

# Commune de Châtenay

Eure-et-Loir

9 rue du Moulin - 28700 Châtenay - Tél : 02 37 99 61 21 - Fax : 02 37 99 61 21

## Elaboration de la carte communale



## RAPPORT DE PRESENTATION

- ▶ Prescription de l'élaboration de la carte communale le 19-12-2006
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 24-12-2007 au 25-01-2008
- ▶ Carte communale approuvée le 04-03-2008

1

PHASE :  
Approbation



Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 4 mars 2008  
approuvant la carte communale  
de la commune  
de Châtenay  
Le Maire,

Bureau de l'Urbanisme  
et de l'Environnement  
Reçu à la Préfecture  
le 17 MAR 2008

# SOMMAIRE

## Généralités

La carte communale	
- Objet et cadre juridique	6
- Contenu	6
- Processus d'élaboration	7

1.3 - HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	
1.3.1 - Objectifs municipaux	38
1.3.2 - Organisation spatiale souhaitée	38
1.3.3 - Perspectives d'évolution	38

## PREMIÈRE PARTIE: Etat initial du site et de l'environnement

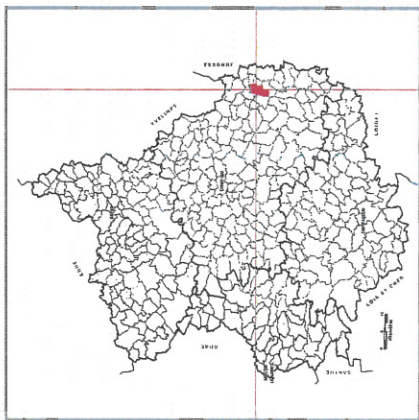
1.1 - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL	
1.1.1 - Situation géographique	9
1.1.2 - Contexte intercommunal	9
1.1.3 - Climatologie	12
1.1.4 - Relief et géologie	13
1.1.5 - Hydrographie	13
1.1.6 - Unités paysagères	13
1.1.7 - Eléments du paysage	14
1.1.8 - Mode d'occupation des sols	14
1.1.9 - Agriculture	14
1.1.10 - Trame viaire	15
1.1.11 - Risque technologique	15
1.1.12 - Nuisances	15
1.1.13 - Analyse du territoire, points forts, points faibles	15
1.2 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	
1.2.1 - La population	31
1.2.2 - Le logement	32
1.2.3 - Les réseaux techniques	33
- Circulation / transport	
- Alimentation en eau potable	
- Assainissement	
- Collecte et traitement des déchets	
1.2.4 - Synthèse du diagnostic socio-économique, enjeux	34

## DEUXIÈME PARTIE : Justification des dispositions de la carte communale

2.1 – CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES	
2.1.1 – Les servitudes d'utilité publique	42
2.1.2 – Les contraintes	42
2.1.3 – Loi d'orientation pour la ville	42
2.1.4 – Loi sur l'eau	43
2.1.5 – Loi de protection et la mise en valeur du paysage	43
2.1.6 – Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement	44
2.1.7 – Loi relative à la lutte contre le bruit	44
2.2 – CONTRAINTES NATURELLES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	45

## TROISIÈME PARTIE : Mise en œuvre de la carte communale

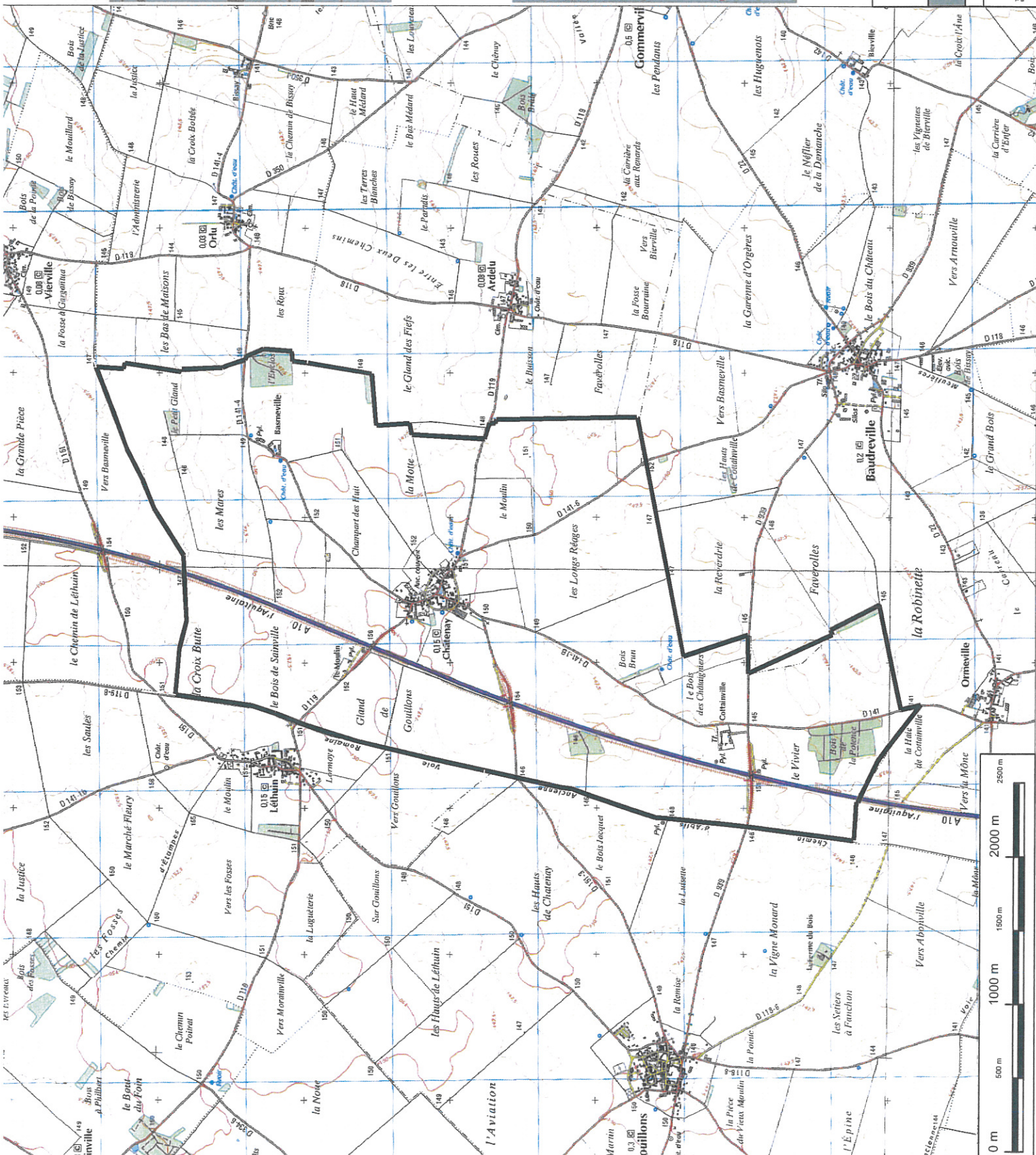
3.1 – ÉLABORATION DU ZONAGE	
3.1.1 – Les secteurs constructibles	47
3.1.2 – Les secteurs non constructibles	47
3.1.2 – Autres renseignements	47

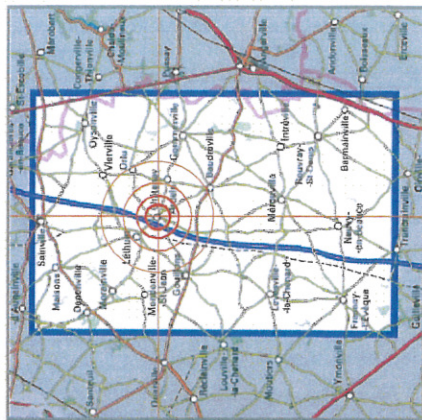
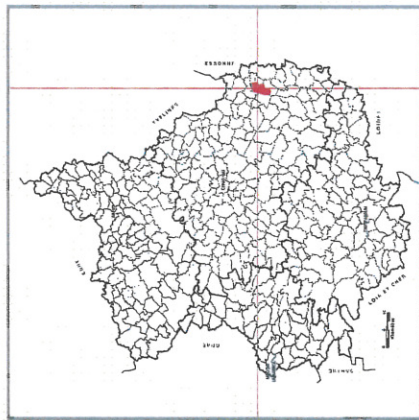


Département d'Eure et Loir  
Commune de Châtenay  
carte communale

Situation

4 mars 2008	Rapport de présentation	1/25000 pour A3
Agence d'urbanisme Loire-et-Saône 74, rue de la République 41000 Blois Email: agence@urbanisme914.com		Ce rapport est le fruit d'un partenariat Agence d'urbanisme Loire-et-Saône et Mairie de Châtenay





Département d'Eure et Loir  
**Commune de Châtenay**  
carte communale

**Situation sur photo aérienne**

4 mars 2008  
L'Agence  
Urbanisme & Aménagement  
14, rue de la République  
F-41000 Blois  
Tél. 02 37 23 27 75 Fax 02 37 23 26 46  
Email: agence@urbanisme-aménagement.com



Rapport de présentation 1/25000 pour A3  
**NORD**

# Généralités

# La carte communale

## Objet et cadre juridique

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L. 110 du code de l'Urbanisme).

La carte communale créée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (articles L.124-1 à L.124-4 du code de l'Urbanisme), précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1.

Une carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. La carte communale est approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Une fois approuvée, la carte communale est tenue à disposition du public.

Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions des documents supra-communaux, comme le schéma de cohérence territorial (SCOT), la charte du parc régional, le plan de déplacements urbains et le plan local de l'habitat, s'ils existent.

### Qu'est-ce qu'une carte communale ?

La carte communale est un **document de planification urbaine**, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il est aussi la

traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement.

## Contenu

Pour atteindre ces objectifs, **le dossier de carte communale est composé de deux catégories de document** :

- **Un rapport de présentation** qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises.

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,

Il explique les choix d'aménagement retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation de secteurs constructibles et non constructibles.

Enfin, il évalue les incidences des choix faits sur l'environnement et expose les moyens mis en oeuvre pour sa préservation et sa mise en valeur.

- **Des documents graphiques** (plan de zonage, carte de situation...).

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

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ne sont pas autorisés.

Les documents graphiques font apparaître la répartition des zones constructibles, mais ne figurent pas les servitudes d'utilité publique.

- **Les servitudes d'utilité publique** sous la forme de fiche et de plan.

Le dossier de carte communale ne comporte donc pas de règlement, ni d'emplacements réservés, ni de zones spécialisées, sauf pour les zones d'activités.

## **Processus d'élaboration**

En sa séance du 19 décembre 2006, le conseil municipal de Châtenay a décidé de doter l'ensemble du territoire communal d'une carte communale.

L'objectif de la commune est de planifier son développement aux fins d'accueillir de nouveaux habitants, et ce, tout en conservant son caractère rural.

Les raisons principales qui ont motivé la commune sont les suivantes:

- De localiser l'espace urbanisable autour des secteurs actuellement bâtis de manière à former un tissu cohérent et éviter toute extension sous forme de mitage,
- De préserver les espaces agricoles.

# **PREMIÈRE PARTIE**

## **État initial du site et de l'environnement**

## 1.1 – ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 1.1.1 - Situation géographique

Située dans l'est du département d'Eure-et-Loir, la commune de Châtenay appartient à l'arrondissement de Chartres et au canton d'Auneau.

Sa population était en 1999 de 171 habitants pour un territoire d'environ 1000 hectares et sa densité était ainsi de 17 hab./km<sup>2</sup>.

Située à 35 kilomètres de Chartres et à 17 kilomètres d'Auneau, la commune est bien desservie par le réseau routier; on note la présence des routes départementales 119, 141-4, 141-1B, 151-3.

La route départementale 939, de Chartres à Angerville est la voie d'accès principale et traverse la partie méridionale du territoire communal d'est en ouest.

La commune est composée du bourg et de trois hameaux : Le Moulin, Basmeville et Cottainville.

Le tissu urbain du bourg de Châtenay s'est vraisemblablement constitué à partir du XI<sup>e</sup> siècle.

L'église Saint-Sulpice reste d'ailleurs un très bel exemple d'une architecture romane de cette époque.

L'urbanisation s'est surtout développée le long d'une voie circulaire dénommée le "tour de village".

### 1.1.2 - Contexte intercommunal

La commune appartient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 à la Communauté de Communes de la Beauce Anéloise (CCBA) qui regroupe 10 communes dont Aunay-sous-Auneau, Auneau, Béville-le-Comte, Châtenay, Denonville, Moivre-la-Jeulain, Mondonville-St-Jean, Oinville-sous-Auneau, Vierville et La Chapelle d'Aunainville.

