

Commune de
Clévilliers
(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite le
3 novembre 2006

Plu arrêté le 26 juin 2009

Plu approuvé
le 27 janvier 2011



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
27 janvier 2011
approuvant le plan local
d'urbanisme de
la commune de Clévilliers

Le maire, Alain Bellamy

Rapport de présentation

Date :

20 janvier 2011

Phase :

Approbation

1

Mairie de Clévilliers, rue de la Mairie, 28300 Clévilliers
Tél : 02 37 23 96 22 / fax : 02 37 92 72 / courriel : mairie-clev@wanadoo.fr
Thierry Gilson paysagiste et urbaniste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Le plan local d'urbanisme	page4
Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	page4
Contenu	page4
Processus d'élaboration, historique de la procédure	page5
PREMIÈRE PARTIE Diagnostic	I-page6
1.1 - Présentation générale de la commune	I-page7
1.1.1 - Situation géographique	I-page7
1.1.2 - Contexte intercommunal	I-page7
1.2 - L'organisation urbaine	I-page14
1.2.1 - le cadre physique	I-page14
1.2.2 - Un tissu bâti qui s'est étiré	I-page14
1.2.3 - Le mode d'occupation du sol	I-page15
1.2.4 - Les formes urbaines par typologie	I-page16
1.3 - La population	I-page22
1.3.1 - Une population doublée depuis 1970	I-page22
1.3.2 - Une population plutôt jeune qui devrait avoir tendance à vieillir	I-page23
1.3.3 - La taille des ménages diminue	I-page25
1.3.4 - Perspectives	I-page25
1.4 - Le logement	I-page26
1.4.1 - La dynamique de la construction	I-page26
1.4.2 - Des logements essentiellement occupés par leur propriétaire	I-page28
1.4.3 - La capacité d'accueil des logements	I-page29
1.4.4 - La capacité de stationnement proportionnellement en baisse	I-page29
1.5 - Le foncier	I-page31
1.5.1 - La consommation d'espace	I-page31
1.5.2 - Le foncier disponible	I-page31
1.6 - L'emploi	I-page31
1.6.1 - La population active en hausse	I-page31
1.6.2 - Le taux de chômage en baisse	I-page32
1.6.3 - Une population active en mutation	I-page32
1.6.4 - L'augmentation des trajets domicile-travail	I-page33
1.7 - L'activité	I-page35
1.7.1 - L'activité agricole : des exploitations de plus en plus conséquentes, de moins en moins nombreuses.	I-page36
1.7.2 - L'activité industrielle	I-page37
1.7.3 - L'activité artisanale	I-page37
1.7.4 - Activités commerciales	I-page37
1.7.5 - Services et équipements	I-page37
1.7.6 - Bilan et enjeux	I-page38
1.8 - Les transports	I-page39
1.9 - Les réseaux	I-page40
1.9.1 - Alimentation en eau potable	I-page40
1.9.2 - Assainissement	I-page40
1.9.3 - Collecte et traitement des déchets solides	I-page40
DEUXIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	III-page41
2.1 - Données naturelles du site	III-page42
2.1.1 - Climatologie	III-page42
2.1.2 - Relief	III-page42
2.1.3 - Hydrographie et Hydrologie	III-page42

2.1.4 - Végétation	III-page45
2.1.5 – Ressources naturelles	III-page45
2.2 – Paysage rural et urbain	III-page47
2.2.1 – Les unités paysagères	III-page47
2.2.2 - La directive de protection et de mise en valeur des paysages	III-page48
2.2.3 – Analyse points / points faibles du paysage	III-page49
2.2.4 - Le patrimoine	III-page52
2.3 – Risques et nuisances	III-page54
2.4 – Servitudes d'utilité publique	III-page55
TROISIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement	IV-page56
3.1 – Le projet de la commune	IV-page57
3.1.1 – Choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable	IV-page57
3.1.2 – Les perspectives démographiques	IV-page57
3.1.3 – Les perspectives économiques	IV-page58
3.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée	IV-page58
3.1.5 – La politique d'équipement	IV-page60
3.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	IV-page61
3.2.1 – Découpage du territoire	IV-page61
3.2.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	IV-page62
QUATRIÈMEPARTIE	
Compatibilité du Plu avec l'article L123-1 du code de l'urbanisme	IV-page65
4.1 - Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale	IV-page66
4.2 - Compatibilité avec plan de déplacements urbains	IV-page67
4.3 - Compatibilité avec programme local de l'habitat	IV-page67
4.4 - Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau	IV-page68
CINQUIÈMEPARTIE Les incidences des orientations du plan sur l'environnement	
V-page69	
5.1 – Évaluation des incidences	V-page70
5.1.1 – Incidences du plan local d'urbanisme sur les zones de protection et d'intérêt écologique	V-page70
5.1.2 – Incidences du Plu sur l'environnement	V-page70
5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	V-page71
SIXIÈMEPARTIE Annexes	V-page72
- Annexe 1 : synthèse des orientations d'aménagement.	V-page72
- Annexe 2 : fiche Znieff type 2 2013.	V-page72
- Annexe 3 : fiche descriptive des risques majeurs recensés à Clévilliers	V-page72
- Annexe 4 : fiche descriptive de l'entité 9 et des principes fondamentaux de protection et de mise en valeur concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.	V-page72

Le plan local d'urbanisme

Présentation du plan local d'urbanisme : 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).

« 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, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) deviennent des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

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

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Contenu

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

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

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

observations.

Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le Marnu (modalités d'application du règlement national d'urbanisme) de Clévilliers est obsolète : ce vide de document d'urbanisme doit être réparé d'autant plus que Clévilliers compte des hameaux pour certains importants : le Boulay d'Achères, La Bréqueille, Bouard et Gonville.

Pour se doter d'un document d'urbanisme, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme par une délibération du 3 novembre 2006.

Le présent rapport de présentation s'appuie sur des cartes, études ou schémas conduits à une autre échelle et en particulier :

- le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine ou Scot ;
- le porter à la connaissance réalisé par les services de l'État.

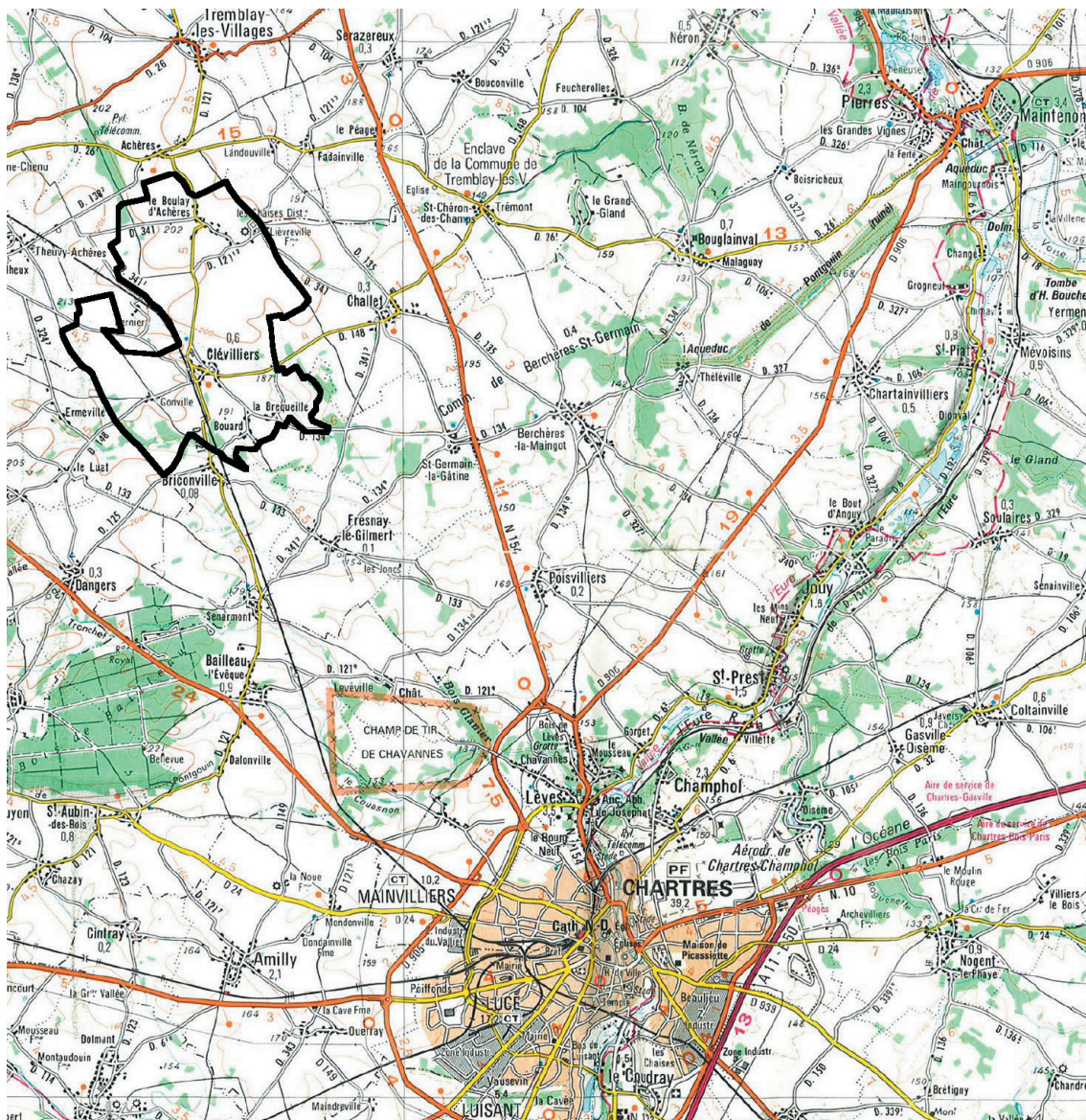
**PREMIÈRE
PARTIE**

Diagnostic

1.1 - Présentation générale de la commune

1.1.1 - Situation géographique

Clévilliers est une commune du nord-ouest de l'agglomération chartraine située à une vingtaine de kilomètres de Chartres et à une trentaine de kilomètres de Dreux.



1.1.2 - Contexte intercommunal

Clévilliers dépend administrativement de l'arrondissement de Chartres et du canton de Chartres nord-est. Elle appartient également à la communauté de communes de l'Orée de Chartres et au syndicat intercantonal de zones d'activités (Siza).

