositions règlementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur la commune. L'étude du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

Par ailleurs, la municipalité a souhaité se développer, en maîtrisant la croissance et l'évolution du profil démographique de son territoire, notamment en facilitant l'accès au logement.

Pour ce faire, le document graphique du règlement (plan de zonage), délimitent les différentes zones auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier. Le territoire de la commune de Bouglainval est divisé en 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

a) LES ZONES URBAINES « U »

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail d'analyse des formes urbaines, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- d'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des espaces déjà bâtis afin de répondre aux besoins futurs de construction et plus particulièrement pour de nouveaux logements.
- d'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

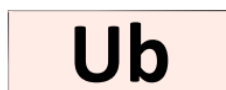
- **La zone urbaine – habitat ancien**



Zone urbaine - habitat ancien

La **zone Ua** correspond au centre du village caractérisé par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègrent des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

- La zone urbaine – habitat récent (Ub)



Zone urbaine - habitat récent

La **zone Ub** correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent de la commune et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègrent des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

La vocation principale de la zone Ub est d'accueillir de l'habitat en permettant la rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes mais aussi la réalisation de nouvelles constructions. La zone étant caractérisée par une architecture plus contemporaine dans le village ancien (Ua), il s'est avéré nécessaire de différencier la morphologie architecturale et urbaine entre ces deux zones. Ainsi, les dispositions du règlement dans la zone Ub sont plus souples qu'au sein de la zone Ua en termes d'implantation du bâti et d'aspect architectural des constructions.

Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis. La mixité des fonctions est admise à condition que cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

- La zone urbaine – équipements publics (Ue)



Zone urbaine - équipements publics

La **zone Ue** regroupe le secteur dans lequel sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (pôle mairie-école). La collectivité gère l'essentiel de l'assiette foncière de cette zone, et souhaite renforcer le rôle de ce pôle d'équipements dans l'organisation du village.

- La zone urbaine – jardins (Uj)



Zone urbaine - jardins

La **zone Uj** correspond aux jardins, situés en partie intérieure du village. L'idée force de cette zone est d'assurer le maintien de ces jardins. De surcroît, l'objectif est d'encadrer la densification des espaces bâtis de manière à préserver le cadre de vie des habitants. En effet, lors de l'élaboration du précédent PLU, une large partie des terrains désormais inscrits en zone Uj était inscrite en zone à urbaniser.

- La zone urbaine – activités (Ux)



Zone urbaine - activités

La **zone Ux** concerne des secteurs accueillant des activités économiques diverses d'intérêt local. En l'occurrence sont concernés par ce zonage les silos agricoles au sud du village et à Théléville, ainsi que le garage automobile à la sortie ouest du village (route de Tremblay-les-Villages).

Cette zone a vocation à permettre le maintien et le renforcement des activités existantes.

b) LA ZONE À URBANISER « AU »

L'unique zone à urbaniser, dites « zone 1AU », correspond au secteur à caractère agricole propice à l'extension du village destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Cette zone à urbaniser qualifie un secteur qui présente un enjeu important de développement pour la commune, et sur laquelle il est nécessaire de trouver une cohérence avec le contexte urbain et une structuration des aménagements qui seront réalisés. Ainsi, la délimitation de cette zone à urbaniser découle des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines citées précédemment.

Ainsi, cette zone 1AU s'appuie sur une complémentarité de prescriptions portées par le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- La zone à urbaniser à vocation résidentielle (1AU)

1AU Zone à urbaniser à vocation résidentielle

La **zone 1AU** correspond à une zone non urbanisée à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle de ce futur quartier, y sont également autorisées les activités compatibles avec l'habitat comme des équipements, des activités artisanales et commerciales et/ou des services. Plus précisément, la zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer en contiguïté d'un tissu urbain constitué, du fait de l'évolution de l'urbanisation du village, de constructions plus récentes (zone Ub).

L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Cette zone 1AU est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Elle définit la programmation et les conditions d'aménagement de ce secteur de développement urbain afin d'assurer son intégration qualitative au tissu urbain et à l'environnement paysager.

c) LA ZONE AGRICOLE « A »

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

A Zone agricole

La **zone A** correspond aux surfaces agricoles exploitées et exploitables et a vocation à permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole sur le territoire. À ce titre, le développement de l'urbanisation y est fortement contraint. Le zonage A recouvre la majorité du territoire communal.

Toutefois, il est à noter que la zone A regroupe également des constructions existantes non liée à l'activité agricole. Ainsi, le hameau de Théléville, regroupant des activités agricoles mais surtout ayant une destination résidentielle, est désormais classé en zone agricole. Ainsi comme le mentionne l'article L151.12 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Cette zone agricole comprend ainsi un secteur spécifique, à savoir la zone **Anc**.

Anc Secteur agricole non constructible

Ce secteur vise à rendre inconstructible (sauf quelques exceptions précisées dans le règlement) les lisières des boisements ponctuant le plateau agricole. Cette mesure vise à ménager les abords des massifs boisés, tout en limitant leur fragmentation, sans pour autant avoir recours à une inscription totale en zone naturelle (N) des parcelles, principe retenu lors du précédent document d'urbanisme.

d) LA ZONE NATURELLE « N »

La **zone naturelle (N)** recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La délimitation des zones naturelles s'est basée lors des visites de terrains ainsi que sur les données de la BDTOPO relatives à l'occupation des sols.