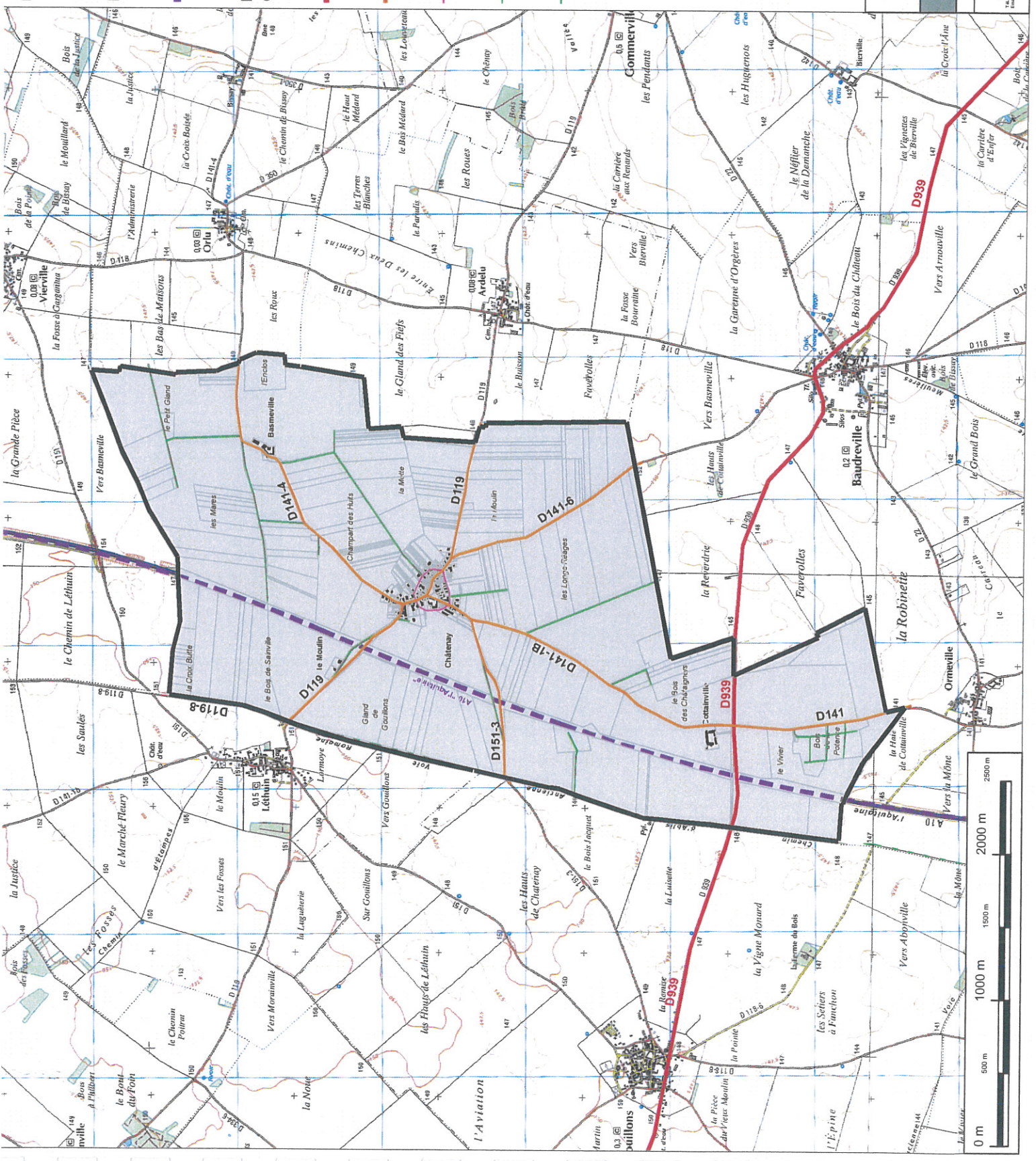
Les compétences de la communauté de communes sont:

- L'aménagement de l'espace communautaire,
- l'action de développement économique,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- la politique du logement,
- la création, la gestion, l'entretien et le fonctionnement d'équipements de service,
- la création, la gestion, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs.

La Communauté de Communes développe également des actions dans le domaine de la petite enfance. Ainsi, les enfants de l'ensemble des communes adhérentes peuvent accéder aux équipements de l'ensemble des quatre communes adhérentes.

La commune de Châtenay adhère par ailleurs à divers syndicats:

- Le Syndicat des Transports Scolaires (SIVOS: Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire), qui permet le ramassage des élèves scolarisés en maternelle, en primaire et au collège,
- le Syndicat de la Trésorerie du Canton de Janville,
- le SDE d'Auneau-Maintenon (Syndicat Départemental d'Electricité d'Eure et Loir),
- le Syndicat du Pays de Beauce, à caractère touristique,
- le SICTOM de la région d'Auneau, en charge de la collecte des ordures ménagères, des emballages, des journaux et du verre; son siège se situe à Ouarville,
- le SIPS (Syndicat Intercommunal de Pôle Sécurité du canton d'Auneau),
- le SIAEP de Baudreville en charge de la production d'eau potable sur 10 communes (4 sur le canton d'Auneau et 6 sur le canton de Janville),
- le SIRTA (Perception d'Auneau),
- le SIRP (Syndicat intercommunal de Regroupement Pédagogique Oysonville – Châtenay ; 3 classes à Châtenay, comprenant une cinquantaine d'élèves scolarisés du cours élémentaire au cours moyen).



**Légende :**

**Liaisons nationales :**

— Autoroute A10 "l'Aquitaine"

**Liaisons départementales et communales :**

— Route de transit d'importance départementale

— Route de desserte d'importance locale

— Route de desserte interne à la commune

— Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier

— Ancienne voie Romaine

Département de Dordogne  
**Commune de Châtenay**  
 carte communale

**Trame viaire - Hiérarchie des voies**

4 mars 2008 Rapport de présentation 1/25000 pour A3



Agence  
 d'urbanisme  
 de la Dordogne  
 14, rue de la République  
 24000 Périgueux

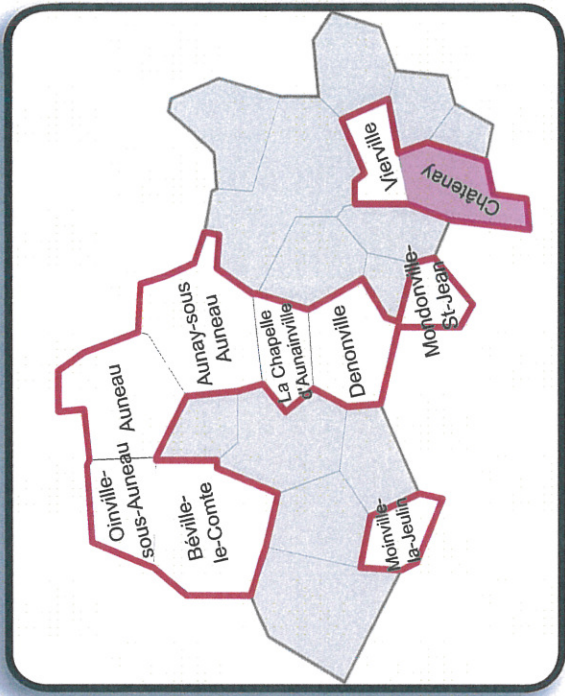
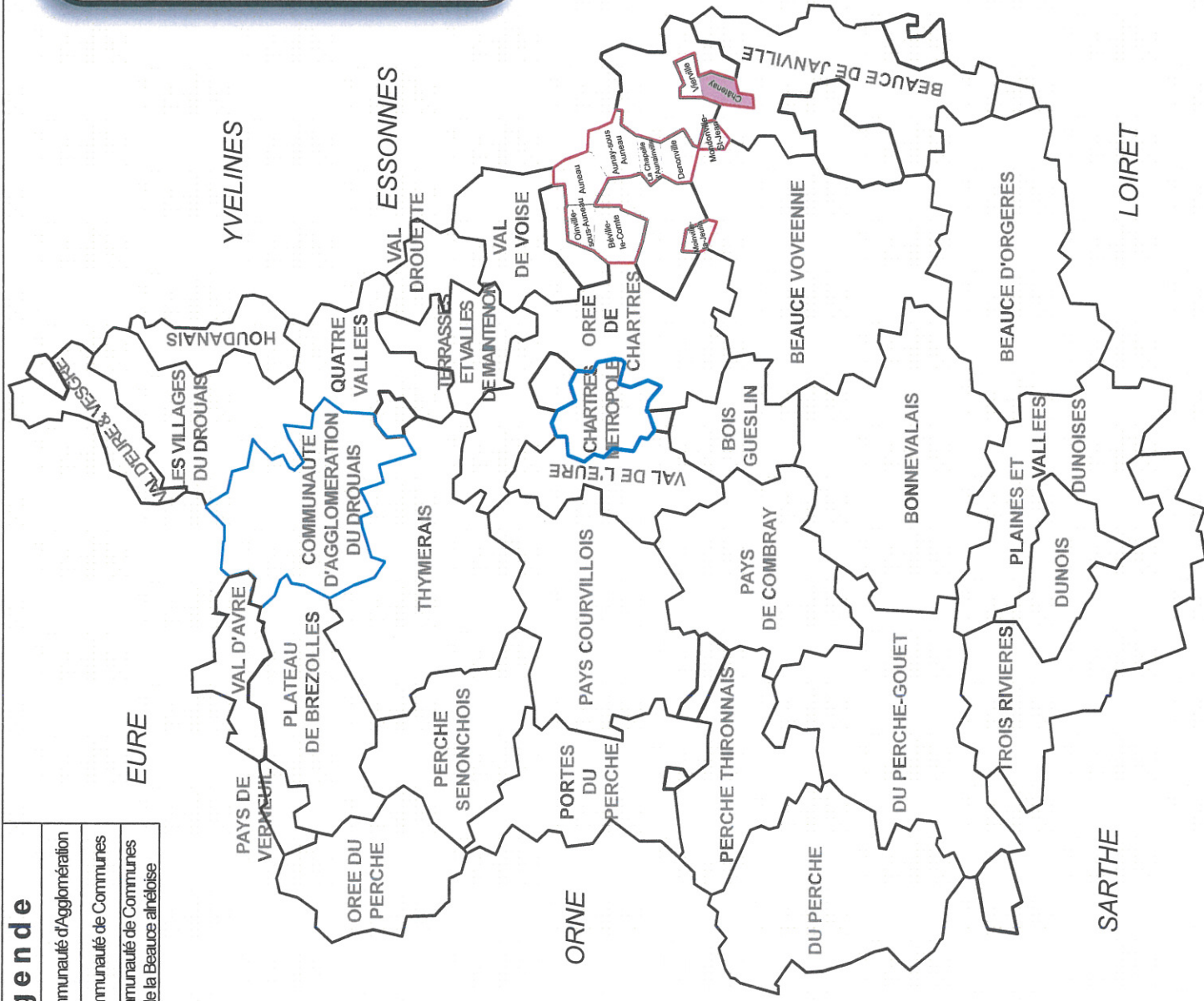


NORD






# Légende

	Communauté d'Agglomération
	Communauté de Communes
	Communauté de Communes de la Beauce aînéoise



## Communauté de Communes de la Beauce aînéoise

Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> Carte Communale Intercommunale	
4 mars 2008 Rapport de Présentation	 
4 mars 2008 Rapport de Présentation	
N° 100 000 000 Informations & Administratif Tél. 03 77 33 37 15 Fax. 03 77 33 34 45 Email: cc@beauceaineoise.com	
	

### 1.1.3 - Climatologie

Le climat d'Eure-et-Loir est de type océanique à tendance continentale. La pluviométrie moyenne est de 546 mm d'eau par an, le nombre de jours de pluie est en moyenne de 140 jours par an ; les vents dominants sont orientés sud/sud-ouest ; les températures moyennes sont d'environ 10 °.

Températures nocturnes	..
Températures diurnes	..
Ensoleillement	..
Abondance des pluies	•
Étalement des pluies	...
Brouillards	....
Vents violents	..