EURE ET LOIR

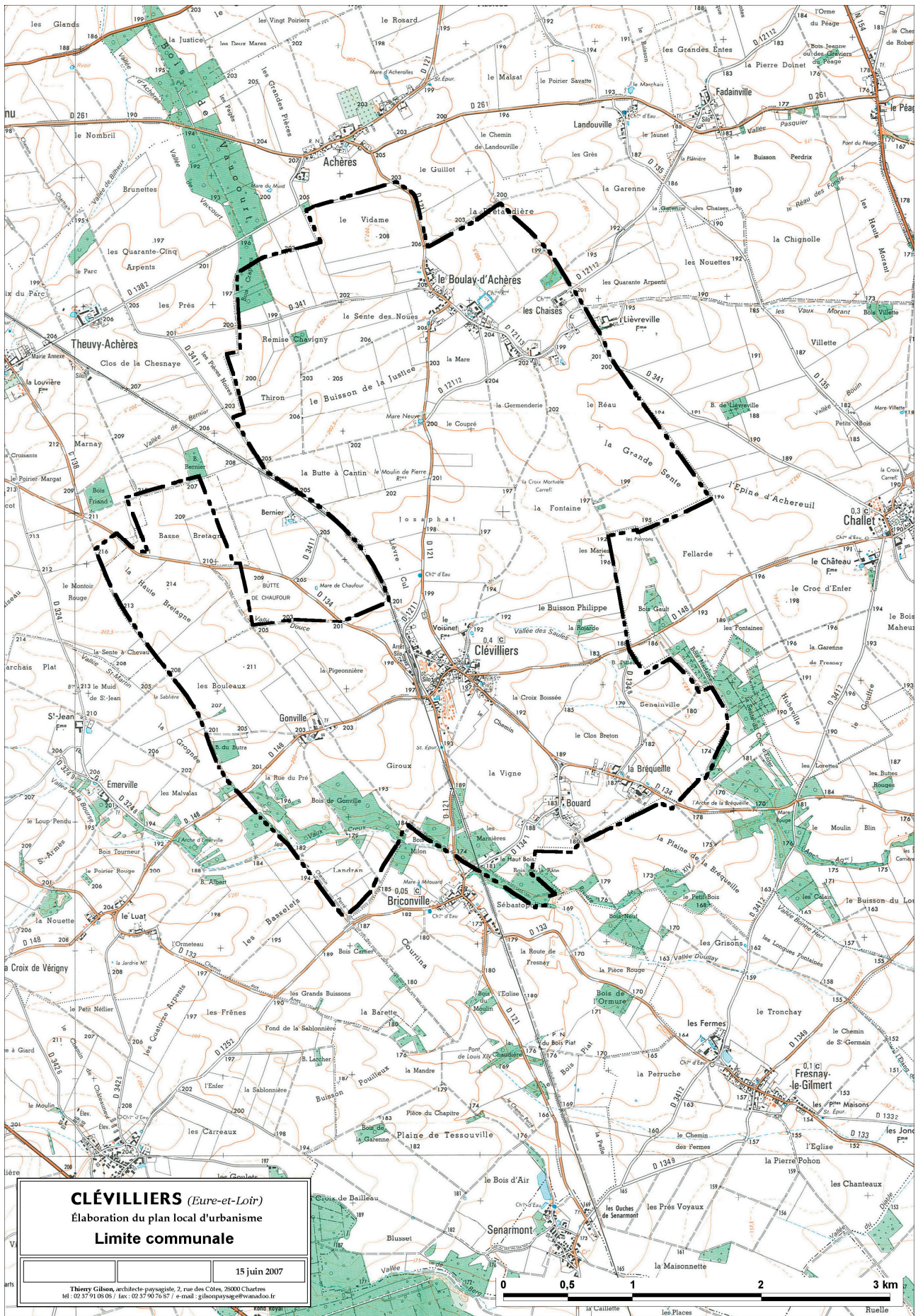
Noms des communes



cartographie issue de BD CARTO®
©IGN - Paris - 2000
Autorisation n° 42-2000-40
données : DDE 28 GEOKIT

DDE Eure et Loir
Atlas-02-01a-noms 2000





1.1.3 - Le schéma de cohérence territoriale

Le schéma de cohérence territoriale, ou Scot, exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Smeq, syndicat mixte d'études et de programmation. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot de l'agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le Smeq. Ce document est applicable depuis juillet 2006. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

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

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

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

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

La compatibilité apparaît comme une notion souple inspirée du souci de ne pas remettre en cause l'économie générale du Scot sans pour autant figer le détail de sa réalisation. Il est généralement admis qu'est compatible avec un Scot tout projet qui ne présente pas de contrariété majeure avec l'une des orientations du Scot. On peut donc s'éloigner du Scot mais pas le contrarier. [...]

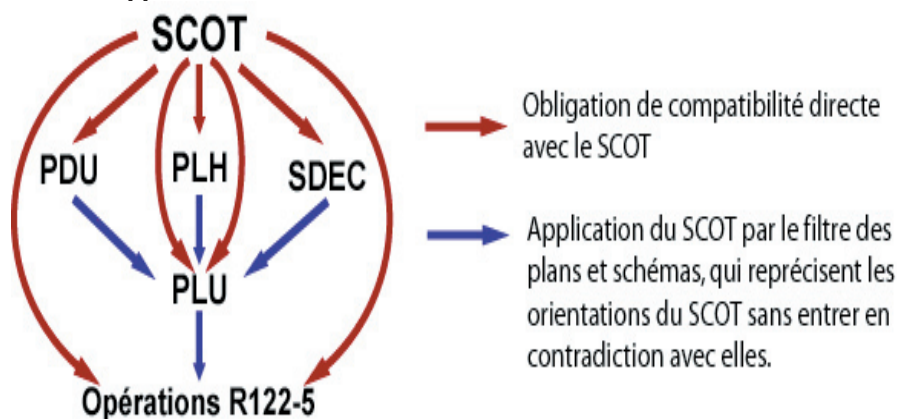
Les projets qui doivent être directement compatibles avec le Scot

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

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

Il convient donc d'attirer l'attention des maires sur le fait que le Scot ne s'oppose pas uniquement aux plans et schémas (programmes locaux de l'habitat, plans de déplacements urbains, plans locaux d'urbanisme, schémas de développement commercial). Il est également directement opposable aux opérations citées à l'article R122-5 : notamment, toutes les zones d'aménagement concerté doivent être compatibles avec le Scot, ainsi que les lotissements et les permis de construire lorsque la surface créée est supérieure à 5000 m² de surface hors œuvre nette.

Schéma d'applicabilité du Scot



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

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du Scot (chapitre 112) :

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

Réfléchir aux formes urbaines en général

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

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

Surface consommée pour environ 30 logements

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

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

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

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

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

[...]

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

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

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

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

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

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

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

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

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

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

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

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme.

Pour les communes de l'agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :

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

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

Lorsqu'il y a révision de plan local d'urbanisme ou de carte communale pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

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

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

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

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

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le Scot a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent au syndicat mixte d'études et de programmation

leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...]

1.2 - L'organisation urbaine

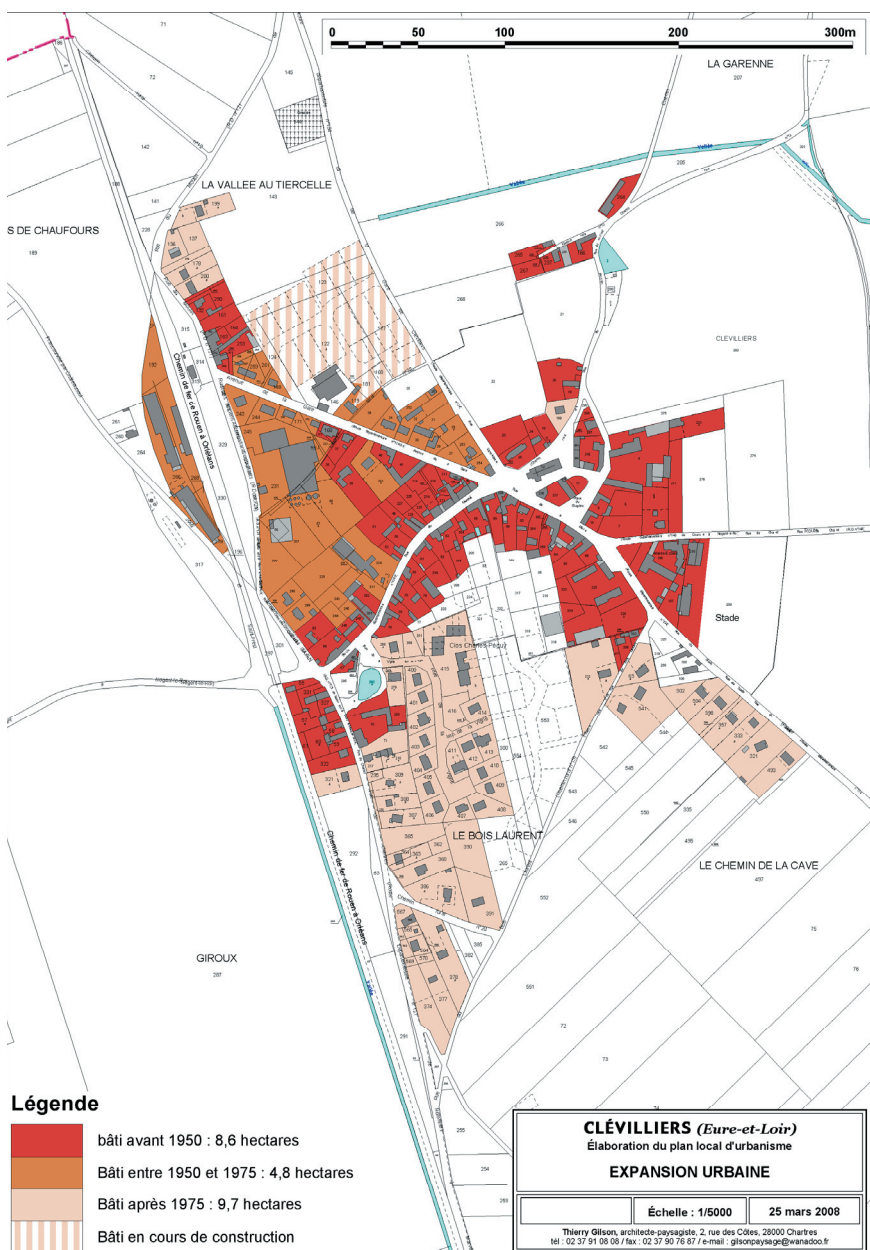
1.2.1 - le cadre physique

L'environnement du bourg est relativement plat. Le réseau hydrographique y est quasi inexistant. Aucune contrainte physique n'a limité le développement de l'urbanisation du bourg. C'est vraisemblablement pourquoi le village a eu tendance à s'étendre pendant la seconde moitié du vingtième siècle.

1.2.2 - Un tissu bâti qui s'est étiré

Entre 1950 et 1999, le parc de logements a doublé sachant que le tissu bâti d'avant guerre s'est mis en place sur une durée beaucoup plus longue, comptée en siècles. Dans le même temps, le bourg a triplé de surface passant de 8,6 hectares à 23 hectares aujourd'hui, non compris les 2 hectares du lotissement communal Les Tiercelles qui devrait prochainement voir le jour. Le document ci-dessous permet d'illustrer cette rapide expansion des surfaces consacrées à l'urbanisation.

Avant-guerre, le tissu bâti s'est développé plutôt de façon linéaire alors qu'en général le bâti rural s'est développé autour du coeur de village, l'église. Après guerre, l'urbanisation des faubourgs a permis d'épaissir le tissu existant mais toujours de manière trop linéaire. Depuis 1975 environ, on assiste à une expansion vers le sud et à la confirmation d'un développement linéaire surtout le long de la rue du Stade, au sud-est, et de la rue du Moulin, au nord ouest.