Une validation par photo-interprétation et à partir de la connaissance communale des élus a permis d'affiner le zonage. Sont classées en zone naturelle, les parcelles majoritairement boisées du territoire communal.

N Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement

La zone N délimitée dans le PLU a pour rôle de protéger les espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements d'importance, dont le Canal Louis XIV, de bosquets épars sur le plateau agricole, mais également les secteurs habités du domaine du Grand Gland et du Bois Corbières. En effet, ces éléments définissent les particularités physiques et paysagères du territoire qu'il convient de protéger.

La zone naturelle comprend également différents secteurs, dont un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dédiés à des occupations spécifiques :

- Le secteur Ne.

Ne Zone naturelle - équipement

Ce secteur concerne exclusivement les équipements sportifs de la commune (stade).

- **Le secteur Np**



Zone naturelle - patrimoine

Ce secteur correspond à au domaine du château (château et son parc) qui présente un intérêt patrimonial avéré (monument inscrit).

- **Le STECAL Ns**



Zone naturelle - STECAL

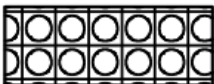
Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée concernant 4 terrains sis dans le Domaine du Grand Gland. Ce lotissement prend a pris corps dans un écrin boisé. Précédemment inscrit en zone urbaine dans le PLU, cet espace bâti n'est plus dévolu à l'urbanisation et l'idée force est de préserver le caractère « boisé et naturel » de cette enveloppe bâtie.

Ainsi, eu égard à l'article L15.13 du Code de l'urbanisme « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; (...)* ».

En ce sens, seuls les terrains non bâtis (au nombre de 4, dont 1 l'ayant déjà été) pourront faire l'objet d'une construction principale. Ce principe d'urbanisation est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation sur les terrains visés.

1.4 Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

a) Les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme



Espaces boisés classés

Des espaces boisés sont identifiés dans le PLU en espaces boisés classés (EBC) et sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

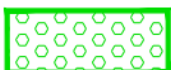
Choix a été fait de ne pas avoir recours à ce classement en EBC pour les massifs de plus de 0.5 hectare considérant que le défrichement de ces derniers doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément à l'AP du 10.11.2005.

Ainsi, les boisements concernés par ce classement occupent une emprise d'environ 2.8 hectares afin de protéger du défrichement des bosquets ou bois de petites surfaces (inférieure à 5000m²).

En l'occurrence, les espaces boisés qui ont été classés l'ont été pour les préserver en l'état et sur l'emprise retenue et ce de manière durable. Ce classement en espaces boisés classés répond à des enjeux :

- Paysagers, en raison de la rareté des boisements sur le plateau.
- Écologique et de biodiversité, pour les continuums écologiques ou les éléments plus ponctuels, ces espaces identifiés en EBC sont des éléments à part entière dans la protection de l'environnement.

b) Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme



Élément paysager identifié au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ».

Les espaces naturels, boisements du Canal Louis XIV, boisements du domaine du Grand Gland, mares publiques et privées, haies éparses, identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, ou mares identifiés au plan de zonage, **sont soumis à déclaration préalable.**

c) Les éléments bâtis identifiés au titre des articles L151.19 du Code de l'urbanisme



Bâtiment identifié au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement peut :

- « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...* » (article L151.19)

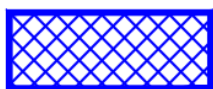
Eu égard à la qualité de son patrimoine, la municipalité a souhaité inscrire dans son PLU des éléments bâtis. Ces constructions monumentales ou ordinaires ont été identifiés à partir de la connaissance communale et d'un travail de terrain.

Le règlement définit les modalités de préservation de ce patrimoine bâti, à ce titre toute démolition des éléments identifiés est proscrite.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur. À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine, notamment la démolition et la

modification ou l'altération de l'aspect architectural des éléments de patrimoine bâti identifiés. Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements, installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme



Emplacement réservé

L'emplacement réservé permet à la collectivité et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ces emplacements réservés sont délimités au plan de zonage.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements publics suivants :

- Voies et ouvrages publics
 - o Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.
 - o Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructures de transports (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- Installations d'intérêt général : ces installations assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique. Il peut s'agir d'équipements sociaux, culturels, etc.
- Espaces verts, c'est à dire des parcs urbains, des bases de loisirs, etc.
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques : il s'agit d'espaces nécessaires à la protection ou à la restauration des espaces de trame verte et bleue.
- Programme de logements : c'est-à-dire des programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La commune de Bouglainval n'a pas repris l'ensemble des emplacements réservés de son précédent PLU, soit en raison de l'abandon des projets initiaux, soit en raison de leur réalisation.