#### Chartres (Champhol)

Station météo : Route de Maintenon-Champhol,  
28300 Mainvilliers  
Prévisions : 02 37 18 24 00 (2, rue du Pigeon Voyageur  
28300 Champhol)

	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Température minimale	0	1	2	4	8	11	12	12	10	7	3	1
Moyenne	6,1											
Température maximale	5	7	11	14	18	21	23	23	20	15	9	6
Moyenne	14,4											
Record de froid	-16	-15	-11	-5	-1	1	4	4	1	-4	-8	-14
Record de chaleur	15	18	24	27	30	35	38	36	33	26	21	17
Pourcentage d'heures ensoleillées	21	29	39	45	47	49	49	45	45	36	22	18
Hauteur de pluie	5	4	4	3	4	5	4	5	5	5	6	5
avec gelée	14	12	9	3	0	0	0	0	0	1	7	11
de chaleur	0	0	0	0	1	5	10	8	4	0	0	0
avec pluie	15	13	11	12	12	11	11	11	12	12	14	15
avec pluie importante	3	3	3	2	3	4	3	4	4	4	3	3
avec chute de neige	5	5	2	1	0	0	0	0	0	0	1	1
avec brouillard	10	7	4	2	1	1	2	3	4	9	9	11
avec vent violent	4	4	3	3	3	2	2	2	3	2	3	5

Extrait « La météo de la France » Jacques Kessler et André Chambraud Editions JC Lattès, 1986

Il s'agit de moyennes calculées sur plusieurs décennies.

### 1.1.4 - Relief et géologie

Le relief de la commune est celui du plateau beauceron, entaillé par quelques vallées sèches peu prononcées.

Le relief est peu contrasté entre le plateau nord aux pentes faibles et la partie méridionale.

La commune appartient au contexte sédimentaire du bassin parisien. Les terres de plateaux constituées de limons de plateaux sont les plus propices aux cultures.

L'altitude du territoire communal varie entre 140 et 150 mètres. L'altitude moyenne est ainsi de 145 mètres.

Les formations géologiques rencontrées sur le territoire communal de Châtenay sont des formations d'origine continentale datant du tertiaire et du quaternaire. Châtenay est principalement situé sur des limons de plateaux avec une formation calcaire sous-jacente.

Sur l'ensemble du plateau existe une couverture de "limons de plateaux" de teinte brune, dont l'épaisseur peut atteindre 4 à 5 mètres.

Le substrat de la région est constitué de "calcaire de Beauce", dont la partie supérieure affleure sur une dizaine de mètres d'épaisseur. Ce substrat se présente sous différents aspects depuis un calcaire beige dur, à la meulière claire ou à un calcaire tendre, blanc, gris ou beige et peut être masqué par des dépôts résiduels de sables.

### 1.1.5 – Hydrographie et hydrologie

La commune n'est traversée par aucun cours d'eau même temporaire.

Le bourg est situé en ligne de crête à la séparation des bassins versants de la Loire et de la Seine, respectivement en tête du bassin de la Conie (branche de Fontenay sur Conie), à plus de 20 km de

son cours permanent et en tête de bassin de Chalouette, à plus de 10 km de son cours permanent.

En l'absence d'exutoires naturels sur le territoire communal, ni à proximité immédiate, les eaux de ruissellement rejoignent le sous-sol par infiltration dans le sol.

Ainsi le milieu aquifère souterrain est relativement vulnérable en l'absence d'écrans protecteurs et en contexte karstique avec la présence de gouffres, dolines, et rivières souterraines, à priori complété par d'anciennes galeries sous le bourg.

### 1.1.6 - Unités paysagères

La majorité des surfaces des terres est consacrée à l'agriculture. Le reste du paysage est marqué par la présence des vallées et de leurs boisements et des espaces « urbanisés ».

Le plateau agricole : espace relativement plat à vocation essentiellement agricole, composé de champs de cultures ouverts. Ces espaces forment les lignes tendues du paysage beauceron et occupent l'essentiel du territoire communal.

Les boisements : Les espaces boisés de Châtenay, situés de façon dispersée sur les limites orientale et méridionale du territoire communal, constituent des repères symboliques dans ce paysage agricole.

Les parties urbanisées : Le territoire communal de Châtenay comprend le bourg et trois hameaux clairement identifiables : Basmeville, Cottainville et Le Moulin.

Ceux-ci restent encore des groupements d'habitations autonomes dont les limites sont clairement constituées. Ils regroupent des parties anciennes prenant la forme d'un bâti continu, construit le plus souvent avant 1975.

Le centre bourg ancien est une zone d'urbanisation dense ; il est constitué d'un tissu bâti implanté pour l'essentiel à l'alignement.

Le tissu récent : les extensions urbaines récentes sont réparties en poches accolées au bourg. De faible densité, elles sont constituées d'un tissu bâti d'habitat individuel, sous forme de pavillons.

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

Les jardins et espaces plantés : les jardins privés donnent une véritable identité au bourg et dans une moindre mesure aux hameaux. Ces entités sont des écosystèmes très riches et sont des lieux d'accueil de l'avifaune.

### **1.1.7 - Eléments du paysage**

Comme le relief, le paysage de Châtenay est caractéristique d'un paysage de plaine.

La partie Sud du territoire est toutefois marquée par une légère « dépression », ponctuée d'un boisement significatif, le bois de « La potence »

Les noms de certains lieux-dits sont également évocateurs de la présence ancienne d'arbres ou d'éléments boisés : Le Petit Gland, le Bois de Sainville au nord du territoire, le bois des Châtaigniers à proximité de la ferme de Cottainville.

### **1.1.8 - Mode d'occupation des sols**

Les espaces agricoles:

Le parcellaire de l'espace agricole est majoritairement en forme de lanière et suit une orientation ouest-est. Les parcelles sont de taille importante et offrent un paysage ouvert, voué essentiellement à la céréaliculture.

L'espace agricole occupe la majeure partie du territoire communal.

Les espaces boisés:

Deux grands bois ponctuent ce paysage de plaine; le bois de l'Enclos au nord et le bois de la Potence au sud.

Les espaces urbanisés:

L'organisation viaire du bourg organisée autour de la place de la Mare constitue une référence d'organisation radiale.

Le "tour de village" évoque très vraisemblablement un développement urbain cohérent articulé autour d'une stratégie défensive.

L'organisation de ces voies a permis la constitution d'un parcellaire cohérent permettant la construction d'un bâti implanté, au regard de la voie publique, majoritairement à l'alignement. Ces dispositions permettent encore de nos jours une lecture urbaine continue et compacte.

Les parcelles sont le plus souvent agrémentées de jardins en partie arrière du front bâti.

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

Les équipements publics :

- La Mairie.
- L'école élémentaire comprenant 3 classes.
- Le château d'eau.
- Le cimetière.

### **1.1.9 - Agriculture**

Sept exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de Châtenay (deux dans les hameaux et deux à Châtenay). Elles pratiquent la culture de céréales.

### **1.1.10 - Trame viaire**

Le réseau des voies de circulation est de type radial. Les routes principales convergent vers le bourg. L'espace public central se réduit à un carrefour.

La commune dispose également de chemins ruraux, qui permettent le plus souvent l'accès aux parcelles agricoles.

### **1.1.11 - Risque technologique**

Les communes limitrophes à Châtenay : Baudreville, Gouillons, et Lethuin sont traversés par des ouvrages de transports d'hydrocarbures. Les zones de dangers liées à ces canalisations peuvent impacter la commune de Châtenay.

### **1.1.12 - Nuisances**

La commune de Châtenay est concernée par l'arrêté N°2003-1095 du 4 novembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes.

Ces dispositions sont applicables en particulier par rapport au voisinage de l'A 10.

### **1.1.13 - Analyse du territoire, points forts, points faibles**

L'analyse du territoire de la commune de Châtenay, de l'état initial de l'environnement et du paysage, permet de mettre évidence des « points forts » et des « points faibles » :

#### **Points forts :**

Des paysages naturels et agricoles de qualité :

- La présence de plateaux agricoles bien entretenus.

Un paysage bâti ancien harmonieux :

- Un bourg et des hameaux lisibles et bien délimités à l'échelle de la plaine de la Beauce.

#### **Points faibles :**

Une implantation récente de maisons en périphérie du bourg intégrée au regard de la qualité du site et sans réel lien avec le tissu urbain ancien.

#### **Potentialités :**






- Des secteurs disponibles à vocation d'habitat et en liaison avec le tissu bâti actuel.

#### **Enjeux :**

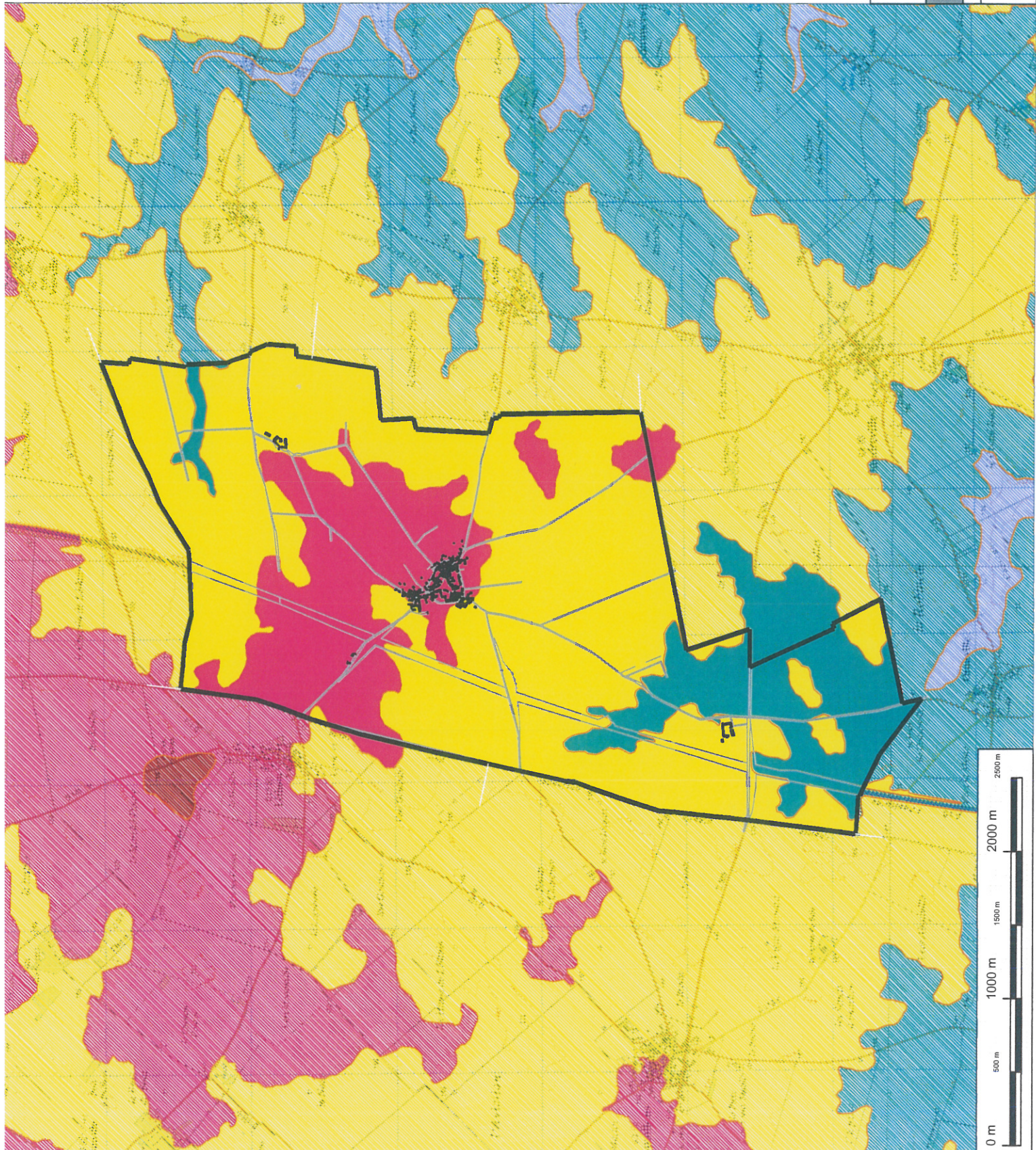
Les enjeux de la carte communale à Châtenay sont de :



- Concilier le développement urbain avec la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Développer de façon harmonieuse les extensions urbaines et ménager les potentialités pour le futur en laissant la possibilité de poursuivre les voies nouvellement créées pour un développement urbain ultérieur.