1.2.3 - Le mode d'occupation du sol

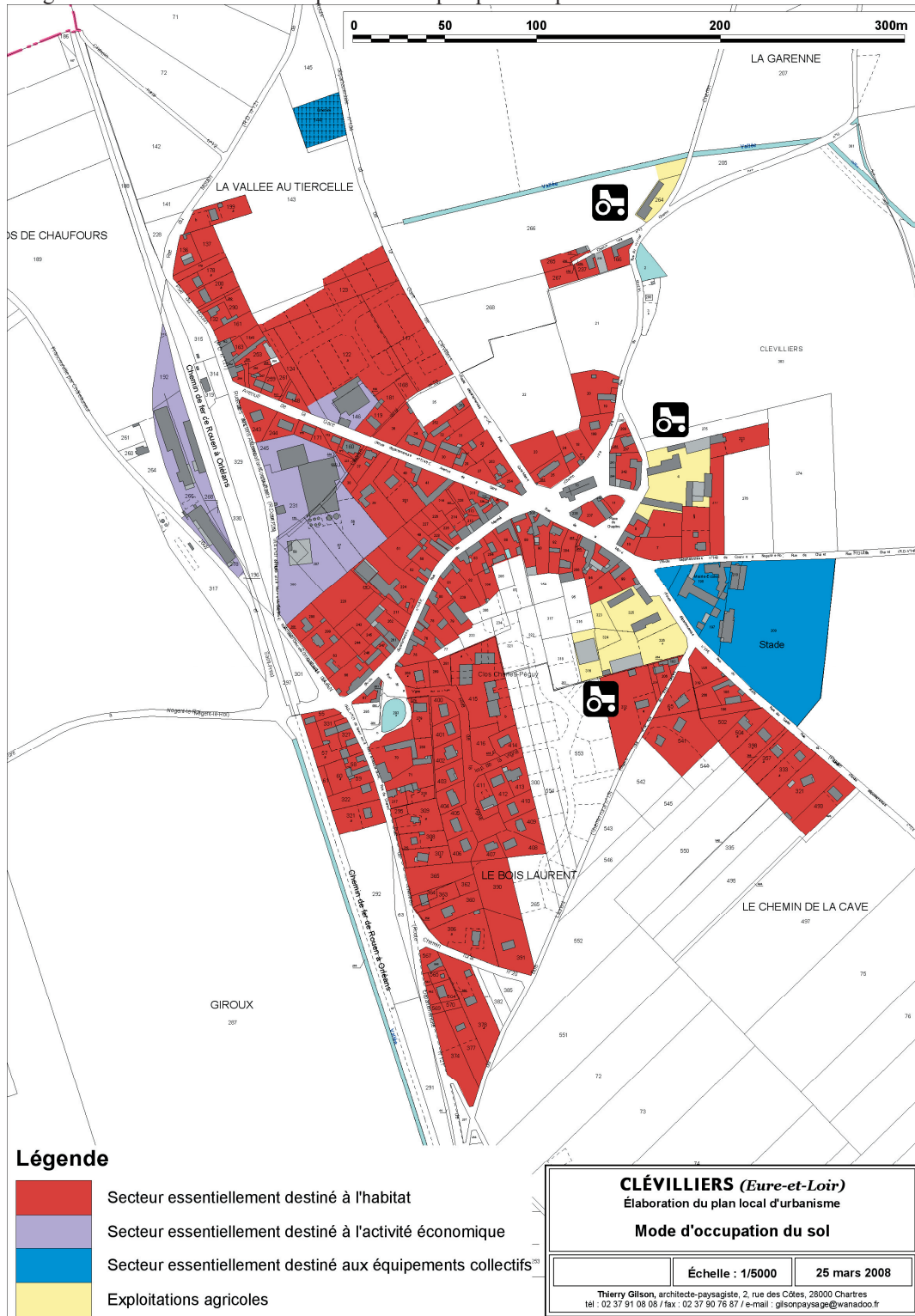
Le bourg est majoritairement dédié à l'habitat résidentiel.

Une importante entreprise de production d'engrais située au nord-ouest du bourg, rue des Anciens-Combattants Afn et rue de la Gare, est enclavée dans le tissu bâti. La proximité des habitations finira certainement par entraver son évolution. Autour de l'ancienne gare, des silos sont également implantés pour bénéficier de la desserte ferroviaire. Enfin, le tissu bâti du bourg compte plusieurs corps de ferme.

Les équipements publics, mairie, école et stade sont regroupés en un pôle situé à l'est du bourg.

Les hameaux sont également dédiés à l'habitat ponctué de quelques exploitations agricoles et de quelques entreprises artisanales. À noter la présence d'une entreprise isolée à l'est du Boulay-d'Achères.

Les espaces non urbanisés de la commune représentent environ 1 500 hectares soit 95 % du territoire, voués à l'exploitation agricole. Au sud-ouest ils sont ponctués de quelques bosquets.



1.2.4 - Les formes urbaines par typologie

Il est intéressant de comparer quelques-unes des formes urbaines évoquées ci-dessous avec la consommation d'espace qu'elles génèrent. Nous allons comparer une portion de territoire du centre village, une portion de hameau et un lotissement de maisons individuelles, voir l'analyse graphique des formes urbaines figurant pages suivantes.

Concernant la surface bâtie, les calculs sont faits en prenant une base de constructions à un rez-de-chaussée et des combles correspondant à la réalité du tissu bâti de Clévilliers.

Le centre bourg

Sur une même superficie, le centre bourg permet d'offrir une fois et demi plus de surface de plancher que dans les faubourgs et deux fois plus que dans les hameaux.

Le parcellaire du centre bourg ancien apparaît cohérent et homogène. Cela résulte d'une urbanisation organisée au fur et à mesure sur une échelle de temps beaucoup plus importante que les opérations d'urbanisation récentes. Les constructions nouvelles se sont intégrées progressivement au tissu bâti existant. La nécessaire préservation des terres agricoles obligeait à rentabiliser ce tissu bâti.

Il en résulte un parcellaire dense et homogène, aux superficies raisonnables, en général environ 500 à 800 m² en moyenne. Les parcelles sont en général plus longues que larges, permettant grâce à l'implantation du bâti à l'alignement et sur une au moins des limites séparatives (limites avec le voisin), de dégager des espaces libres suffisants tout en préservant l'intimité.

Le centre bourg est également marqué par de grandes parcelles dédiées à l'activité industrielle, production d'engrais et stockage de céréales. Ce parcellaire a pour conséquence d'éloigner les habitations voisines.



Cliché de gauche : illustration de l'implantation à l'alignement du bâti dans le centre bourg.

Cliché du centre : autre exemple d'alignement et de mitoyenneté du bâti ancien

Les hameaux

Ils se sont constitués autour des quelques corps de ferme ou d'un ancien château. Les hameaux étaient destinés à l'agriculture. La vie à l'écart a nécessité le recours à des parcelles plus grandes adaptées à une vie plus autarcique. Le parcellaire est donc plus ample qu'en centre bourg mais il est également organisé en «lanières» perpendiculaires à l'axe de la voie, dégagant ainsi des espaces pour la culture vivrière. Les constructions anciennes sont elles aussi implantées à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives. Cette forme urbaine répondait à un mode de vie. Les espaces encore disponibles ont été construits par la suite, densifiant ainsi le tissu existant.

Les extensions récentes sous forme de «lotissement»

Aujourd'hui, la production de logements a changé. Certaines opérations comptent quelques dizaines de lots, entraînant un surdimensionnement du nouveau quartier et rendant parfois plus difficile l'intégration de ses habitants au bourg. Le parcellaire s'en ressent puisqu'il est standardisé, calé sur une superficie d'environ 1000 m², une largeur en façade de 20 m. Cette forme urbaine est beaucoup plus onéreuse, que ce soit évidemment pour les acquéreurs mais aussi pour la collectivité. Ces largeurs en façade nécessitent plus de voirie et de réseaux, dont le coût s'exprime à la création et surtout à l'entretien. Paradoxalement, par rapport à l'habitat ancien du centre bourg, ces superficies plus importantes ne génèrent pas plus d'intimité, du fait de l'implantation des constructions en plein milieu de la parcelle.

La tendance actuelle va dans le sens d'une réduction des surfaces, la première raison étant le coût du foncier, la seconde étant la charge d'entretien que génèrent ces parcelles largement dimensionnées.

Le lotissement de la Vigne date des années 1980, c'est le seul lotissement de la commune. Les logements locatifs du clos Charles-Péguy sont denses et mitoyens reprenant ainsi quelques caractéristiques de la forme urbaine du centre bourg. Ils sont très bien intégrés au village et au lotissement.



Cliché de gauche : dans les extensions récentes, l'espace public n'est plus délimité par le bâti mais par des clôtures hétérogènes au détriment de la qualité générale.

Cliché de droite : le clos Charles-Péguy présente une urbanisation plus cohérente. L'espace public est homogène et sa perception améliorée.



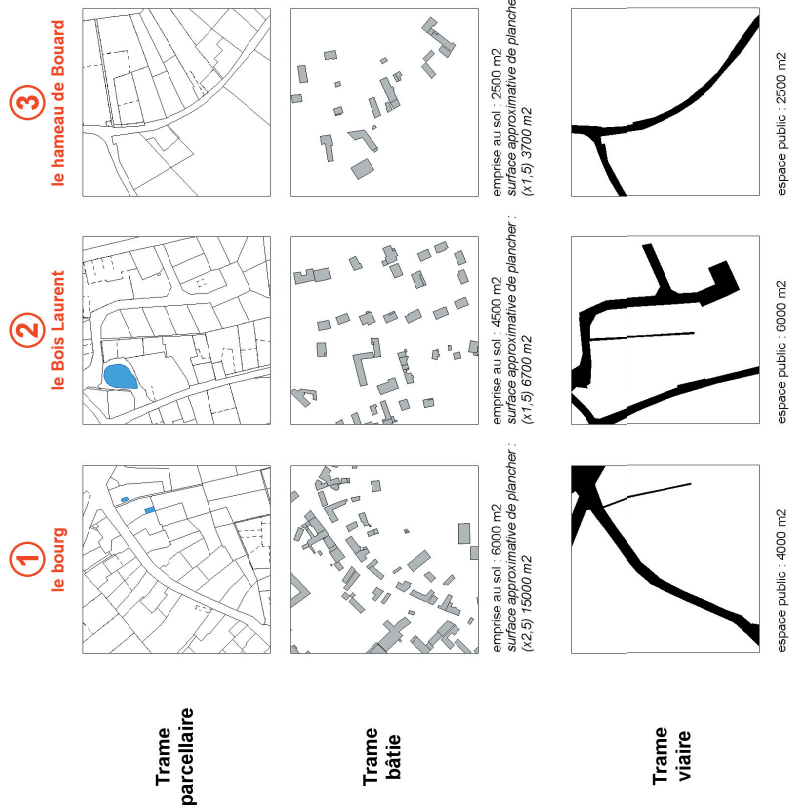
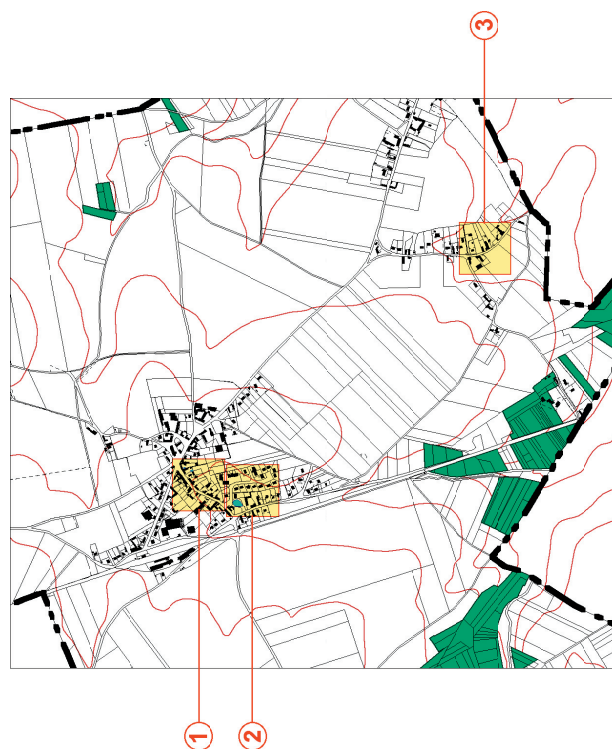
Le long de l'espace public des secteurs résidentiels, les trottoirs sont utilisés pour le stationnement des véhicules, les piétons empruntent les chaussées !