Néanmoins, dans le cadre de la présente révision, la collectivité a souhaité préciser sa politique en matière :

- D'équipements, à savoir notamment par le confortement du pôle d'équipements publics situé dans le village. En effet, la collectivité souhaite se positionner sur un terrain situé dans la continuité des propriétés communales. En effet, le pôle d'équipements publics est inscrit en zone Ue et au sein de cette même zone il est attendu à court terme la réalisation d'une micro-crèche sur les terrains déjà propriétés communales. En conséquence, la collectivité ne disposera plus de ressource foncière en cas de projet ultérieur. En ce sens cet emplacement réservé vise à garantir une réserve foncière pour la commune.
- D'aménagement de voirie sur un terrain que la collectivité entretient déjà (rue du Chemin Vert)

- De circulations douces, au niveau du domaine du Grand Gland pour assurer la continuité piétonne.
- Parallèlement, dans le cadre du Plan Vert de Chartres Métropole, et pour satisfaire les besoins communautaires pour le développement de ce dernier, des emplacements réservés ont été retenus au niveau du canal Louis XIV, favorisant la découverte de celui-ci (le Trou Dolent).

Ces emplacements réservés n'entraînent pas de transfert de propriété. Toutefois, ils constituent une servitude d'urbanisme particulière qui a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à titre précaire. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre le porteur de projet bénéficiaire en demeure d'acquiescer le terrain concerné par un emplacement réservé. Ces emplacements réservés délimités au plan de zonage par une trame particulière sont identifiés par un numéro. Les numéros des emplacements réservés renvoient à un tableau annexé au présent dossier (4.2 Liste des emplacements réservés) qui précise l'emprise, l'objet et le bénéficiaire de chacun des emplacements réservés.

e) Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du présent PLU, les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique.

Le PLU distingue 2 types d'OAP, à savoir :

Des OAP sectorielles relatives à l'urbanisation et à la construction de certains secteurs à enjeux (zone Ua, zone 1AU et zone Ns) sis au sein ou en périphérie immédiate des espaces déjà urbanisés. Ces secteurs, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document. Le secteur d'OAP est soumis à opérations d'ensemble.



Secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des OAP thématiques portant sur :

- Les perspectives visuelles à conserver dont l'objectif premier est de préserver la morphologie urbaine et le paysage à partir d'un ou plusieurs points de vue lors de la mise en œuvre d'une nouvelle construction. Ces points de vue permettent de limiter les constructions, installations ou aménagements, de nature à constituer un obstacle à la visibilité ou de dénaturer le caractère patrimonial de la perspective visuelle en raison de son implantation, de sa hauteur, ou de son emprise au sol. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général sous réserve de démontrer la préservation et la mise en valeur de la perspective visuelle dans le cadre du projet d'aménagement.



Vue à conserver encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- La Trame Verte et Bleue dont l'objectif est de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques au regard de la présence des espaces naturels présents sur le territoire.

1.5 Les informations graphiques se superposant au zonage

Au plan de zonage, et à caractère informatif, il est possible de prendre connaissance des éléments suivants :

a) Les sites d'exploitations agricoles :



Site d'exploitation agricole

Apparaissent au plan de zonage les différents sièges d'exploitations agricoles. Il est apparu pertinent de mentionner au plan de zonage cette information considérant l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal et la volonté de pérenniser l'activité agricole (objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

b) La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres

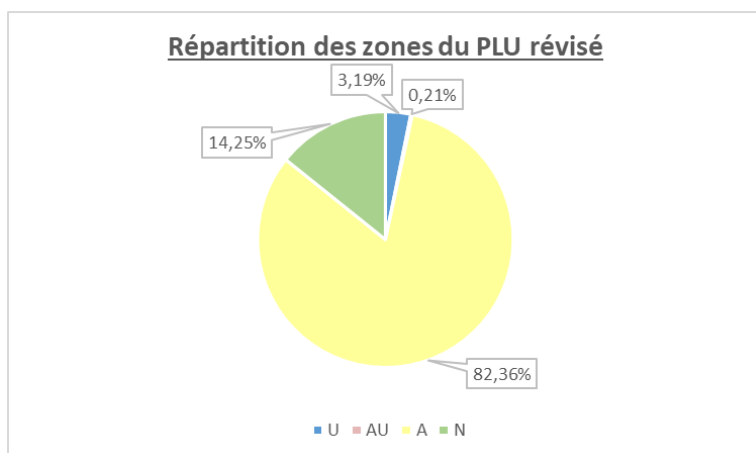
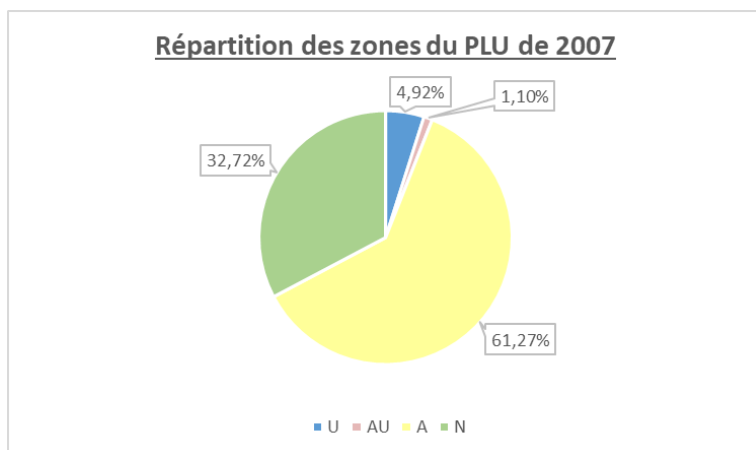


Plafond des hauteurs - Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres

La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022. Elle concerne de manière relativement anecdotique le territoire de Bouglainval (l'existence du Canal Louis XIV créant une rupture des perspectives sur l'édifice). Néanmoins, les deux vues majeures sont identifiées au plan de zonage et couvrent essentiellement des terrains inscrits en zone agricole (A) et de manière anecdotique l'emprise du silo inscrit en zone Ux. En tout état de cause, toute construction nouvelle devra se référer aux plafonds des hauteurs de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres.