Légende :

-  > à 155 m
-  de 150 m à 155 m
-  de 145 m à 150 m
-  de 140 m à 145 m
-  de 135 m à 140 m

Altitude :  
- maxi. : 158 m  
- mini. : 143 m



Département d'Eure et Loir	
<b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
<b>Relief</b>	
4 mars 2008	Rapport de présentation 1/25000 pour A3
<small>Agence Espace &amp; Aménagement 106 Avenue de l'Industrie T.S. - 27 20 21 21 - Fax 02 32 20 46 Email espace@eap-normandie.fr</small>	
	

**Légende :**

**Hydrographie générale :**

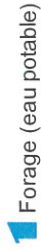


Mare et bassin

**Ouvrages hydrologiques :**



Château d'eau



Forage (eau potable)



Forage (agricole)

**Périmètre de protection :**



Périmètre de protection immédiate



Périmètre de protection rapproché

Département d'Eure et Lor  
**Commune de Châtenay**  
carte communale

**Hydrologie et ouvrages techniques**

4 mars 2008

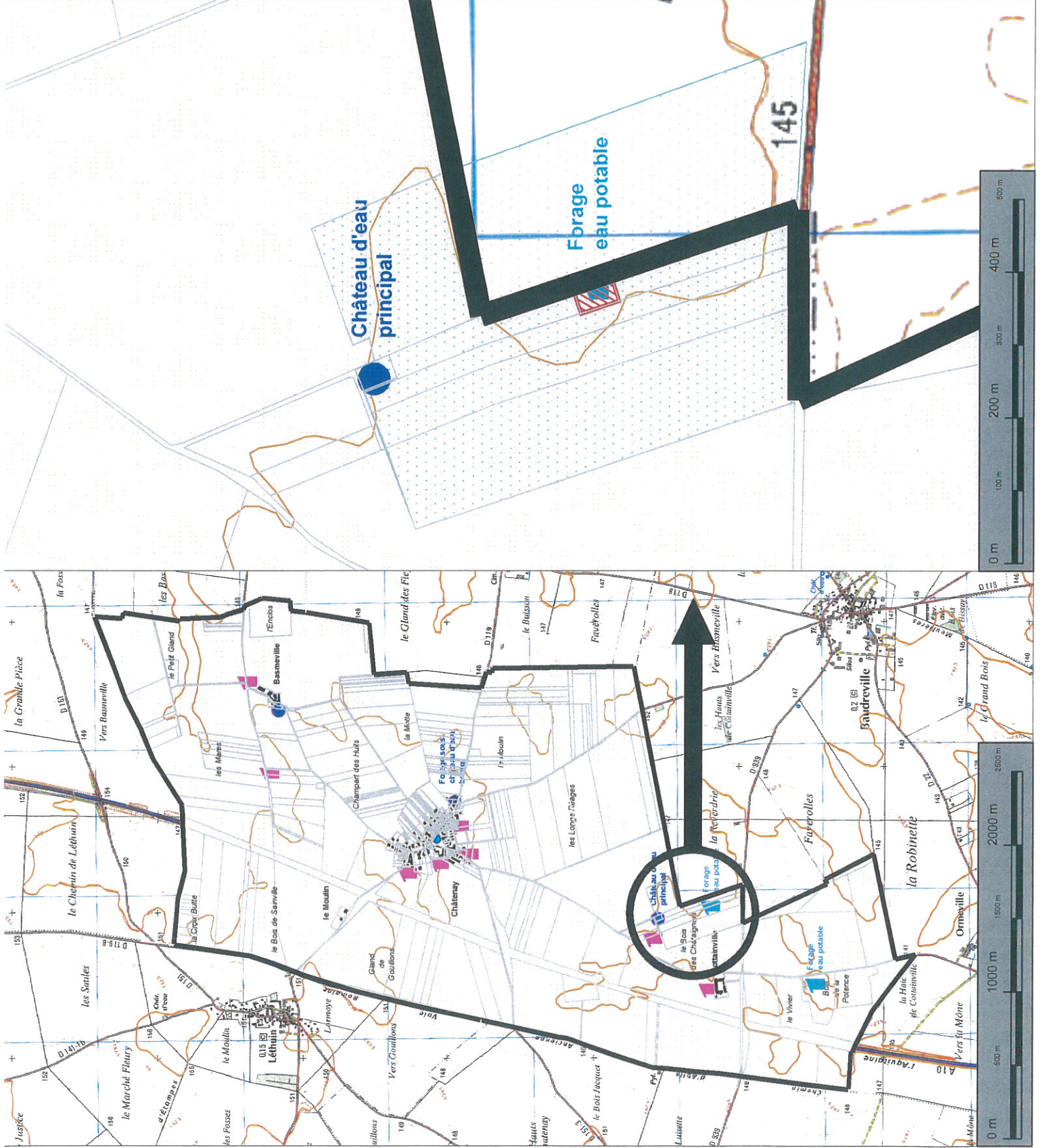
Rapport de présentation










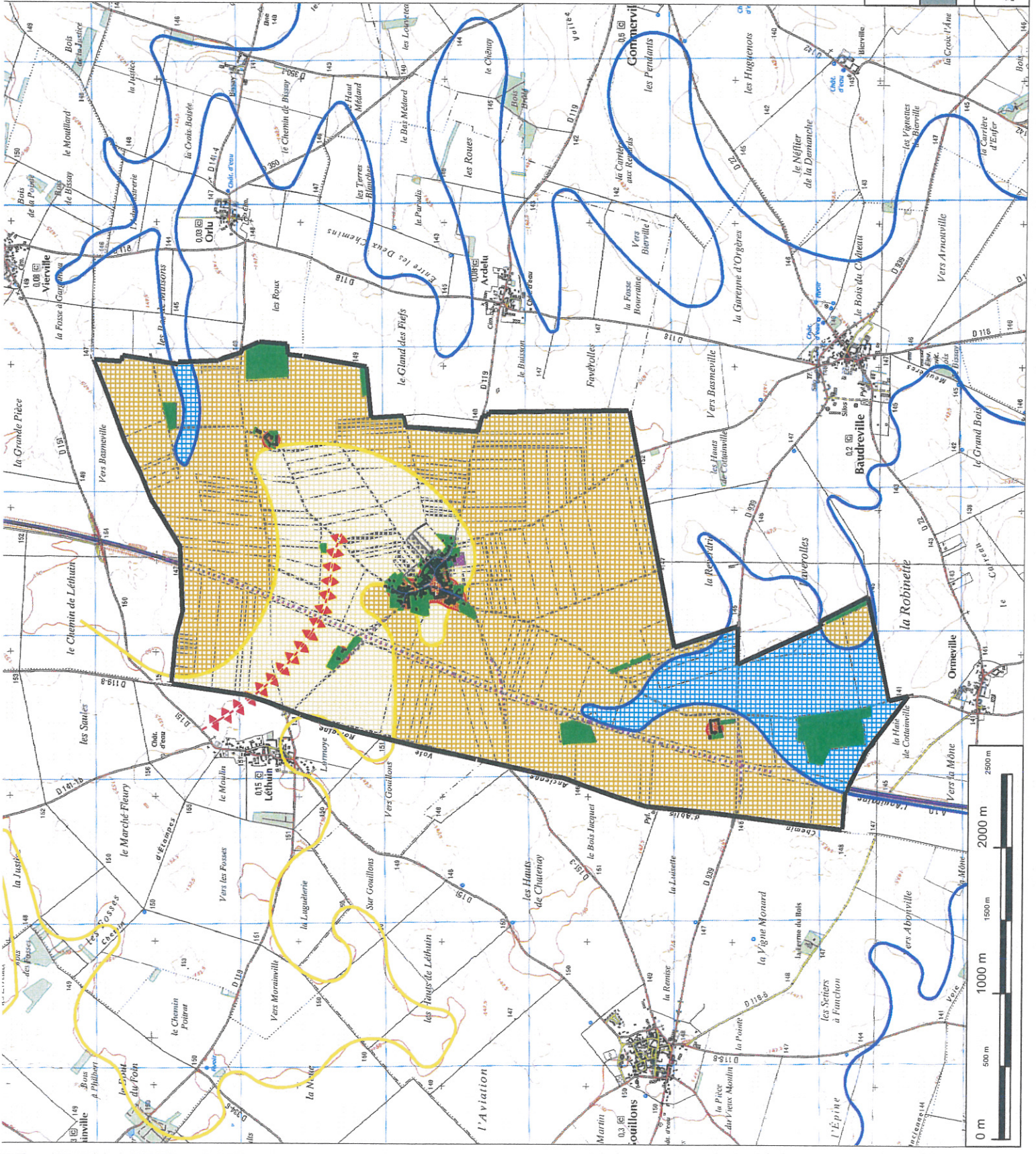
ES 100000000



NORD



- Légende :**
-  Vallée
  -  Plateau descendant et coteau
  -  Plateau haut
  -  Ligne de crête
  -  Bois, jardins, aménagements paysagers
  -  Zones bâties
  -  Talutages résultant du tracé de la A10



Département d'Eure-et-Loir  
**Commune de Châtenay**  
 carte communale

---

**Unités paysagères**

---

4 mars 2008  
 Rapport de présentation  
 1/25000 pour A3

---

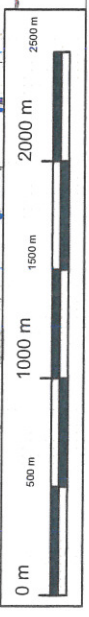
Agence  
 d'urbanisme  
 de l'Eure-et-Loir  
 14, rue des Cloches - 28000 Nogent-le-Roi  
 Email : agence@eure-et-loir.fr

---

CO-PROJETEURS  
 BUREAU D'ETUDES  
 D'URBANISME  
 ET D'AMENAGEMENT  
 TERRITORIAL  
 14, rue des Cloches - 28000 Nogent-le-Roi  
 Email : bureau@eure-et-loir.fr

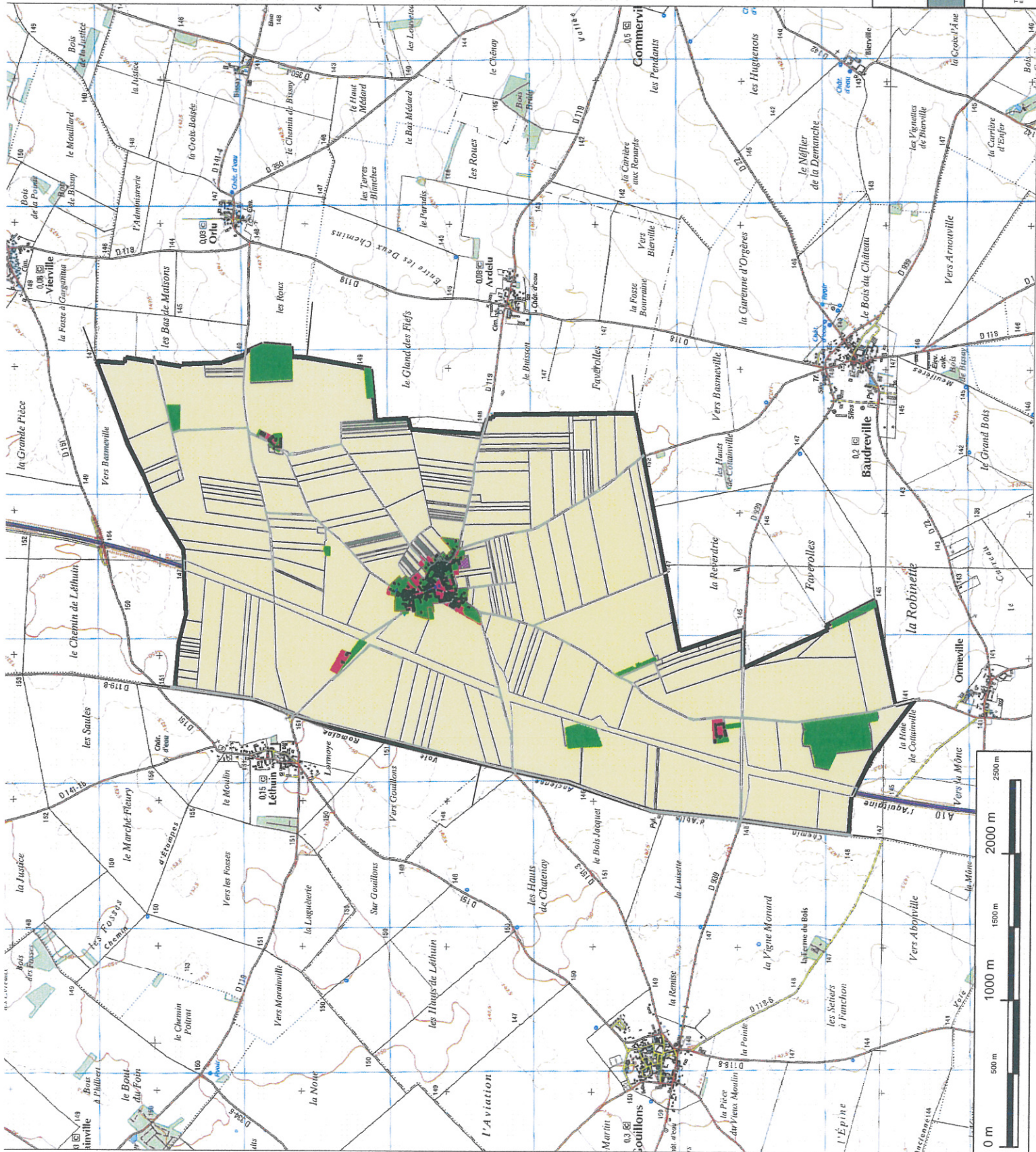
---



 NORD









Légende :