Formes urbaines et consommation d'espace à Clévilliers

La colonne n° 1 analyse le bourg (bâti ancien), la n° 2 les extensions urbaines récentes, alors que la n° 3 correspond au hameau de Bouard.

La comparaison de ces trois types d'urbanisation distincts montre la différence d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot de l'ambiance.

Ces secteurs ont été choisis car ils représentent bien les trois principaux modes d'urbanisation de la commune.



	①	②	③
Emprise au sol	6000 m ²	4500 m ²	2500 m ²
Espaces publics (voirie, espace libre, ...)	4000 m ²	6000 m ²	2500 m ²
Espaces privés (jardin, parc, ...)	30000 m ²	29500 m ²	35000 m ²
Surface de plancher estimée	9000 m ²	6700 m ²	3700 m ²

La surface approximative des carrés de référence est de 40 000 m².

1.2.5 - Bilan et enjeux

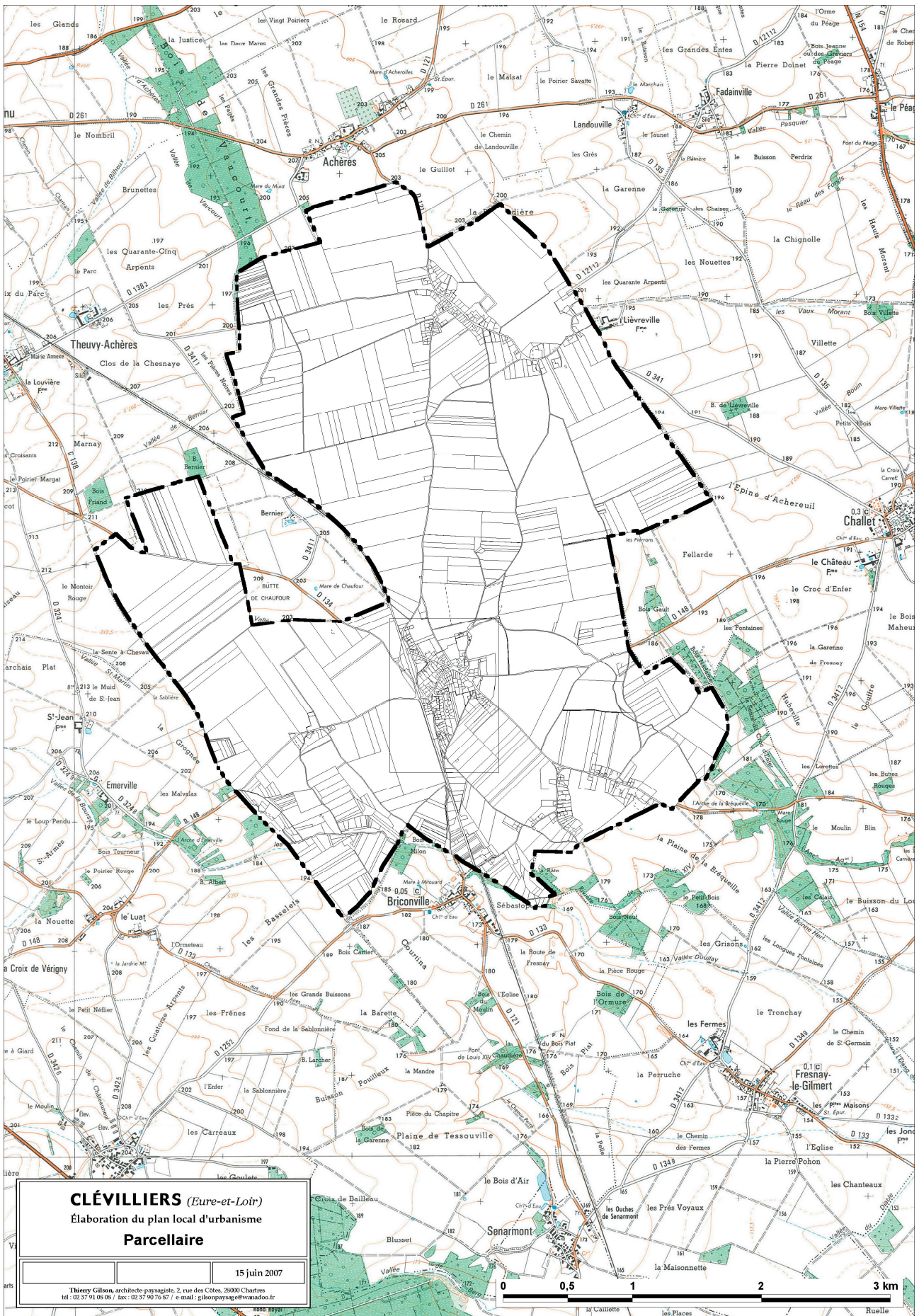
Le tissu du bourg a eu tendance à se développer en s'étalant. Les impacts sont divers, empiètement sur les terres agricoles qui peut avoir des conséquences néfastes sur l'activité agricole et les paysages ; banalisation des paysages et perte d'identité des bourgs, villages et hameaux ruraux ; surcoûts financiers dus à l'extension incessante des réseaux divers.

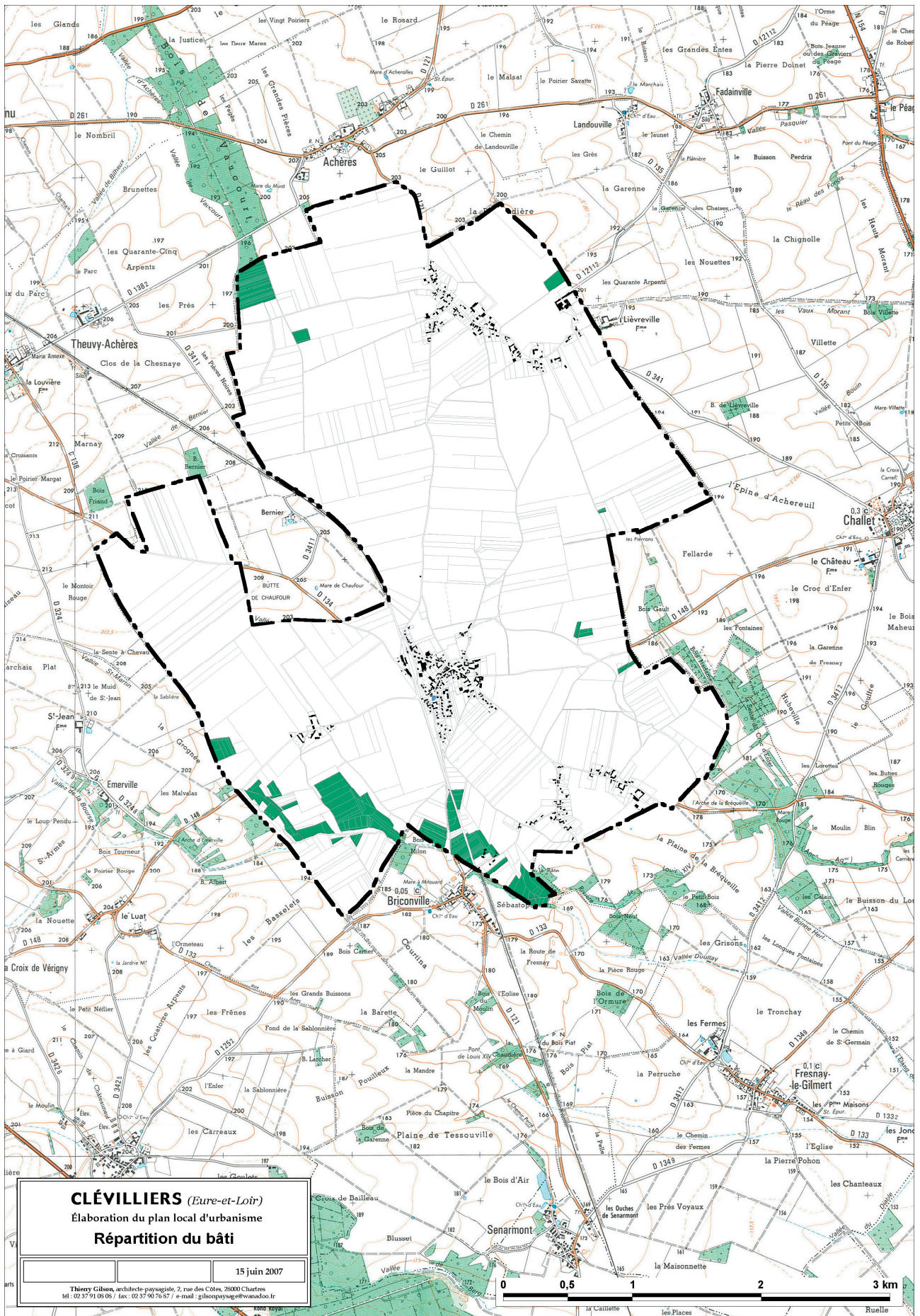
Aujourd'hui, la loi impose de stopper ces phénomènes qui menacent les espaces agricoles et naturels. Rappelons qu'en Europe les espaces agricoles diminuent de 2 % tous les 10 ans et qu'en France la croissance annuelle des espaces urbanisés au détriment des espaces agricoles et naturels est de 6 km², soit 6 fois Paris. L'urbanisation sous forme d'extension linéaire doit être proscrite. Ces extensions ont laissé de grands vides qui pourraient permettre l'épaississement du tissu bâti. Certaines opérations seront réalisées très prochainement, le lotissement communal des Tiercelles, le lotissement du Bois-Laurent est lui en cours d'étude. Bien que ces opérations soient à l'échelle du village assez conséquentes, elles permettront de renforcer la cohérence générale de l'urbanisation à condition de prévoir un tissu bâti plus qualitatif que ce qui s'est fait jusqu'à maintenant. Pour réussir la greffe de ces nouveaux quartiers, il est important de les ancrer au tissu existant notamment grâce à une desserte cohérente facilitant les échanges entre quartiers et l'accès au centre du bourg. Il faut également favoriser la mixité sociale pour une meilleure cohésion à l'échelle du village. Une offre diversifiée en terrains (des grands et des petits) et logements (des logements individuels, des petits logements, des logements sociaux...) en est le meilleur garant.