1.6 Les surfaces par type de zones

PLU DE 2007		RÉVISION DU PLU	
ZONES URBAINES			
UA	45.2 hectares	UA	14.89 hectares
UB	24.5 hectares	UB	25.11 hectares
		UE	1.39 hectare
		UJ	3.17 hectares
UX	1.5 hectare	UX	1.68 hectares
TOTAL	71.2 hectares	TOTAL	46.24 hectares
ZONES À URBANISER			
1AU	3.9 hectares	1AU	2.98 hectares
1AUa	3.0 hectares		
1AUc	3.4 hectares		
2AU	1.6 hectare		
2AUb	4.0 hectares		
TOTAL	15.9 hectares	TOTAL	2.98 hectares
ZONES AGRICOLE			
A	887 hectares	A	1088.52 hectares
		Anc	104.35 hectares
TOTAL	887 hectares	TOTAL	1 192.87 hectares
ZONES NATURELLES			
N	422 hectares	N	181.24 hectares
N sports	4.3 hectares	Ne	2.09 hectares
N assainissement	1.5 hectare		
N château	18.5 hectares	Np	22.17 hectares
N loisirs	16.2 hectares	Ns	0.83 hectare
N touristique	11.2 hectares		
TOTAL	473.7 hectares	TOTAL	206.33 hectares



La diminution de surfaces des **zones urbaines (-24.96 hectares)** s'explique essentiellement par le déclassement de la zone U des hameaux de Théléville et du domaine du Grand Gland et de Bois Corbières. En effet, ces deux entités bâties ne sont plus dévolues à être des secteurs supports de développement urbain. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles R.151-22 à 151-25) ces hameaux sont désormais inscrits en zones agricoles et naturelles considérant que dans les zones A et N « Peuvent être autorisés [...] Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements [...] »

Néanmoins la surface des zones urbaines prend désormais en considération quelques ajustements à la marge dans la définition des limites de l'enveloppe urbaine et par l'agrégation du lotissement de la Ribotière initialement inscrit en zone à urbaniser (1AU) dans le précédent PLU.

Les **zones à urbaniser** ont vu leur emprise diminuer de près de **13 hectares** en raison des dispositions nationales et communautaires relatives à la limitation des extensions urbaines et plus spécifiquement au Document d'Orientations et d'Objectifs de Chartres Métropole qui précise « Les documents d'urbanisme proscrivent l'extension de l'urbanisation des hameaux ». Cette diminution substantielle répond également à la volonté de la collectivité de recentrer le développement urbain sur le village.

La **zone agricole** voit sa superficie augmenter de façon substantielle (**+305.87 hectares**) notamment par le déclassement de terrains en culture jusqu'alors inscrits en zone naturelle (N) à l'est de la RD326.2 entre le village et le ruisseau de Vacheresse. Dans le même esprit, les terrains en culture au nord du canal Louis XIV ont été réaffectés à la zone agricole. Les terrains alloués, dans le précédent PLU, aux zones N touristique, N loisirs, en l'absence de projets sont désormais classés en zone A. Enfin, la représentativité de la zone agricole résulte également du déclassement de Théléville de la zone urbaine, de l'abrogation des zones à urbaniser (1AUa, 2AU et 2AUb).

La **zone naturelle** a vu son emprise diminuer de **267.37 hectares**. Cependant cette réduction est à relativiser considérant qu'elle s'est opérée principalement au profit de la zone agricole. De surcroît, la zone bâtie du domaine du Grand Gland et du Bois Corbières initialement inscrite en zone urbaine (Ub) est dorénavant classée en zone naturelle (N) ou en zone naturelle à l'urbanisation limitée (zone Ns).

2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

2.1 Les destinations et sous destinations

Les tableaux ci-après récapitulent les différentes destinations et sous-destinations autorisées ou non, les possibilités ou non de réaliser des constructions en fonction de la vocation générale de la zone.