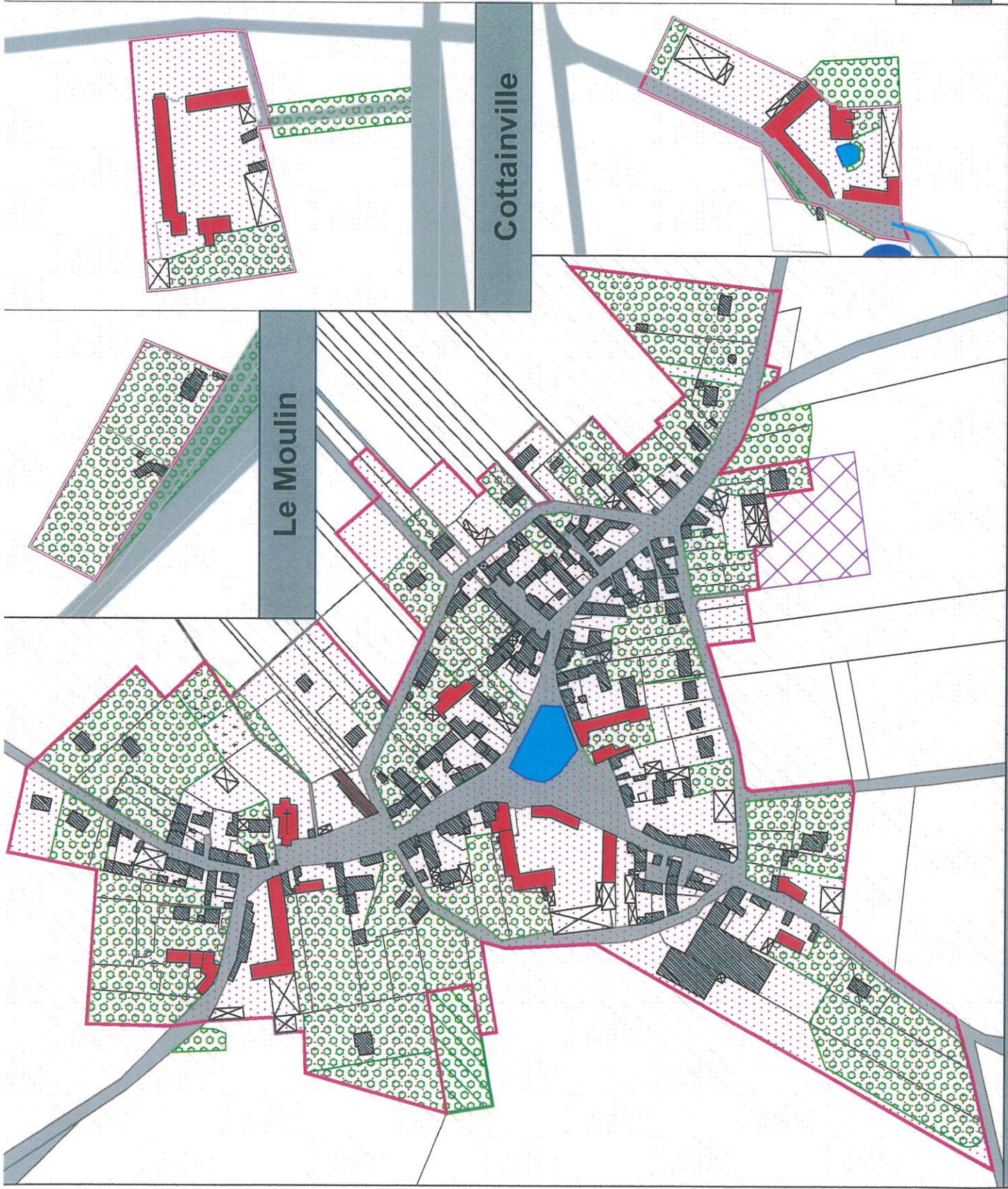
-  Bois
-  Espaces agricoles cultivés
-  Etangs et mares
-  Espaces bâtis
-  Volière



Département d'Eure-et-Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
Mode d'occupation des sols	
4 mars 2008	Rapport de présentation
Annae ENTREPRENEUR 144 Avenue Charles - Fournier 28100 Châteauneuf-en-Wendes Email: Annae@annae.fr	C. Perspective 
1/25000 pour A3	
 NORD	

**Légende :**

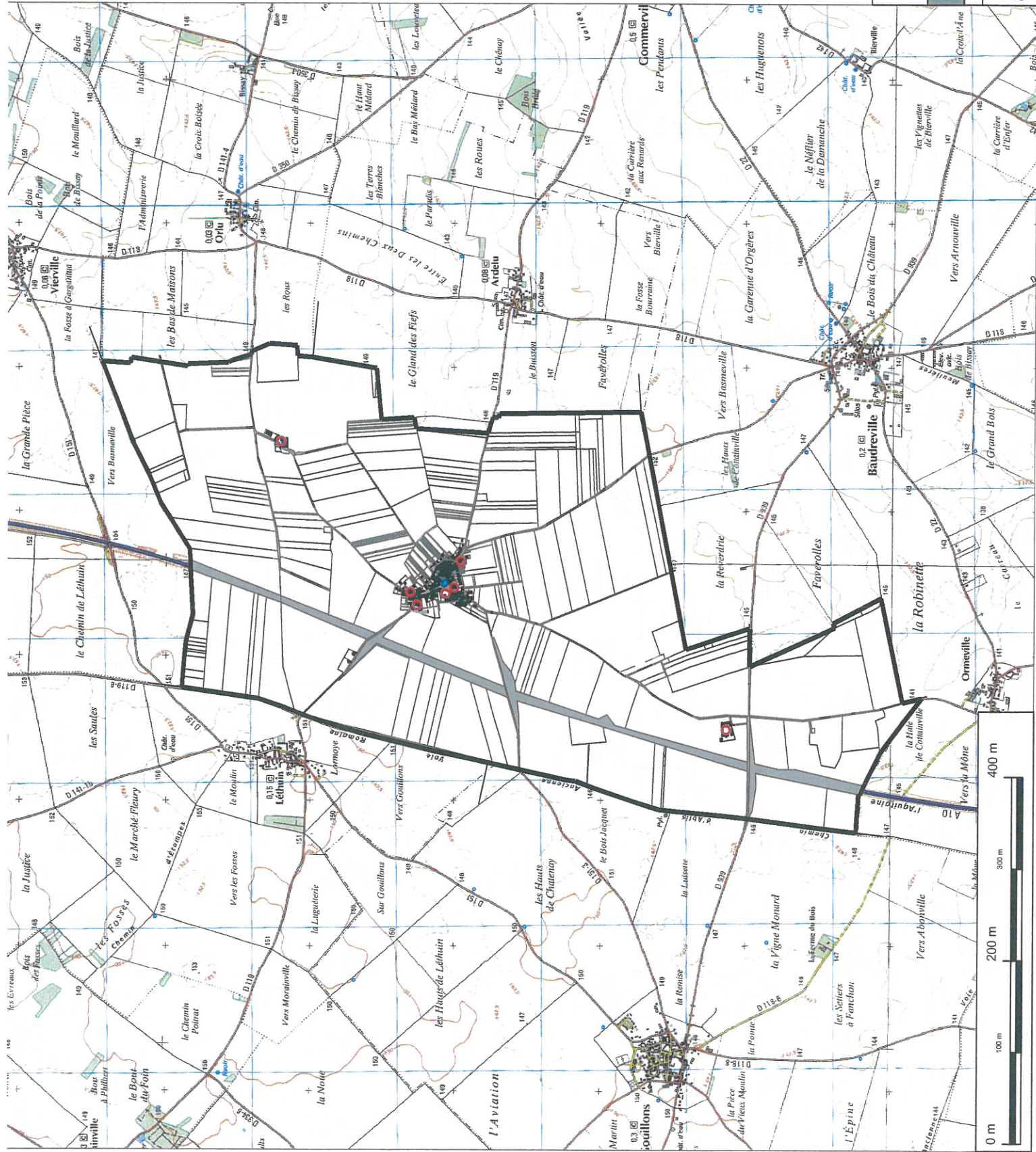
-  Bois, jardins, aménagements paysagers
-  Espaces agricoles cultivés
-  Etangs et mares
-  Espaces bâtis
-  Bâtiments remarquables
-  Volière



Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
<b>Mode d'occupation des sols</b> <b>BOURG et HAMEAUX</b>	
4 mars 2008	Rapport de présentation
Agence BUREAU D'ÉTUDES 14, rue de la République 28100 Nogent-le-Roi Email: agence@bureau-eb.com	C.A. HAMEAUX 1/2500 pour A3
 	

Légende :

Sièges d'exploitation agricole



Département d'Eure-et-Loir  
**Commune de Châtenay**  
 carte communale

Sièges d'exploitation agricole

4 mars 2008

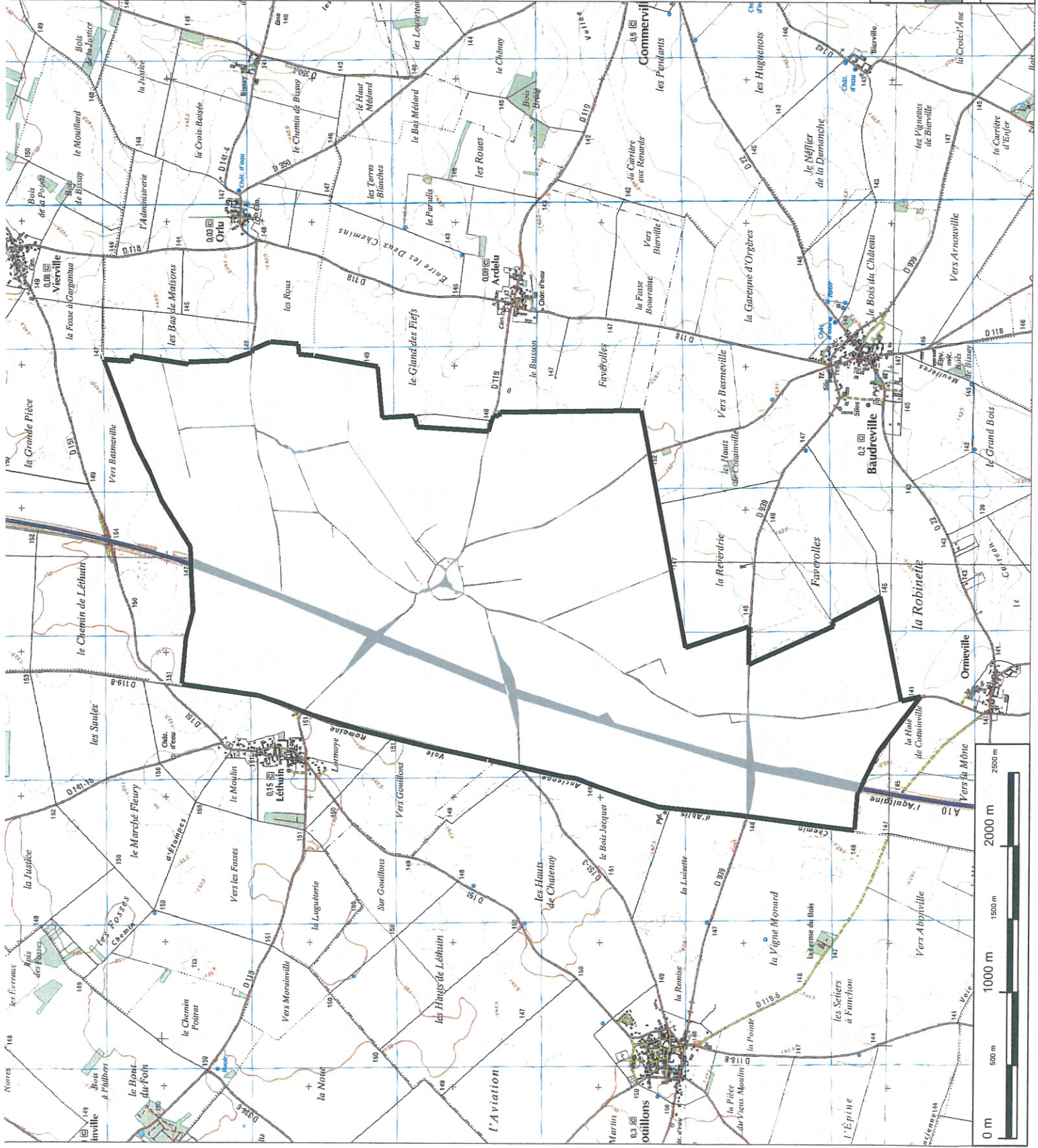
Rapport de présentation 1/25000 pour A3

CA Intercommunale  
 CA Eure-et-Loir  
 144 Avenue de l'Industrie  
 14400 CHÂTENAY  
 Tél. 02 33 20 23 71 Fax. 02 33 20 20 48  
 Email: repere.representation@eure-et-loir.fr