Le projet d'aménagement et de développement durable du Scot prévoit dans son axe 2 de bâtir un territoire solidaire. « Pour bâtir un territoire solidaire en structurant le développement, il faut déterminer un mode d'urbanisation adapté au territoire en limitant la consommation d'espace et mettre en œuvre un système de déplacement durable. », Gaudriot, stratégies urbaines, Padd du Scot de l'agglomération chartraine.

« Une forme parcellaire bien adaptée, davantage que la superficie totale de la parcelle, permet de délimiter un espace agréable et fonctionnel. Traditionnellement, aussi bien en ville que dans les zones rurales, les parcelles adoptent une forme allongée dite en lanière perpendiculaire à l'espace public. Le maintien de ce type de forme permet une économie d'espace linéaire et donc de voirie et de réseaux pour une même superficie de terrain. À superficie égale, les parcelles allongées ont l'avantage de donner à l'urbanisation une plus grande cohérence (évitant l'aspect visuel de dispersion ou de mitage). Pour une superficie d'environ 800 m², la définition d'un front de parcelle compris entre 15 et 18 m génèrera une profondeur de terrain entre 45 et 50 m contre 28 par 28 pour une parcelle carrée. Le gain d'espace linéaire en voirie et en étalement de l'espace urbanisé peut ainsi varier du simple au double. Il permet aussi, dans une certaine mesure, une économie des coûts de viabilisation.

De plus, par rapport aux formes carrées, difficiles à aménager et à paysager, les formes allongées permettent une progression de l'espace privatif vers des zones plus naturelles en fond de parcelle et une différenciation des fonctions du jardin (potager par exemple ou espace plus sauvage). Enfin, les parcelles en lanière permettent d'éviter le positionnement de la maison en milieu de terrain et favorisent la mitoyenneté et/ou l'alignement des constructions. Contrairement à une idée reçue, les parcelles en longueur, créant des espaces plus éloignés de l'habitation et l'implantation judicieuse de celle-ci favorisent une certaine intimité en limitant les vis-à-vis. » Parc naturel du Perche, cahier de recommandations architecturales et urbaines.





1.3 – La population

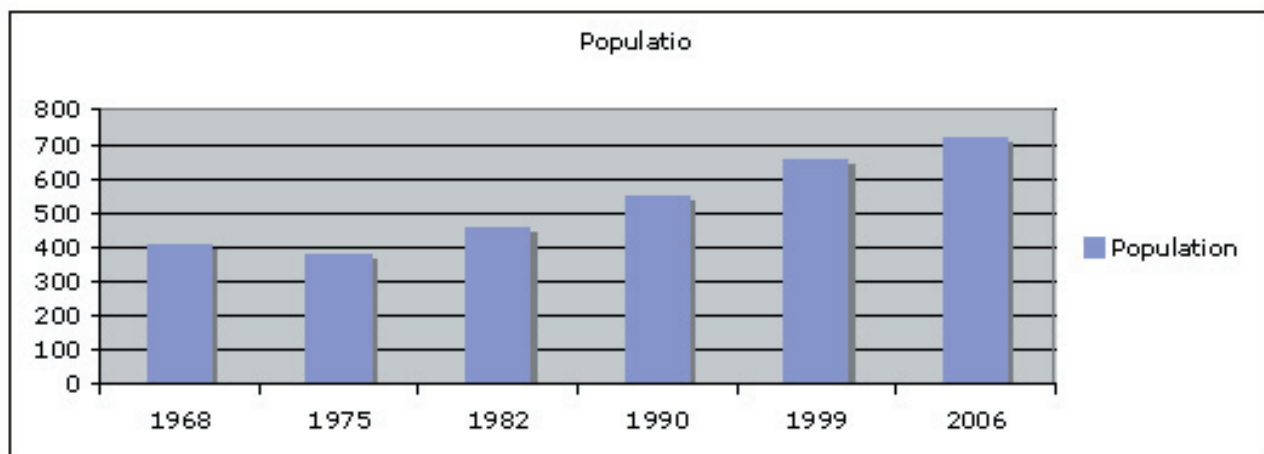
(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999)

1.3.1 – Une population doublée depuis 1970

Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	403	378	452	549	654	718

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP 1999 et RP 2006 exploitations principales.



Depuis 1975, la population de Clévilliers a régulièrement augmenté. En 2006 elle atteint 718 habitants.

Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,9	+2,6	+2,5	+2,0	+1,3
due au solde naturel en %	+0,2	+0,0	+0,7	+0,8	+0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,1	+2,6	+1,7	+1,2	+0,4
Taux de natalité en ‰	14,3	10,1	14,7	14,6	15,9
Taux de mortalité en ‰	12,4	10,1	7,6	6,9	6,9

Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrements - RP 1999 et RP 2006 exploitations principales - État civil.

Avant 1975, la population avait diminué. Depuis, l'augmentation traduit l'installation des baby-boomers. Les tendances indiquent que le rythme de l'augmentation a tendance à diminuer. De 1999 à 2006, la variation annuelle moyenne de population atteignait + 1,3 % ce qui est un taux important en milieu rural.

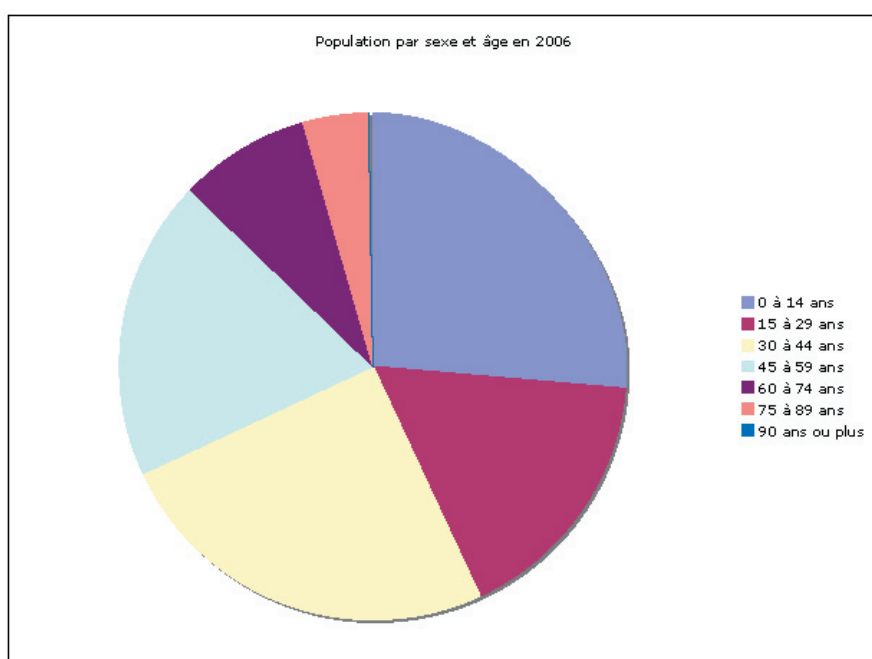
Si l'on précise l'origine de la variation de population entre le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) on constate que les deux sont positifs depuis 1975. Jusqu'en 1999, c'était le solde migratoire qui participait majoritairement à l'augmentation de population. Depuis 1999 c'est le solde naturel qui y participe majoritairement. Depuis 1999, il semble que le développement démographique de la commune soit généré par les enfants des arrivants des décennies précédentes. Si le solde migratoire continue à baisser, il risque d'entraîner une baisse du solde naturel qui aboutirait à une baisse de la population. La tendance dans les dix prochaines années semblent être à un ralentissement de la croissance vers une stabilisation de la population, sauf à anticiper cette tendance.

1.3.2 – Une population plutôt jeune qui devrait avoir tendance à vieillir

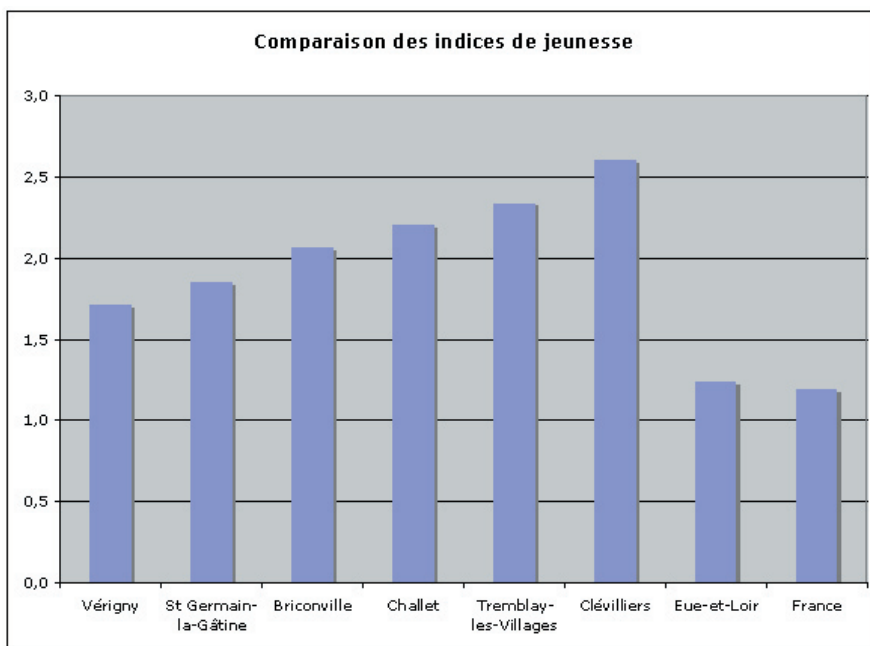
Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%	Total	%
Ensemble	356	100	362	100	718	100%
0 à 14 ans	92	25,8	98	27	190	26%
15 à 29 ans	60	17	60	16,4	120	17%
30 à 44 ans	92	25,8	87	24	179	25%
45 à 59 ans	68	19,2	70	19,4	138	19%
60 à 74 ans	31	8,8	30	8,4	61	8%
75 à 89 ans	12	3,3	18	4,9	30	4%
90 ans ou plus	1	0,3	0	0	1	0%
0 à 19 ans	119	33,4	120	33,2	239	33%
20 à 64 ans	208	58,4	209	57,7	417	58%
65 ans ou plus	29	8,2	33	9,2	62	9%

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

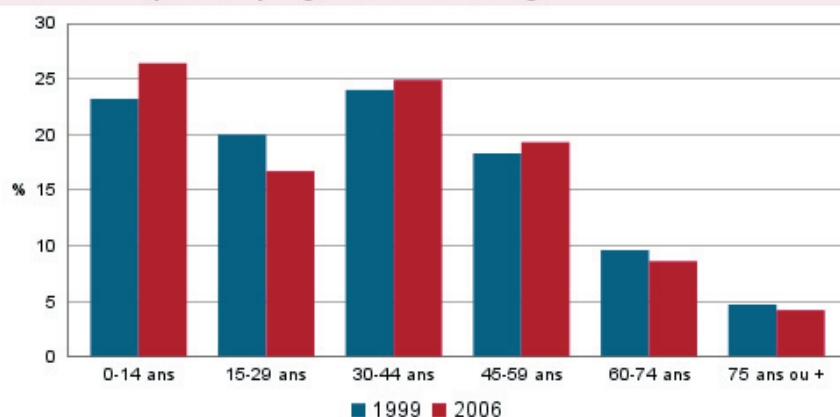


En 2006, une petite moitié de la population avait moins de 30 ans. La répartition de la population par tranches d'âge indique toutefois un léger déficit des 15-29 ans vraisemblablement dû à leur départ pour les études et l'installation dans la vie. Il semble que Clévilliers ait des difficultés à fixer ses jeunes.