Destinations		Sous-destinations	Zones urbaines					Zone à urbaniser	Zones agricoles		Zones naturelles			
			UA	UB	UE	UJ	UX	1AU	A	Anc	N	Ne	Np	Ns
EXPLOITATION AGRICOLE FORESTIÈRE	ET	Exploitation agricole												
		Exploitation forestière												
HABITATION		Logement												
		Hébergement												
COMMERCE ACTIVITÉ SERVICE	ET DE	Artisanat et commerce de détail												
		Restauration												
		Commerce de gros												
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle												
		Hôtels et autres hébergements touristiques												
		Cinéma												

Destinations		Sous-destinations	Zones urbaines					Zone à urbaniser	Zones agricoles		Zones naturelles			
			UA	UB	UE	UJ	UX	1AU	A	Anc	N	Ne	Np	Ns
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés													
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés													
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale													
	Salle d'art et de spectacles													
	Équipements sportifs													
	Lieu de culte													
	Autres équipements recevant du public													
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie													
	Entrepôts													
	Bureau													
	Centre de congrès et d'exposition													
	Cuisine dédiée à la vente en ligne													
		Autorisé	Autorisé sous condition				Interdit							

2.2 Justifications des destinations et sous-destinations (article 1)

Zones	Justifications
Zone urbaine : habitat ancien (Ua)	Le règlement de cette zone exprime le principe de l'identité rurale et patrimoniale du bourg de Bouglainval, tout en laissant la possibilité d'y accueillir des activités (artisanat, commerces et services) faisant valoir les principes de mixité urbaine et fonctionnelle. Néanmoins, les occupations du sol faisant état de besoins fonciers trop importants (commerce de gros, industrie, entrepôts, centre de congrès...) ou inappropriés au regard de la situation existante (cuisine dédiée à la vente en ligne) sont proscrites.
Zone urbaine : habitat récent (Ub)	Les destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone, qui historiquement recouvrent les extensions urbaines les plus récentes du bourg, reprennent celles entrevues dans la zone Ua. Ainsi la singularité de la zone Ub ne se définit pas par cet article, mais plutôt dans les principes de volumétrie et d'implantation (article 2) et de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3).
Zone urbaine : équipements publics (Ue)	Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes se formalisent autour du pôle mairie-école. Le fait d'y autoriser l'habitat (logement / hébergement) est lié à la vocation publique de la zone (gardiennage, hébergement d'urgence...) sous l'égide de la collectivité.
Zone urbaine : jardins (Uj)	Le règlement pointe la nécessité de préserver ce cœur d'îlot situé au centre du village. Les destinations autorisées y sont donc réduites et font valoir uniquement des possibilités constructives pour les occupations des sols existantes et déjà en place, à savoir le logement (pour la construction d'annexes et d'extensions bâties) et l'exploitation agricole (exploitations agricoles de la place d'Arbout).
Zone urbaine : activités (Ux)	Le règlement de cette zone vise à réglementer uniquement les 2 secteurs inscrits en zone Ux (1 silo et 1 garage automobile). Les seules sous-destinations autorisées ont pour objectif de pérenniser la vocation de ces zones et de n'autoriser que les types de constructions liées à la vocation économique de ces secteurs.

Zone à urbaniser à vocation résidentielle (1AU)	L'écriture du règlement de cette zone traduit le principe d'une extension urbaine dont la finalité est la réalisation de logements. Considérant que la limitation de la ressource foncière est un des leitmotivs de ce PLU, mais qu'un des objectifs municipaux repose sur l'accueil d'une nouvelle population, les sous-destinations autorisées sont limitées. Au-delà du logement, l'artisanat, le commerces de détails et les activités sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de cette zone.
Zone agricole (A)	La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, les possibilités d'utilisation du sol y sont donc limitées. Elles concernent uniquement les constructions qui ont pour but de conforter et d'assurer la pérennité de l'activité agricole en permettant une certaine évolution en fonction des besoins et des projets des exploitants actuels ou futurs, et ce dans le respect de la sauvegarde des paysages. L'objectif est de préserver au maximum cette zone agricole sans contraindre fortement le fonctionnement de l'activité agricole. Néanmoins, comme le mentionne l'article L151.12 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». C'est au regard de cette disposition que la sous-destination « logement » est autorisée sur le hameau de Théléville.
Secteur agricole non constructible (Anc)	Ce secteur agricole vise à ménager les lisières des boisements de toutes formes de constructions. Dans cette optique, seuls les puits d'irrigations, installations nécessaires à l'irrigation et l'édification de clôtures sont autorisés.
Zone naturelle (N)	L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Cependant, comme le mentionne l'article L151.12 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». C'est au regard de cette disposition que la sous-destination « logement » est autorisée sur le domaine du Grand Gland et du Bois Corbière.
Zone naturelle : équipements (Ne)	Cette zone est uniquement dévolue à l'occupation actuelle du stade.

Zone naturelle : patrimoine (Np)	Les seules constructions autorisées dans cette zones sont les extensions et annexes des constructions (logements) existantes ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cette zone se distingue eu égard aux enjeux patrimoniaux du domaine du château. Ainsi ce sont les principes de volumétrie et d'implantation (article 2) et de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3) qui singularisent cette zone.
Zone naturelle – STECAL (Ns)	Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis conformément à l'article 151-13 du Code de l'urbanisme pour prendre en compte les constructions spécifiques existantes, et où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée. Ainsi seules les constructions principales relevant de la sous-destination Logement sur les secteurs identifiés par une orientation d'aménagement et de programmation, dans le respect programmatique de cette dernière, sont autorisées.

2.3 Justifications des règles sur la volumétrie et implantations des constructions (article 2) et traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions (article 4).