Légende :

Emprise de la voirie

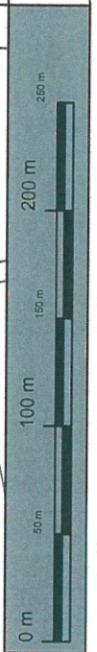


Département d'Eure-et-Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
4 mars 2008 <small>Agence URB URP URM URC URD URP URM URC URD URP URM URC URD</small>	Rapport de présentation Co-révisé par 
<b>Trame viaire</b>	
1/25000 pour A3	



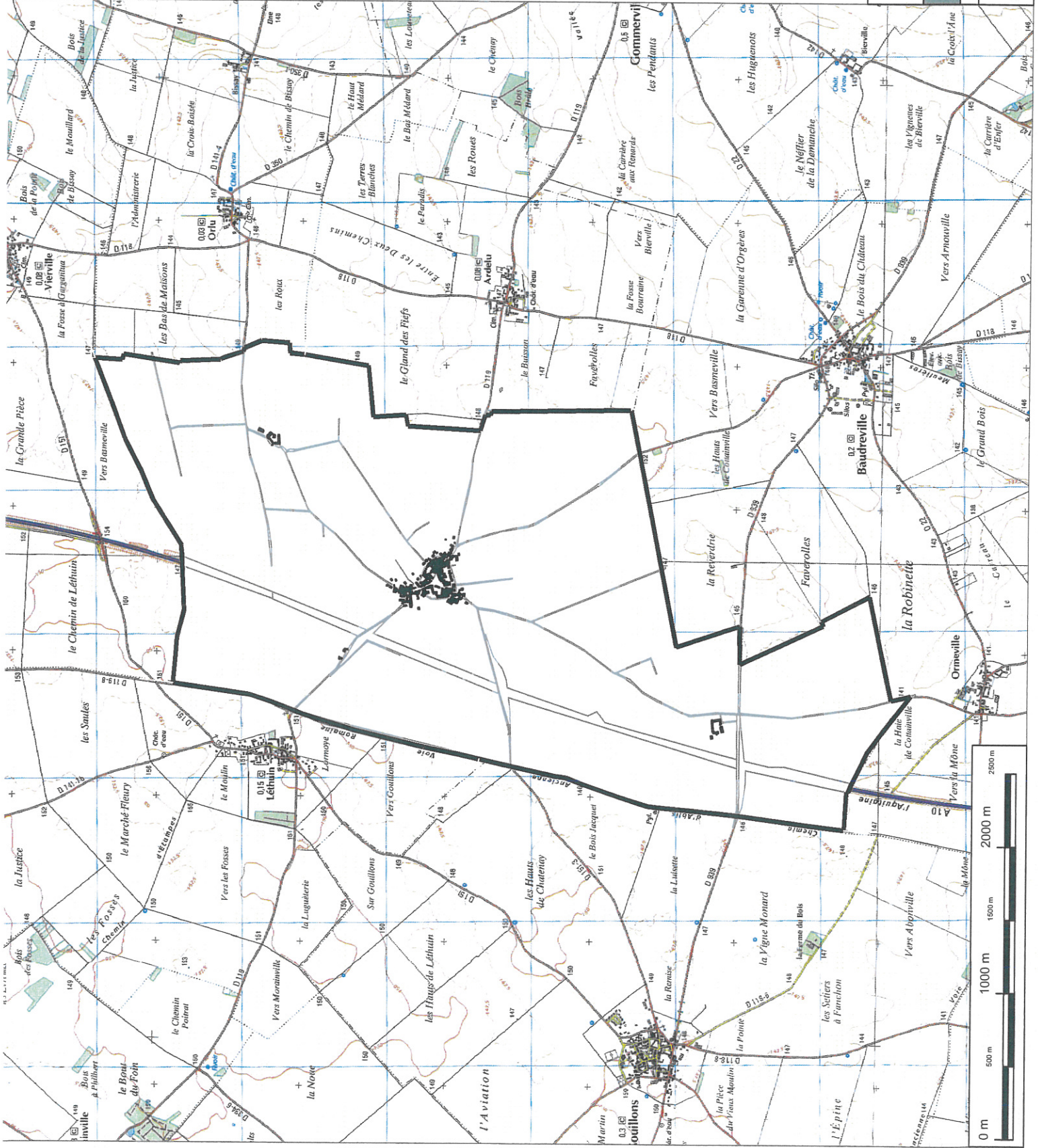


Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale		Rapport de présentation 1/2500 pour A3		
<b>Parcellaire</b> <b>secteur BOURG</b>		4 mars 2008 <small>           Avec            l'assistance            de la Commune de Châtenay            et de la Direction Départementale            de l'Équipement Rural d'Eure et Loir         </small>	Ce Prospectif <small>           est un document            de travail            et n'a pas vocation            à être opposé         </small>	



Légende :

Emprise des bâtiments



Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale		Rapport de présentation 1/25000 pour A3	
4 mars 2008		Via Prospective	
Agence 101 rue de la République 14000 Châtenay T. 02 32 20 8371 - F. 02 32 20 8416 Email: agence.prospective@via-prospective.com		Répartition du bâti	

Légende :



Emprise des bâtiments



### Le Moulin

### Cottainville

### Basmeville

### Centre bourg

Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
<b>Répartition du bâti</b> <b>BOURG et HAMEAUX</b>	
4 mars 2008	Rapport de présentation 1/2500 pour A3
<small>Agence ENvironnementale URbanisme COnstruction Territoires Rural / Agence d'urbanisme et d'aménagement</small>	<small>en perspective URBANISME CARTOGRAPHIE</small>



Légende :

- 1** Bois de l'Enclos
- 2** Bois de l'Enclos
- 3** Ecran paysager au hameau du Moulin
- 4** Ecran paysager au hameau du Moulin
- 5** Jeune boisement sur la parcelle arrière de l'entreprise RIPOCHE
- 6** Ensemble de tilleuls avec un calvaire à l'entrée du bourg par la D119



**1**



**2**



**3**



**4**



**5**



**6**

Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
Planche photos les bois et les espaces verts	
4 mars 2008	Rapport de présentation
Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de l'Est de l'Eure 14, rue de la République - 27100 Nogent-le-Roi Email : agence@eure-et-loir.fr	Extrait de la carte communale 

Légende :

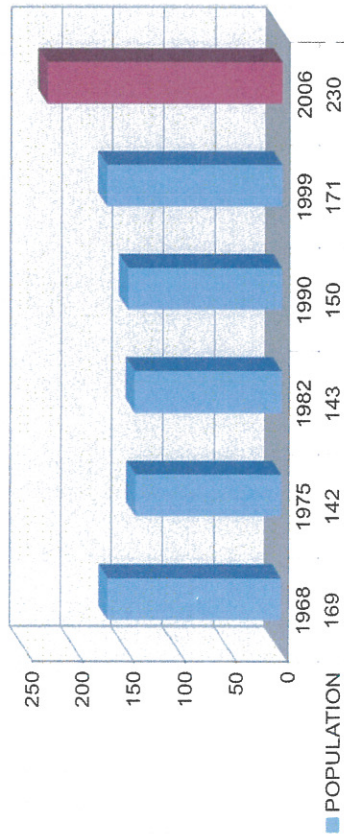
- 1** Mairie
- 2** Eglise Saint-Sulpice
- 3** Mare centrale du bourg
- 4** Couvent
- 5** Ferme de Monsieur Daguet au centre bourg
- 6** Ferme de Madame Fouquet à Basmeville



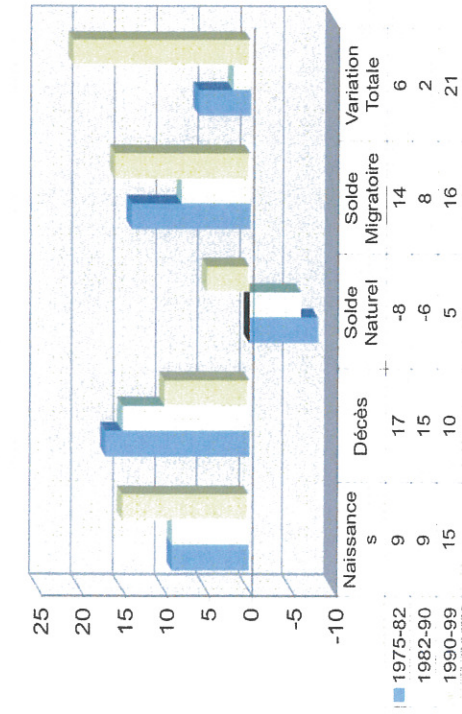
## 1.2 – ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 1.2.1 - La population

En 1999, la population de Châtenay comptait 171 habitants contre 150 en 1990. La population estimée en 2006 était de 230 habitants.

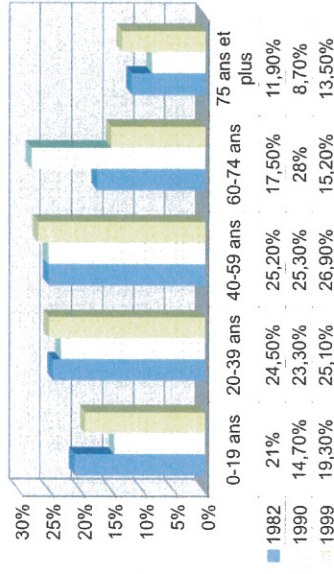


Depuis la fin des années soixante, la commune a connu une croissance de sa population ; celle-ci modérée entre 1975 et 1990, s'est accélérée à partir de 1990. Entre 1990 et 1999, la commune a gagné 21 habitants.



La croissance démographique observée, depuis 1982, est due principalement au solde migratoire, même si le solde naturel a toujours été positif. En effet, depuis 1980, le solde migratoire est de +16 habitants et le solde naturel de 5 habitants. La population augmente donc principalement par l'arrivée de nouveaux habitants. La proximité d'Auneau mais aussi la proximité de la région Ile-de-France expliquent vraisemblablement cet attrait pour la commune. (Source: recensement RGP - Insee 1999)

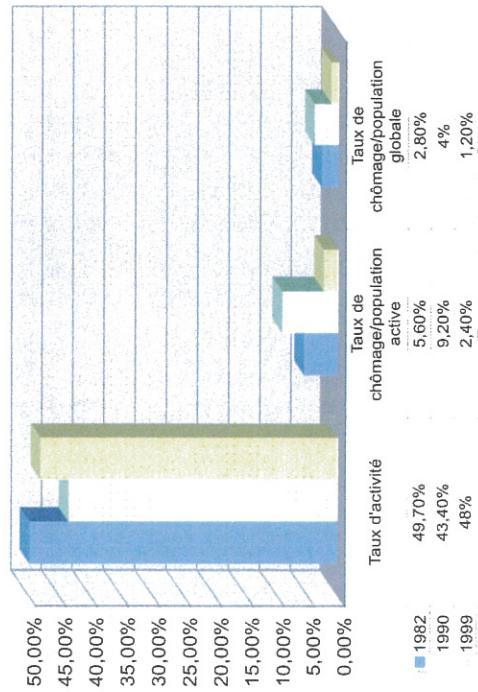
	1982	1990	1999
0-19 ans	30	22	33
20-39 ans	35	35	43
40-59 ans	36	38	46
60-74 ans	25	42	26
75 ans et plus	17	13	23
<b>TOTAL</b>	<b>143</b>	<b>150</b>	<b>171</b>



La répartition de la population par tranches d'âge a peu évolué depuis 1982. En 1990, on constate que la tranche d'âge des 60-74 ans est largement représentée. La tendance, en 1999, de Châtenay est de voir sa population rajeunir, puisque les tranches d'âges les plus jeunes connaissent une augmentation significative.