En s'intéressant à l'indice de jeunesse de la commune (2,6) et en le comparant avec celui des communes voisines, Clévilliers a la population la plus jeune. Globalement, les communes voisines, voire le canton ont une population beaucoup plus jeune que celle du département et de la France dont les indices de jeunesse sont d'environ 1,2.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



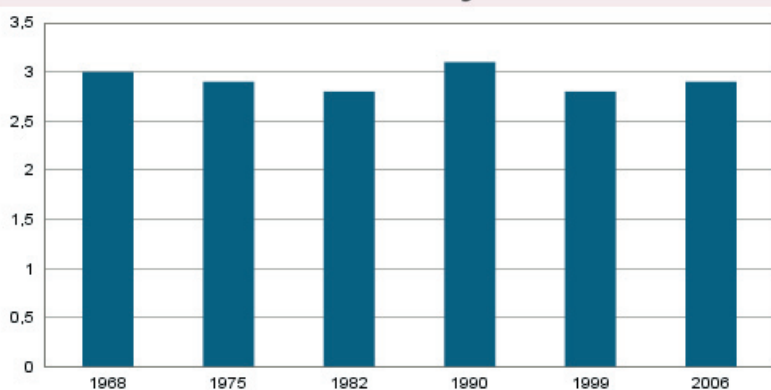
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le graphique ci-dessus permet d'envisager les possibles tendances. De 1999 à 2006, toutes les tranches d'âge de 0 à 59 ans ont augmenté sauf les 15 à 29 ans. Cela confirme la difficulté de la commune à fixer ses jeunes. Cette difficulté risque à l'avenir de faire baisser le solde naturel et donc ralentir la croissance de la population.

1.3.3 – La taille des ménages diminue

À l'échelle du Scot « le diagnostic a permis de mieux connaître le phénomène de « décohabitation » sur le territoire du Smeq, le nombre de personnes par ménage étant passé de 2,60 en 1990 à 2,50 en 1999 et ayant suscité la création de 3 400 logements supplémentaires. Ce taux pourrait encore diminuer et atteindre 2,38 personnes par ménage en 2010, 2,33 en 2015 et 2,28 en 2020. Ainsi, à échéance 2020, la construction de 5 574 logements est nécessaire pour satisfaire les besoins en matière de décohabitation. » Gaudriot, stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

À Clévilliers, la taille des ménages a régulièrement diminué de 1968 à 1982. En 1990 la taille des ménages a subitement augmenté pour dépasser son niveau de 1968. Elle a baissé de 1990 à 1999 et remonté jusqu'à 2006. En général, la tendance est à la baisse. À Clévilliers, on constate donc que les phénomènes de décohabitation sont fluctuants et moins marqués que pour les communes rurales en général. En 2006 on compte environ 2,9 personnes par ménages ce qui est positif.

1.3.4 – Perspectives

« La politique d'habitat doit favoriser une meilleure mixité sociale et urbaine sur le territoire. Cette mixité peut se dessiner à travers la diversification de l'offre en logements ». Gaudriot stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

1.4 – Le logement

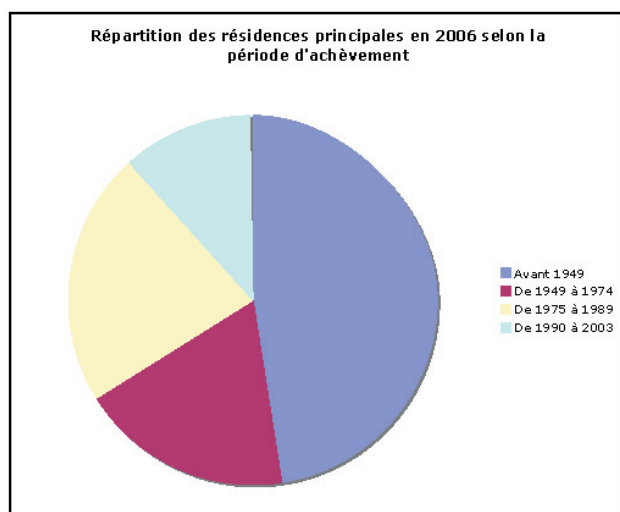
1.4.1 - La dynamique de la construction

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

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	225	100,0
Avant 1949	107	47,6
De 1949 à 1974	42	18,6
De 1975 à 1989	50	22,1
De 1990 à 2003	26	11,7

Source : Insee, RP 2006 exploitation principale.



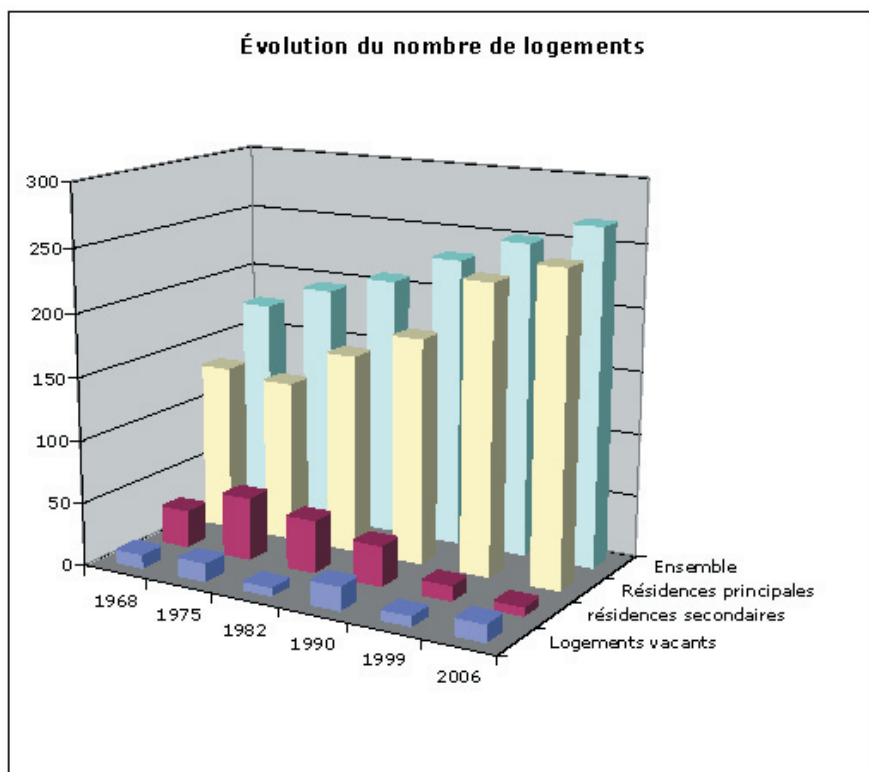
En 2006, les résidences principales construites avant 1949 représentent presque la moitié des résidences principales. La période 1975-1989 a connu le rythme de construction le plus important soit 3 à 4 logements par an.

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de logements	175	194	208	231	250	268
Résidences principales	134	129	159	180	230	247
Résidences secondaires et logements occasionnels	30	50	42	32	12	7
Logements vacants	11	15	7	19	8	14

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le tableau ci-dessus et le graphique suivant indiquent que l'augmentation du nombre de logements a été constante comme celui des résidences principales. Le parc de logements est largement dominé par les résidences principales. Dans les années 70, une partie des résidences principales semble avoir été transformée en résidences secondaires. Il reste aujourd'hui 14 logements vacants. Depuis 1999, ils ont pratiquement doublé.

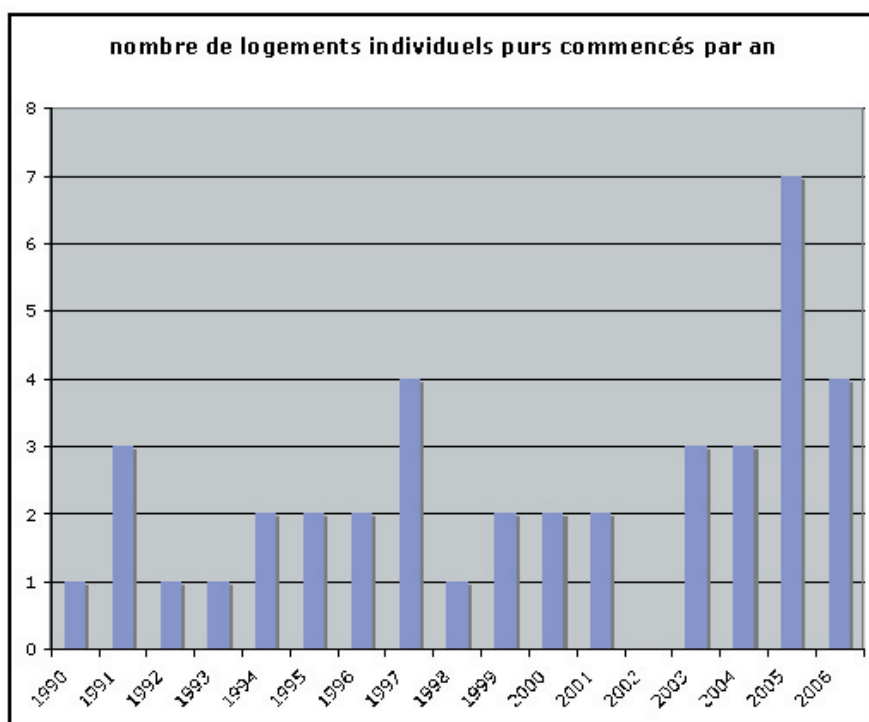


Nombre de logements commencés par an de 1990 à 2006

années	Nombre de logements commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	1	0	0	0	1
1991	3	0	0	0	3
1992	1	0	0	0	1
1993	1	0	0	0	1
1994	2	0	0	0	2
1995	2	0	0	0	2
1996	2	0	0	0	2
1997	4	0	0	0	4
1998	1	0	0	0	1
1999	2	0	0	0	2
2000	2	0	0	0	2
2001	2	0	0	0	2
2002	0	0	0	0	0
2003	3	0	0	0	3
2004	3	0	0	0	3
2005	7	0	0	0	7
2006	4	0	0	0	4
Total	40	0	0	0	40

© Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Ce tableau précédent indique que depuis 1990, 40 logements ont été construits, tous en individuel pur. Depuis 1990 2,5 logements ont été construits en moyenne par an.



Ce graphique montre que le rythme de construction est régulier, à noter un pic en 2005 s'élevant à 7 constructions dans l'année. En 2006 le rythme est encore soutenu avec 4 constructions dans l'année.