ZONE UA	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies - Soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture	Dans le centre-bourg, les constructions sont implantées en léger retrait ou à l'alignement de la voie. La règle a donc été définie dans un objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle du village et de préservation d'un front bâti.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives,	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.

- En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines. Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus importante d'espaces libres et ainsi conserver une part de jardins favorable à la nature en ville. Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière. Pour les autres sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière	L'emprise autorisée en zone Ua vise à affirmer une certaine densité du cœur de ville et permet des évolutions modérées et une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelles. Ce choix d'emprise permet de favoriser, dans le respect des formes urbaines existantes du bourg, la densification, de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions. La taille réduite des terrains dans le village justifie également cette emprise plus importante que dans les autres zones d'habitat, leur laissant davantage de souplesse.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ua reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.

Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.	
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 30%. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le bourg. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette règle permet de préserver un minimum d'espaces de jardins.
ZONE UB	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies - Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres	Ces extensions urbaines présentent des principes d'implantations variés, rationnels pour les lotissements et variables pour les constructions réalisées au coup par coup. Ainsi, la règle vise à prendre en compte au maximum les implantations des constructions voisines existantes afin de garantir une harmonie des implantations par rapport à la rue.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.

	Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines. Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus conséquente d'espaces libres et ainsi conserver une part de jardins favorable à la nature en ville. Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière. Pour les autres sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière	L'emprise au sol a été définie en prenant en compte les caractéristiques de l'occupation dans ces secteurs et les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement. Cette emprise au sol est également liée à l'objectif de conserver une forte proportion d'espaces paysagers.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ub reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.

Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.	
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 40%. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone coefficient PLT minimal fixé à 30%.	Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans ces quartiers résidentiels de type habitat individuel. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.
ZONE UE	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles des sous-destinations Logement, Hébergement, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Bureau doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies - Soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture	Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières. Pour les autres sous-destinations, les dispositions générales garantissent l'espace nécessaire au stationnement ou aux fonctions des équipements.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles des sous-destinations Logement, Hébergement, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Bureau peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières. Pour les sous-destinations réglementées par les dispositions générales, les règles sont relativement souples pour permettre l'évolution ou la réalisation des équipements publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière. Pour les sous-destinations Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Bureau, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.	Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières. Pour les sous-destinations réglementées par les dispositions générales, les règles sont relativement souples pour permettre l'évolution ou la réalisation des équipements publics.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et Bureau la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.	Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières. L'absence de dispositions particulières pour les autres-sous destinations autorisées dans la zone visent à répondre aux besoins et au fonctionnement des équipements existants et / ou à venir.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 30%. Pour les sous-destinations, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et Bureau le coefficient PLT minimal fixé à 20%.	Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières. L'absence de dispositions particulières pour les autres-sous destinations autorisées dans la zone visent à répondre aux besoins et au fonctionnement des équipements existants et / ou à venir.

ZONE UJ

Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Dispositions générales	Vu la localisation de la zone, aucune ne règle ne peut être définie en l'absence de voie ou emprise publique.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Les annexes et extensions aux constructions principales à destination de Logement, doivent être implantées à une distance restreinte de la construction principale existante.	Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination : Exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière. Pour les annexes et extension nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m² Les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m².	Les emprises autorisées visent à maintenir des droits à construire tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit. Pour les annexes de la sous-destination Logement la hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toit. Pour les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Uj reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans les zones voisines (Ua et Ub).
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour la sous-destination exploitation agricole : coefficient PLT minimal fixé à 60%	Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans cette zone qui se définit par la présence de jardins. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.
ZONE UX	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles des sous-destinations Exploitation agricole, Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Industrie doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 15 mètres.	Le retrait est imposé de manière à tenir compte de la situation existante au sein de ces zones. Ce retrait doit faciliter les accès et la desserte des constructions et limiter les nuisances dues au trafic.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles des sous-destinations Exploitation agricole, Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Industrie peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.

- En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations : Exploitation agricole, Exploitation forestière et Industrie, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière. Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.	Les emprises au sol autorisées visent à garantir une certaine latitude d'occupation tout en permettant de répondre aux besoins des activités en place.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations Exploitation agricole, Exploitation forestière la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit. (Silos agricoles dito plafond des hauteurs Directive Paysagère) Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Industrie la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit Annexes des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone Ux. Elles permettent aux établissements une certaine évolution pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : coefficient PLT minimal fixé à 20%.	L'objectif est de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE 1AU

Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies - Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres	Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain proche (zone Ub). Elle permet de garantir un retrait par rapport à la rue et l'espace nécessaire pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de stationnement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain existant proche (zone Ub). L'implantation possible en limite séparative a pour objectif de laisser la possibilité d'implanter la construction en mitoyenneté (atout thermique). La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière. Pour les autres sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière	L'emprise autorisée dans la zone 1AU vise à affirmer une certaine densité dans une logique d'économie de la ressource foncière et d'une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelle. Ce choix d'emprise permet de favoriser la densification tout en ménageant des espaces de jardin pour garantir le cadre de vie, et pour garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit. Annexes des sous-destinations autorisées : 3 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions environnantes. Le règlement permet donc une harmonisation du paysage urbain.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 30%. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.	Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence du végétal dans ce nouveau quartier. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit également de soigner les transitions avec les espaces bâtis environnants et les espaces naturels et agricoles, en garantissant un traitement des fonds de parcelles en jardins.
ZONE A	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Exploitation agricole et Exploitation forestière doivent être implantées en recul supérieur ou égal à : - 30 mètres de l'axe des routes départementales - 20 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux	Un retrait depuis les voies est imposé. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies, mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, pour le fonctionnement des activités agricoles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Exploitation agricole et Exploitation forestière et Logement peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.