## La population active

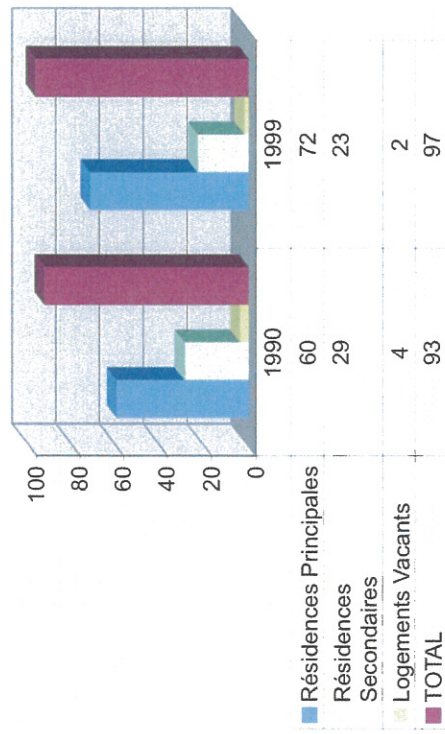
	1982	1990	1999
Population Active	71	65	82
Population Active Occupée	67	59	80
Population Active Sans Emploi	4	6	2
<b>Population Globale</b>	<b>143</b>	<b>150</b>	<b>171</b>



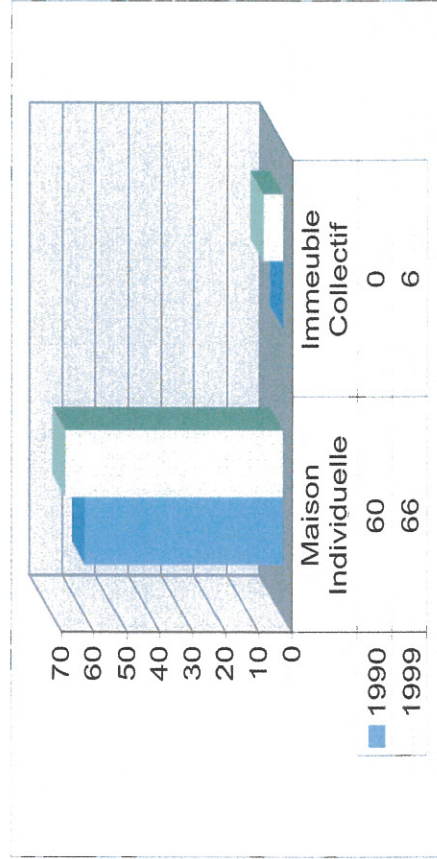
Après une légère baisse de la population active en 1990, on constate en 1999, une augmentation des actifs occupés, mais également une baisse significative du taux de chômage. En effet, la population active a augmenté, en 9 ans, de plus de 26%. Cela peut s'expliquer par la hausse de la population globale (soit plus de 12%), mais aussi par le rajeunissement de cette population.

## 1.2.2 - Le logement

La commune comptait 97 logements en 1999. Le parc se caractérisait par une proportion très importante de résidences principales.



L'ensemble du parc est composé de logements individuels construit essentiellement avant 1949 (80,4 % des constructions datent d'avant-guerre).



## 1.2.3 – Les activités

La culture céréalière représente l'essentiel de l'activité sur la commune de Châtenay.

	1999
Agriculture	12
Industrie	24
Construction	4
Tertiaire	48

Du point de vue des activités commerciales, artisanales et industrielles, trois activités économiques sont recensées, il s'agit de :

- L'usine RIPOCHE, spécialisée dans les domaines du décapage et de l'emboutissage qui comporte un effectif d'environ 50 employés.
- Peintre
- Menuisier

La commune accueille également des associations :

- Le Comité des Fêtes de Châtenay
- ADEPCO : Association des Écoles Châtenay / Oysonville

## 1.2.4 - Les réseaux techniques

### - Circulation / transport

Située à 35 kilomètres de Chartres et à 16 kilomètres d'Auneau, la commune est bien desservie par le réseau routier départemental :

- La Rd 939, route de transit d'importance départementale, traverse le sud de la commune d'est en ouest.

- Les Rd 119,141,141-4, 141-1B, 141-6, 151-3, traversent le territoire et desservent les communes avoisinantes.

L'autoroute l'Aquitaine (A10), accessible à Chartres, traverse Châtenay du Nord au Sud et scinde alors la commune, parallèlement au chemin d'Abils, ancienne voie romaine.

Dans ce contexte, il faut noter que le réseau viaire originel du bourg est structuré en étoile.

### - Alimentation en eau potable

La commune de Châtenay fait partie du SDAGE du bassin de Seine Normandie, approuvé le 20 septembre 1996 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée au niveau d'un bassin, définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre.

La commune est également incluse dans le périmètre du SAGE de la Nappe de Beauce (arrêté n°99007 du 13/01/1999).

### - Assainissement

Eaux usées:

La commune ne possède pas de station d'épuration sur son territoire. L'ensemble de la commune est soumis au principe de l'assainissement individuel. Pour faire suite à des études techniques, des tranches de réhabilitation du réseau d'assainissement ont été engagées en 2006.

Eaux pluviales:

D'une manière générale, le réseau pluvial est peu développé sur la commune. Les écarts ne sont pourvus d'aucun exutoire à proximité. Les eaux de ruissellement du bourg s'écoulent par caniveaux vers des ouvrages de dispersion dans le sol et le sous-sol.

### - Collecte et traitement des déchets

Les déchets ménagers, non recyclables, sont collectés et gérés par le Sictom de la région d'Auneau puis dirigés au Symiris pour être incinérés dans l'incinérateur de Ouarville.

Ce centre, ouvert en 1996, permet le traitement des ordures ménagères de quelques 65 000 foyers répartis 183 communes, elles-mêmes situées dans l'est du département d'Eure et Loir et dans l'ouest du département des Yvelines.

Une collecte sélective a été mise en place. Les emballages ménagers, les journaux et les magazines sont collectés en porte-à-porte tous les quinze jours par le SITCOM de la région d'Auneau.

Par ailleurs, il faut noter la présence de deux déchetteries sur les communes de Ouarville et de Roinville-sous-Auneau qui reçoivent l'ensemble des déchets recyclables et inertes.

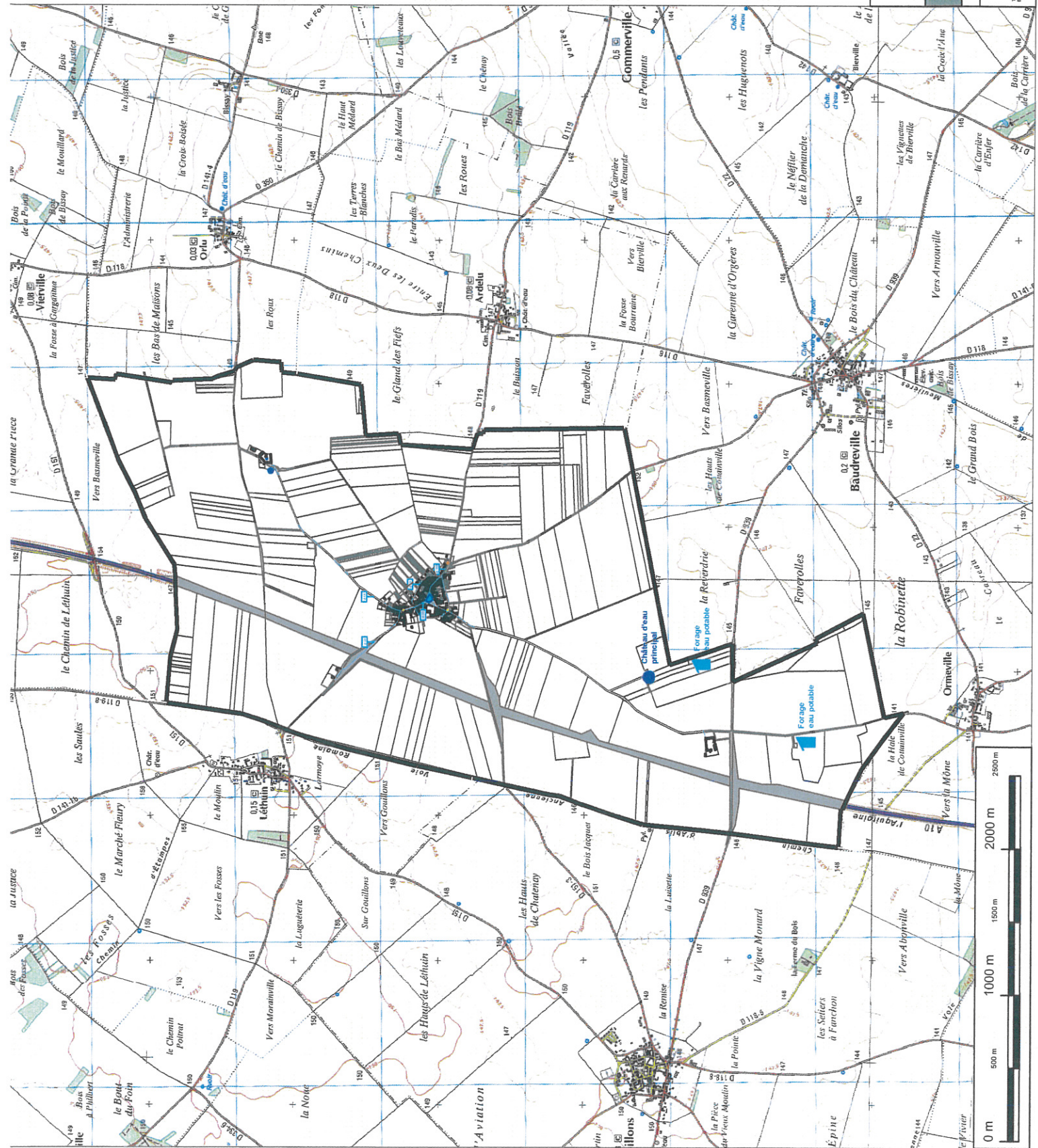
### **1.2.5 - Synthèse du diagnostic socio-économique, enjeux**

Le diagnostic socio-économique permet de dégager quelques tendances:

- Une situation géographique (proximité de l'Ile-de-France) qui génère une demande foncière,
- Une population qui croît,
- Une activité agricole présente et dynamique.

# Légende fluides :

AEP : Adduction d'Eau Potable



Département Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
<b>Réseau AEP (Adduction d'Eau Potable)</b> Commune	
4 mars 2008 Agence Eau de France 100 rue de la République 28000 Chartres Tél. 02 37 20 20 20 Email : agence@eaufrance.fr	Rapport de présentation 1/25000 pour A3 ON Interpactif Eau de France

**Légende fluides :**

— AEP : Adduction d'Eau Potable



Département d'Eure et Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale		 G. MARIOTTI M. BOUTIER	 NORD
<b>Réseau AEP (Adduction d'Eau Potable)</b> Bourg et hameaux			
4 mars 2008	Report de présentation	1/5000 pour A3	
<small>Agence EURE ET LOIR URBANISME 1 rue de la Poste - 28000 Châtenay T. 03 87 33 33 33 Site Internet : www.chatenay.com Chef d'Agence et responsable départemental</small>			

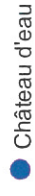
**Légende :**

**Hydrographie générale :**

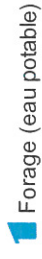


Mare et bassin

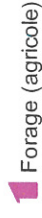
**Ouvrages hydrologiques :**



Château d'eau



Forage (eau potable)



Forage (agricole)