1.4.2 – Des logements essentiellement occupés par leur propriétaire

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	247	100,0	718	16	230	100,0
Propriétaire	219	88,5	647	16	198	86,1
Locataire	23	9,5	60	10	25	10,9
dont d'un logement HLM loué vide	11	4,3	25	13	9	3,9
Logé gratuitement	5	2,0	11	14	7	3,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 88,5 % soit une hausse de 2,5 % depuis 1999. Le nombre de logements locatifs a très légèrement diminué. Il est intéressant de noter que l'ancienneté moyenne d'emménagement est relativement importante, 10 pour les locataires contre 16 pour les propriétaires. Le Scot a permis de constater que *le territoire souffrait d'un manque de logements intermédiaires qui pouvait freiner la rotation du parc immobilier notamment social ainsi que le parcours résidentiel de la population locale*. Une dizaine de logements locatifs sociaux est recensée à Clévilliers et six sont en projet.

1.4.3 – La capacité d'accueil des logements

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,1	4,9

Sources : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales.

La taille des résidences principales augmente sans cesse. Ce phénomène est général. À Clévilliers, il s'accompagne d'une augmentation du nombre de personnes par logement. La capacité d'accueil semble donc s'adapter à la demande.

	Nombre moyen de pièces par	
	logement	personne
Ensemble	5,1	1,8
Depuis moins de 2 ans	4,4	1,8
De 2 à 4 ans	4,7	1,4
De 5 à 9 ans	5,1	1,6
10 ans ou plus	5,3	1,9

Source : Insee, RP 2006 exploitation principale.

Le tableau ci-dessus indique toutefois qu'après une baisse du nombre moyen de pièces par personne, il remonte dans les constructions les plus récentes, indiquant une tendance au surdimensionnement.

1.4.4 - La capacité de stationnement proportionnellement en baisse

Équipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	247	100,0	230	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	191	77,5	196	85,2
Au moins une voiture	236	95,7	214	93,0
- 1 voiture	81	32,8	106	46,1
- 2 voitures ou plus	155	62,8	108	47,0

Sources : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales.

La part des ménages ayant deux voitures ou plus a augmenté. Cette augmentation semble provenir de l'acquisition d'une deuxième voiture par des ménages qui en disposaient déjà d'une en 1999. Dans le même temps, la part des ménages bénéficiant d'au moins un emplacement réservé au stationnement diminue. Si la tendance se confirmait, cela pourrait accentuer l'encombrement du domaine public par les véhicules en stationnement.

1.4.5 - Bilan et enjeux

En terme de logement le Scot affiche des enjeux dans son Padd pour assurer une meilleure mixité sociale. Certains d'entre eux peuvent être pris en compte à l'échelle de Clévilliers :

a) diversifier l'offre en logements

La diversification de l'habitat s'exprime en termes de nature et de typologie des logements.

- Diversifier la nature d'habitat ;
 - travailler sur la qualité de l'offre en logements sociaux plutôt que sur la quantité ;
 - développer le logement intermédiaire afin d'encourager la rotation du parc social, notamment à travers l'offre locative privée, l'offre des bailleurs sociaux et une offre d'accession diversifiée ;
 - encourager une offre d'accession de qualité adaptée ;
 - encourager l'offre dans le locatif privé ;
 - développer l'offre de logements locatifs privés, pour assurer un turn-over au sein de ces communes et pour rendre le territoire attractif en termes de logements. Une offre locative privée pourra par ailleurs faciliter la libération de logements dans le parc social ;
 - encourager l'offre en logements haut de gamme, cette offre très ciblée constitue une réelle demande locale, il s'agit d'une tendance émergente ces dernières années, qui peut tendre à s'accroître avec les futurs besoins éventuels associés au développement économique du territoire ;
 - prévoir l'accueil des gens du voyage. Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été élaboré avec l'ensemble des partenaires (élus, associations, services de l'Etat) et a été approuvé par le Préfet d'Eure-et-Loir le 1er juillet 2003. Au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment des parcours, de la fréquentation et de la durée de séjour des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, le schéma prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

• Diversifier la typologie de l'habitat

- encourager de nouvelles formes d'habitat pour le parc privé et social, des formes alternatives à la maison individuelle peuvent être proposées à la fois en milieu urbain et en milieu périurbain : petits collectifs, maisons de ville,

...

- offrir des typologies de logements adaptées en termes de superficies

La multiplication des petits ménages ne se traduit pas systématiquement par une demande de petits logements (recherche d'un certain confort, possibilité d'accueillir sa famille ou des amis, utilisation d'une pièce comme débarras...). On peut néanmoins penser, étant donné le phénomène de « décohabitation » observé sur le territoire, le nombre important de personnes âgées et de personnes seules, qu'il est nécessaire d'améliorer l'offre de logements de petite taille.

Par ailleurs, une certaine carence de grands logements, notamment dans le parc social, a été recensée.

Ainsi, le parc immobilier du bassin de vie doit s'adapter aux évolutions sociologiques et démographiques de la population. Il s'agit de proposer des typologies d'habitat plus en accord avec l'évolution du profil des ménages, de leurs besoins et de leurs souhaits.

b) encourager la mixité sociale

L'enjeu de diversification de nature et de typologie d'habitat doit se réaliser, se mixer au sein des secteurs urbanisés afin d'encourager la mixité sociale et générationnelle. Dans les projets de construction et de renouvellement urbain, il s'agit d'éviter la constitution de quartier mono générationnel ou socialement très stigmatisé.

c) encourager les collectivités locales à constituer des réserves foncières

L'enjeu est de permettre aux collectivités de maîtriser les coûts du foncier pour développer une offre de logements intermédiaires. » Gaudriot stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

Enfin dans son deuxième axe le projet d'aménagement et de développement durable du Scot de l'agglomération chartraine prévoit de maîtriser la consommation d'espace et contenir l'étalement urbain par la promotion de nouvelles formes d'habitat : « dans le cadre du développement durable et pour éviter la consommation d'espaces, il faudra rechercher des modes de construction alternatifs à la maison individuelle en proposant de nouvelles formes d'habitat : maisons de ville, petits collectifs, ... qui permettent d'occuper une surface moindre. Ce concept correspond à un mode d'habitat plus ou moins nouveau encore peu répandu en Eure-et-Loir, qui peut être développé en milieu urbain, en particulier sous forme de petits collectifs, mais également en milieu périurbain et rural, en particulier sous forme de maisons en bande et maisons de ville. Il faudra veiller, notamment en secteur périurbain, à la bonne intégration architecturale et paysagère de ce type d'opération. » Gaudriot stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

1.5 – Le foncier

1.5.1 - La consommation d'espace

Le tableau ci-dessous compare l'évolution du nombre de logements et d'habitants et la consommation d'espace qui en résulte :

	1950	1968	1975	2006
Nombre de Logements	107	175	194	268
Soit		x 1,63 depuis 1968	x 1,11 depuis 1975	x 1,38 depuis 1975
espace urbanisé	8,6 hectares		13,4 hectares	23,1 hectares
Soit				x 1,72 depuis 1975
Nombre d'habitants		403	378	718
Soit			x 0,94 depuis 1968	x 1,90 depuis 1975

Le tableau ci-dessus indique que le nombre de logements a presque triplé de 1950 à 2006, tout comme la superficie de l'espace urbanisé. Le gaspillage d'espace généralement constaté dans les communes rurales a donc été plus mesuré à Clévilliers qui a su garder un bourg sans extension linéaire et dont la progression des hameaux a été relativement contenue.

1.5.2 - Le foncier disponible

Les potentialités résiduelles du tissu bâti existant ont été recensées. On les appelle plus communément "dents creuses". Au total, un peu plus de 2 hectares sont recensés. À raison de 800 m² en moyenne par dents creuses cela constitue un potentiel de 27 logements.

1.6 – L'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999)

1.6.1 – La population active en hausse

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	466	435
Actifs en %	78,7	71,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	73,4	66,2
chômeurs en %	5,2	5,5
Inactifs en %	21,3	28,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,6	11,7
retraités ou préretraités en %	7,1	6,4
autres inactifs en %	4,6	10,1

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, environ 80 % des 15-64 ans étaient recensés dans les actifs, 73 % de ces 15-64 ans avaient un emploi. Parmi les 20 % "d'inactifs" restants, 10 % sont des étudiants et stagiaires, 7 % des retraités. Depuis 1999, la proportion d'actifs a augmenté de 7 %. Cela s'explique par l'augmentation d'actifs ayant un emploi combinée à la baisse de tous les inactifs, à l'exception des retraités dont la part a légèrement augmenté.

1.6.2 – Le taux de chômage en baisse

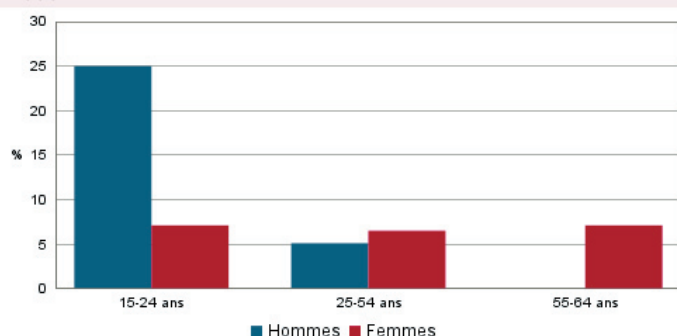
Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	24	24
Taux de chômage en %	6,6	7,7
Taux de chômage des hommes en %	6,7	6,8
Taux de chômage des femmes en %	6,6	8,9
Part des femmes parmi les chômeurs en %	48,0	50,0

Sources : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales.

En 2006, le taux de chômage est de 6,6. Depuis 1999, le taux de chômage a baissé d'environ 1 %. Cette baisse est plus importante chez les femmes permettant de rétablir l'équilibre homme/femme.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le chômage touche très majoritairement les jeunes hommes de 15 à 24 ans.