- En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines. Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus importante d'espaces libres (notamment sur Théléville). Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Les constructions relevant de la sous-destination Logement, liés et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage) des bâtiments agricoles qui leur sont associés. Les annexes et extensions aux constructions principales relevant de la sous-destination Logement doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale existante.	Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les annexes et extension nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m² Les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m².	Les emprises autorisées visent à maintenir des droits à construire tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit (Silos agricoles dito plafond des hauteurs Directive Paysagère) Pour la sous-destination Logement lié et nécessaire à l'activité agricole la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) Annexes des sous-destinations Logement : 3 mètres à l'égout de toit. Pour les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone en fonction des sous-destination.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 40%.	Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation, notamment pour la zone habitée de Théléville. L'objectif est également de garantir un minimum d'espaces non bâtis traités en espaces verts de pleine terre et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE N (Ne, Np, Ns)

Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Logement en zone Ns doivent être implantées conformément au polygone d'implantation défini par l'OAP.	Considérant les faibles possibilités constructives des zones N, Ne et Np, il n'a pas été retenu de principe d'implantation par rapport aux voies. Le Domaine du Grand gland, le Bois Corbières présentent implicitement des polygones d'implantation définis au regard des espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme. Dans le même esprit, les polygones d'implantation formalisés par les OAP de la zone Ns imposent des reculs ou une implantation existante.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles relevant - De la sous destination Logement en zones N, Np et Ns peuvent être implantées : ○ Sur une ou plusieurs limites séparatives. ○ En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines. Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus conséquente d'espaces libres (notamment sur le domaine du Grand Gland et le bois Corbières). Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Les annexes et extensions aux constructions principales relevant de la sous-destination Logement, en zones N, Ne, Np et Ns doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale existante.	Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
En zone N, les annexes et extensions nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m² En zone N, les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m². En zone Ns, l'emprise au sol des secteurs identifiés par une OAP, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière.	Les emprises autorisées visent à maintenir des droits à construire tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement. En zone Ns l'emprise au sol est faible au regard de la superficie que peuvent atteindre les unités foncières visées par les OAP.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
En zone Ns, pour la sous-destination Logement autorisée dans les secteurs identifiés par une OAP la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) En zone N, Np et Ns les annexes des sous-destinations Logement : 3 mètres à l'égout de toit. En zone N, Np et Ns les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans les différentes zones en fonction des sous-destination.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
En zone Ns, pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 70%.	L'emprise des zones naturelles garantit à elle-seule le maintien d'espaces de pleine-terre. Pour les secteurs habités (domaine du Grand gland et Bois Corbières), les éléments naturels inscrits au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme assurent la préservation de la trame végétale.

2.4 Justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3)

Règlement	Justification
Le règlement, avec l'OAP relative aux perspectives visuelles fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine. Ainsi, les toitures sont abordées de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits. Concernant les façades, le règlement impose la manière dont elles doivent être traitées. Des préconisations sur les matériaux sont édictées et certains matériaux sont proscrits. Enfin, des règles sont également édictées pour les menuiseries, ouvertures de toiture et le choix des couleurs. L'ensemble de ces règles permet certaines souplesses urbanistiques et architecturales en fonction des caractéristiques de chaque zone, et permet de préserver l'unité architecturale du village. La question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de composition ou de matériaux utilisés.	Cette partie du règlement a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes. Toutefois, ce chapitre se veut relativement souple afin de laisser également une certaine liberté et permettre la réalisation de projets plus contemporains.
Le règlement identifie des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme tels que le patrimoine monumental et historique, le patrimoine lié à l'eau (château d'eau, pompe...) les corps de ferme, les maisons rurales et qui présentent une qualité patrimoniale pour le village. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.	Cette mesure vient compléter les servitudes relatives aux périmètres de protection des Monuments Historiques, mais surtout la servitude relative à la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords sur le château de Bouglainval. L'identification de ces éléments de patrimoine et l'interdiction de leur destruction doit permettre la protection de la forte identité patrimoniale de la commune. L'objectif de ce

	classement est d'assurer la pérennité des différents bâtiments patrimoniaux et éléments du petit patrimoine rural.
--	--