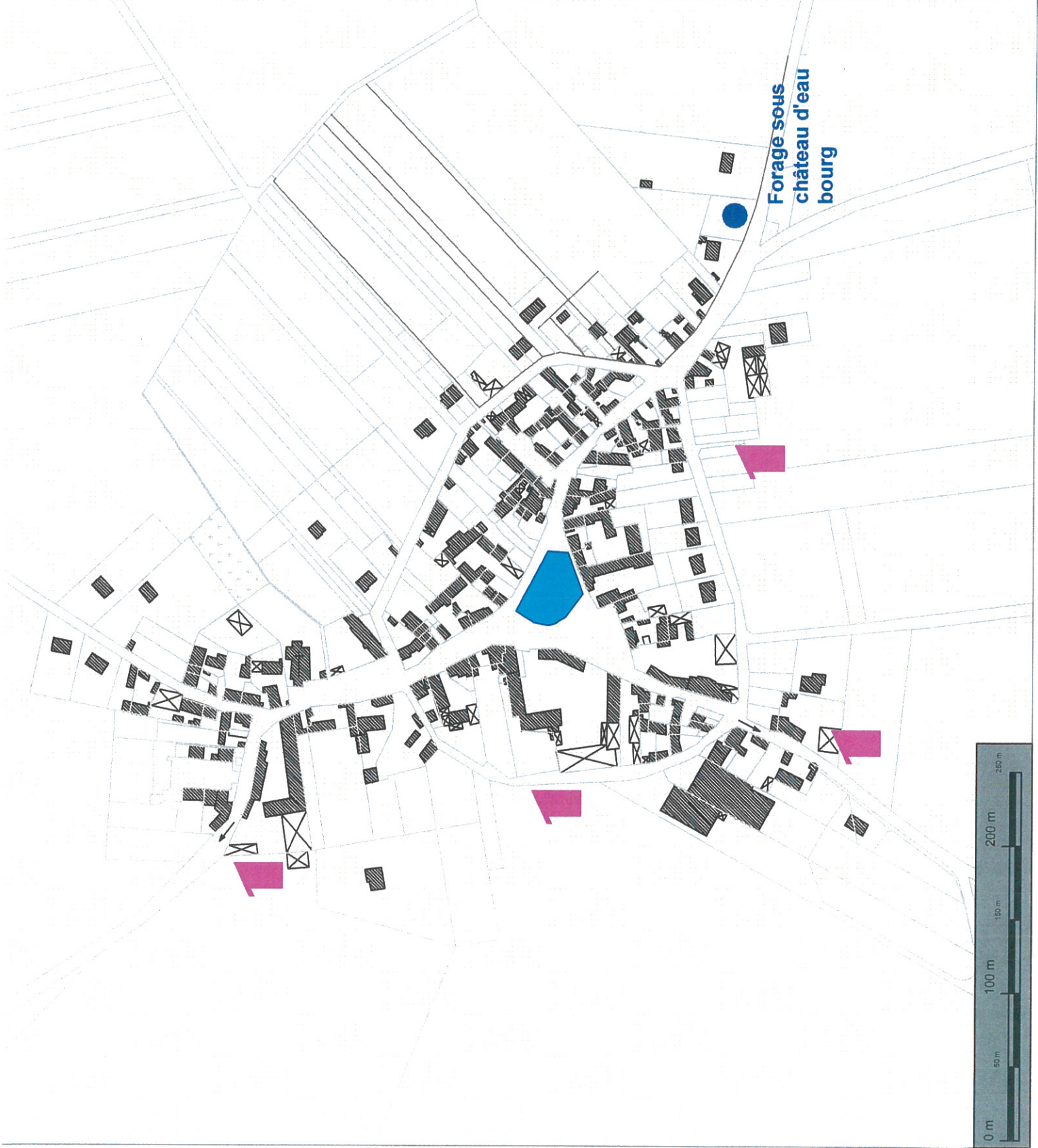
**Périmètre de protection :**



Périmètre de protection immédiate



Périmètre de protection rapproché



Département d'Eure-et-Loir <b>Commune de Châtenay</b> carte communale	
<b>Hydrologie et ouvrages techniques</b> <b>BOURG</b>	
4 mars 2008	Rapport de présentation 1/2500 pour A3
Logo Prospective Logo Eau Logo Eau et Environnement	
NORD	

## **1.3 – HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

### **1.3.1 - Objectifs municipaux**

Les objectifs de la commune pour l'élaboration de la carte communale sont de :

- S'adapter au développement démographique;
- Préserver l'identité de la commune;
- Pérenniser l'activité économique en lien avec la communauté de communes de la Beauce alnéloise.

### **1.3.2 - Organisation spatiale souhaitée**

La population de Châtenay est attachée au caractère rural de la commune, soit pour y avoir toujours vécu, soit pour avoir choisi cette commune pour sa situation à la campagne. Cela dit une commune rurale ne signifie pas commune sans développement, bien au contraire.

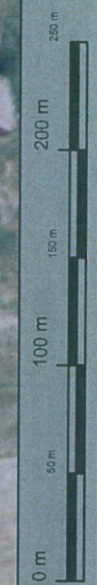
Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, la commune de Châtenay souhaite mieux organiser l'espace destiné aux nouvelles constructions et préserver l'espace naturel en tant que richesse paysagère et en tant qu'outil de travail destiné à l'agriculture.

### **1.3.3 - Perspectives d'évolution**

La commune de Châtenay a pour objectif d'autoriser 2 à 3 logements en moyenne par an, soit au maximum 30 logements en dix ans.

L'emprise des secteurs déjà urbanisés sur l'ensemble du territoire communal est de 16,5 hectares. D'après le plan de zonage, le total des surfaces des secteurs qui pourraient être ouvert à l'urbanisation est de 2,8 hectares, représentant 23 logements.

Les surfaces affectées à l'urbanisation nouvelle restent cohérentes si l'on considère, d'une part, que les lots sont en moyenne d'une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> (y compris les espaces collectifs), et, d'autre part que des terrains encore disponibles peuvent également être aménagés dans les secteurs déjà bâtis afin de recevoir de nouvelles constructions.



4 mars 2008

Agence  
URP/STRUCTURE  
10 rue de la République  
75001 Paris  
Tél : 01 42 96 30 00  
Email : agence@urp-structure.com





1/2500 pour A3


Département d'Eure et Loir  
**Commune de Châtenay**  
carte communale



**Photo aérienne**  
**BOURGES**



# Légende :

- Limite de zone constructible
-  Zone bâtie existante : 178 300 m<sup>2</sup>
-  Secteur urbanisable A : 14 590 m<sup>2</sup>
-  Secteur urbanisable B : 3 600 m<sup>2</sup>
-  Secteur urbanisable C : 4 440 m<sup>2</sup>

 Zones où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

-  Bois, jardins, aménagements paysagers
-  Voilrière



Département d'Eure et Loir  
**Commune de Châtenay**  
 carte communale

**Plan des secteurs urbanisables**  
**BOURG**

4 mars 2008      Rapport de présentation      1/2500 pour A3

Agence  
 d'Urbanisme  
 Habitat & Aménagement  
 10 rue de la République  
 T.A. 27230 SIZY      28000 CHATELAIN  
 Email: agence@urbanisme-habitat.com

Co. Interpictive  




# **DEUXIÈME PARTIE**

## **Justification des dispositions de la carte communale**

## 2.1 – CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

La commune de Châtenay dépend de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéoise. Pour l'instant, aucun schéma de cohérence territoriale n'existe sur ce territoire (SCOT).

### 2.1.1 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes:

**AS1:** servitude résultant de l'instauration du périmètre de protection des eaux potables et minérales : captage du Bois des Châtaigniers déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 novembre 2006.

**EL7:** servitudes d'alignement le long des routes départementales suivantes:

- RD 119 - plan d'alignement approuvé le 12 juin 1855
- RD 141 - plan d'alignement approuvé le 24 septembre 1892,
- RD 141/4 Châtenay - plan d'alignement approuvé le 24 septembre 1892
- RD 141/4 Basmeville - plan d'alignement approuvé le 27 septembre 1894

**PT2:** servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection entre les obstacles des centres d'émission et de protection exploités par l'Etat: la liaison hertzienne Paris/Limoges, tronçon Viabon/Sermaise

**PT3:** servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques: ligne RG 28104 Voves/Baudreville

### 2.1.2 - Les contraintes

Les contraintes affectant l'utilisation du sol sont:

- Le classement de l'autoroute A10 (l'Aquitaine) en tant que route à grande circulation soumise à l'application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme
- L'existence de zones de bruit se référant au passage de l'autoroute A 10
- La présence du parc éolien du chemin d'Ablis autorisé par arrêté préfectoral du 7 octobre 2005, qui a fait l'objet d'une étude d'impact disponible en mairie,
- Le forage d'eau potable situé à l'entrée du bourg sur la Rd 119.

### 2.1.3 - La loi d'orientation pour la ville (justification par rapport aux objectifs de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

La carte communale de Châtenay est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 de la loi de solidarité et renouvellement urbain qui stipule :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ; »

« 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et

habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ; »

« 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. ».

En effet, la carte communale protège les espaces naturels, agricoles et forestiers, et limite le développement urbain à des secteurs situés en continuité avec le tissu urbain existant.

### **2.1.4 – La loi sur l'eau**

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 ;
- Article premier de la loi : "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 par l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socio-professionnels, 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.

Dans la commune de Châtenay, la carte communale a pris en considération le contexte existant pour définir le zonage d'assainissement.

### **2.1.5 – La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage**

La richesse paysagère de la commune de Châtenay est largement prise en compte dans le projet de carte communale :

- Les espaces boisés existants sur la commune sont inconstructibles ;
- Le projet s'inscrit dans une volonté de gestion économe de l'espace ; les quelques secteurs constructibles nécessaires au développement de la commune sont situés dans la continuité du développement urbain existant.
- Les espaces agricoles sont préservés pour la très grande majorité. Seuls sont rendus constructibles quelques secteurs agricoles situés en continuité avec les secteurs déjà bâtis.

## **2.1.6 - La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (entrées de ville)**

La commune de Châtenay est concernée par l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme visant à réguler le développement urbain le long des voies. En effet, l'A10, passant sur la partie ouest du territoire, est considérée comme route à grande circulation et se voit soumise de ce fait à l'application de l'article précité.

La loi interdit les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ou voie expresse, de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.

Ces dispositions, opposables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **2.1.7 - La loi relative à la lutte contre le bruit**

Cette loi sur le bruit, du 31 décembre 1992, a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel N°2003-1095 du 4 novembre 2003 définit pour la commune de Châtenay les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de l'A10.

## 2.2 – CONTRAINTES NATURELLES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### Évaluation des incidences

Les incidences des évolutions induites par la carte communale seront limitées sur le milieu existant.

La carte communale tient compte du contexte environnemental existant, protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation maîtrisé et organisé.

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

La carte communale est établie de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement.

Dans cette optique, il est prévu :

- La **préservation du « grand paysage »** comprenant non seulement les espaces boisés mais également les vastes plateaux agricoles permettant des vues proches et lointaines.
- La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire, qui sera protégée de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme, sera développée.

Celle-ci est prévue en limite des zones d'extension urbaine pour les intégrer au mieux dans le paysage et limiter leur impact vis-à-vis des parties « anciennes » du bourg et des hameaux, notamment par la création de haies composées d'essences locales (charme, buis, fusain d'Europe, aubépine, cornouiller sanguin, érable champêtre, ...).

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sera un facteur de protection de la biodiversité (diversité de la faune et de la flore).

### Prise en compte de l'assainissement

Les terrains des nouvelles zones urbaines prévues dans la carte communale seront comme les zones existantes en assainissement individuel.

### Limitation de l'extension urbaine

Les zones urbanisables sont proposées en continuité du tissu existant et sont organisées pour éviter l'extension linéaire et le mitage. Ainsi, la « consommation » d'espace et donc l'impact sur le milieu naturel sont limités.

L'aide au confortement des hameaux isolés, dans le respect du patrimoine architectural et paysager existant, sera poursuivi.

# **TROISIÈME PARTIE**

## **Mise en œuvre de la carte communale**

instauré sur les secteurs constructibles (U) par le conseil municipal après approbation de la carte communale.

### **3.1 – ÉLABORATION DU PLAN DE ZONAGE**

Le plan de zonage a délimité deux sortes de secteurs : les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### **3.1.1 - Les secteurs constructibles : U**

Les secteurs constructibles recouvrent le bourg et ses futures extensions. Il existe également un secteur constructible sur le hameau du Moulin sur un périmètre correspondant à la surface déjà bâtie.

La délimitation de ces secteurs correspond aux principes suivants:

- le renouvellement du tissu urbain existant,
- l'urbanisation en continuité immédiate du bâti existant afin de limiter la consommation de l'espace agricole.

#### **3.1.2 - Les zones non constructibles**

Les secteurs non constructibles correspondent au reste du territoire communal qui reste de ce fait protégé.

#### **3.1.3 - Autres renseignements**

Des principes d'accès desservant certains terrains constructibles figurent au plan de zonage à partir de la rue des Peupliers, d'une part, du Tour de village, d'autre part.

Ces principes d'accès nécessiteront l'acquisition de bande de terrains qui pourra se faire par cession gratuite ou par voie de préemption; à cet égard l'instauration du droit de préemption urbain pourra être