2.5 Justifications des règles sur le stationnement (article 5)

Règlement	Justification
Le règle de stationnement sont communes à toutes les zones du PLU et précisées en fonction de la sous-destination, ainsi les normes de stationnement pour les destinations et sous-destinations sont les suivantes :	
Exploitation agricole et forestière : Non réglementé	Aucune règle chiffrée n'est fixée dans la mesure où les besoins de ces types de constructions peuvent être variables, en fonction de leur taille, de leur type d'activité...
Habitation : - Logement : 2 places de stationnement par habitation et 1 place de stationnement par logement social - Hébergement : 1 place de stationnement par unité d'hébergement	En l'absence de mode de transports alternatifs (transports en commun), la voiture comme mode de déplacement est largement usitée par les habitants. En ce sens, le nombre de places de stationnement par logement est établi pour répondre aux besoins
Commerce et activités de service : - Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher - Restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10m² de surface de plancher - Commerce de gros : non réglementé - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher - Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place de stationnement par chambre - Cinéma : non réglementé	- Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permet le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (artisanat, commerce, restauration, services, hébergement hôtelier). - Commerce de gros et cinéma : sous-destination interdite

Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé	L'absence de nombre de places minimal permet une plus grande flexibilité en cas de projet. En ce sens le nombre de place à réaliser répondra aux besoins et à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'une zone de stationnement à proximité)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : - Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher - Entrepôt : non réglementé - Bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher - Centre de congrès et d'exposition : non réglementé - Cuisine dédiée à la vente en ligne : non réglementé	- Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permet le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, bureau). - Entrepôt, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne : sous-destination interdite.

1. L'évaluation des incidences sur l'environnement

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement naturel au sens physique et biologique est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à gérer où peuvent exister des pollutions et des nuisances, ainsi que des risques. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme cadre de vie. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

L'environnement physique

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi réduites. Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement communal exclusivement sur le village de Bouglainval.

L'hydrosphère : la préservation de la ressource en eau est une dimension abordée dans le présent PLU. L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des zones est assujéti à une surface minimale de pleine terre pour limiter les phénomènes de ruissellement.

L'environnement biologique

La protection des boisements sur le plateau agricole marque la volonté de créer des réservoirs de biodiversité. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques au-delà des limites communales. De plus, le présent PLU a cherché à protéger les ensembles environnementaux plus ponctuels comme les jardins.

Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous-sol : aucun projet d'exploitation du sous-sol n'est prévu sur la commune.

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais d'une nouvelle zone à urbaniser. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de certains terrains.

L'objectif attendu est également d'optimiser l'occupation des secteurs déjà construits, sans porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune, dans une logique d'économie de l'espace.

Cadre de vie et environnement :

L'accès à la nature : outre les mesures visant à la protection de l'environnement (cadre réglementaire des zones N du PLU ...), les espaces dédiés aux équipements publics dans le secteur Ne de la commune permettront de favoriser les activités physiques des citoyens. Au même titre, les emplacements réservés dévolus à l'amélioration des circulations douces œuvrent en ce sens

Le paysage : la protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement permettent de garantir la lecture du grand paysage au-delà des limites communales. De plus des OAP visant à préserver les perceptions visuelles sur les espaces bâtis contribuent à la bonne lecture de l'environnement bâti.

CONCLUSION

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 organisé.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

2. Les indicateurs de suivi

Conformément à l'article L153.27 du code de l'urbanisme, « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan [...] »

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluants dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

Ainsi, pour Bouglainval, la commission d'urbanisme de la commune sera en charge de ce suivi.

	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Mode de représentation	Sources de données	Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur
Eau					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	Cm eau	Annuel à compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	Lig'air	
Eaux usées	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombre de bâtiments total	Ratio	Commune/Chartres Métropole	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connectés au réseau d'eau pluviale / Nombre de bâtiments total	Ratio	Commune	
Déchets					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produits	Quantité de déchets produits par habitant Quantité de déchets produits par type de déchets	Kg/habitant/an Ratio	Chartres Métropole	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Valorisation des déchets ménagers et assimilés (DMA)	Taux de valorisation des DMA résultant de leur traitement	Volume de déchets valorisés en recyclage des matériaux /volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en matière organique / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en production d'énergie / volume total des déchets produits	Ratio	Chartres Métropole	

Logements					
Parc total de logements	Dynamique de production des logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE DREAL	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Renouvellement urbain	Part de logements en renouvellement urbain	Nombre de logements en renouvellement urbain / nombre de logements totaux	Ratio	PC mairie	
Évolution de la vacance	Part de logements vacants dans la structure globale du parc	Nombre de logements vacants / nombre de logements totaux	Ratio	INSEE	
Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune au lieu de travail	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Développement économique					
Dynamique agricole	Population agricole par rapport à l'emploi total	Nombre d'agriculteurs à titre principal et secondaire, conjoints collaborateurs, aides familiaux / nombre total d'emplois	Valeur absolue	MSA INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Protection des terres à vocation agricole	Protection du foncier agricole	Surfaces agricoles utiles concernées par des outils de protection du foncier (SAFER, Zone agricole protégée)	Surface (ha)	DDT Chambre d'agriculture	
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	

Maitrise de la consommation de l'espace					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m² par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M²/habitant	Mairie INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Densité de la construction	Densité résidentielle	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements par hectare par zone PLU	Mairie	
Environnement et cadre de vie					
Biodiversité commune et ordinaire	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Annuel à compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours de dépassement des seuils	Lig'air	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	