1.6.3 – Une population active en mutation

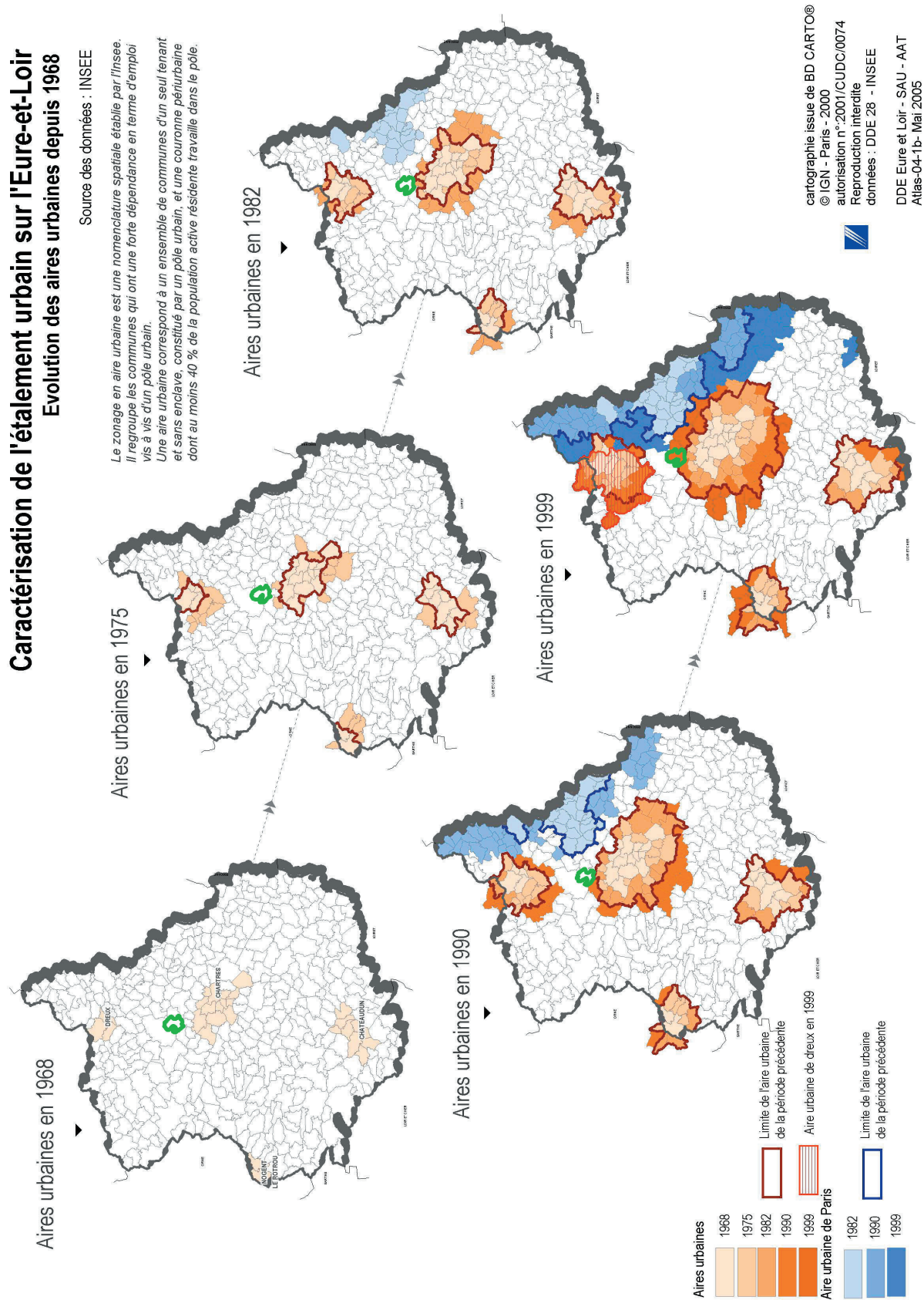
Cadres, employés, ouvriers et retraités en hausse

	1999	1990	1982
Agriculteurs	8	16	20
Artisans, commerçants	12	28	40
Cadres, professions intellectuelles	32	8	8
Professions intermédiaires	72	36	32
Employés	92	44	44
Ouvriers	128	88	48
Retraités	104	72	52
Autres inactifs	240	260	160
Total	688	552	404

La proportion d'agriculteurs et d'artisans commerçants a fortement diminué, au contraire des toutes les autres catégories socio-professionnelles.

1.6.4 – L'augmentation des trajets domicile-travail

La carte des aires urbaines ci-dessous indique que Clévilliers fait partie de l'aire urbaine de Chartres depuis 1999. Elle devrait prochainement faire également partie de l'aire urbaine de Paris.



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	345	100,0	288	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	46	13,3	54	18,8
dans une commune autre que la commune de résidence	299	86,7	234	81,3
située dans le département de résidence	219	63,6	181	62,8
située dans un autre département de la région de résidence	0	0,0	2	0,7
située dans une autre région en France métropolitaine	79	22,9	50	17,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine				
(Dom, Com, étranger)	1	0,3	1	0,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le nombre d'actifs de 15 ans et plus ayant un emploi a augmenté, la proportion de ceux travaillant et résidant dans la commune a diminué passant de 20 % à 13 %.

Si l'on s'intéresse aux actifs de 15 ans et plus ayant un emploi travaillant dans une autre commune, on observe que c'est la part de ceux travaillant dans une autre région qui a le plus augmenté, autrement dit, Clévilliers semble compter de plus en plus d'actifs travaillant en région parisienne.

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	86	95
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	345	288
Indicateur de concentration d'emploi	24,8	33,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,9	62,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

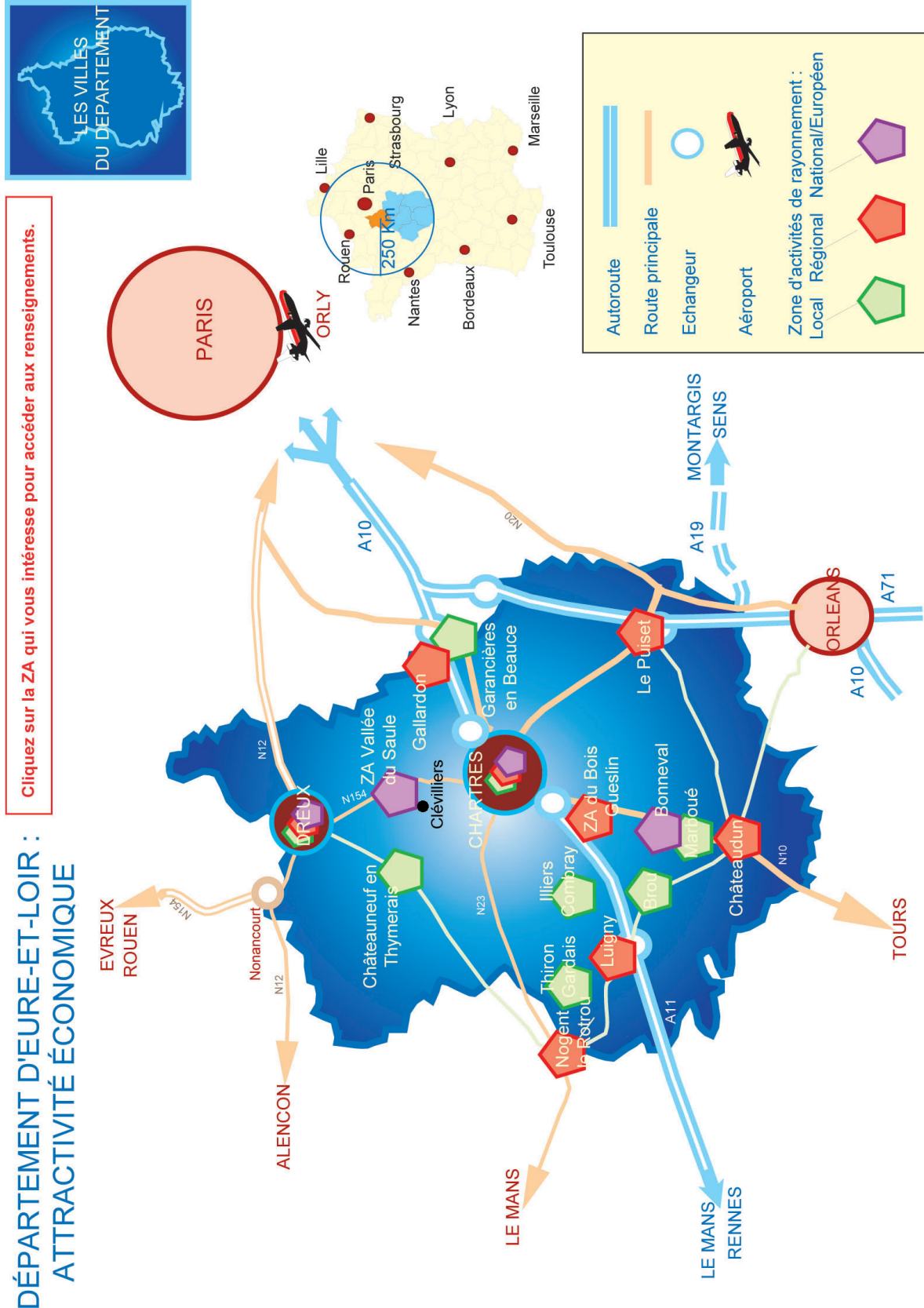
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. De 1999 à 2006 cet indicateur a diminué, illustrant une augmentation de la distance entre le lieu de résidence des actifs ayant un emploi et leur lieu de travail.

Comme beaucoup de communes rurales situées à proximité de bassins d'emploi, Clévilliers souffre du phénomène de commune dortoir. Beaucoup d'habitants travaillent en région parisienne.

1.7 – L'activité

Trois bassins d'emploi concernent la commune, Chartres, Dreux, la région parisienne.

Les zones d'activité économique sont de la compétence de la communauté de communes de l'Orée de Chartres : les zones artisanales sont situées à Jouy, à Gasville, à Nogent-le-Phaye et Gellainville. De plus la commune appartient au Siza, syndicat pour la zone d'activités du Saule entre Chartres et Dreux. La carte de la page suivante fait état de la répartition des zones d'activités en Eure-et-Loir.



1.7.1 – L’activité agricole : des exploitations de plus en plus conséquentes, de moins en moins nombreuses.

L’agriculture a un double rôle, à la fois économique et paysager, ce dernier participe à l’identité du territoire et qu’il convient de reconnaître, d’intégrer et de préserver. Extrait du Scot de l’agglomération chartraine.

	1999	1990	1982
Agriculteurs	8	16	20

Le nombre d’agriculteurs a fortement diminué. Cette tendance est générale, du fait de l’augmentation des grosses exploitations au détriment des petites. En 2008, les exploitations recensées à Clévilliers sont :

- Earl de la Bréqueille à La Bréqueille : céréales avec stockage et ventilateur à droite en sortant du hameau ;
- Morin Guillaume à La Bréqueille : céréales ;
- Scea Les Bouleaux Francis Lahaye : céréales et stockage d’azote ;
- Hervé Legrand (pas de siège sur la commune) ;
- Jean-Paul Viltrové (pas de siège sur la commune) ;
- Gaec Bellamy rue du Stade au bourg : céréales, stockage et ventilateur ;
- Marianne Thieullet rue du Chapitre dans le bourg : céréales ;
- Scea du Voisinet rue du Voisinet au bourg : seulement un hangar, pas de stockage ;
- Au Boulay, Jacques Bétron, que de l’habitation ;
- Au Boulay, Earl de la Harpe, Luc Rousseau : céréales ;
- Au Boulay, Jean-Claude Roger : céréales ;
- Au Boulay, Scea Les Douves, François Chantard : céréales ;
- Au Boulay, Jérôme Rivet, Earl du Moulin de Pierre : céréales ;
- Au Boulay, Laurent Curot : céréales.

L’article L.111-3 du code rural précise le principe de réciprocité « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l’implantation ou l’extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d’éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l’exception des extensions de constructions existantes.* »

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d’éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l’existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d’urbanisme ou, dans les communes non dotées d’un plan local d’urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d’agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l’alinéa précédent, l’extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d’habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d’éloignement inférieure peut être autorisée par l’autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d’agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n’est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l’accord des parties concernées, par la création d’une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu’ils font l’objet d’un changement de destination ou de l’extension d’un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l’alinéa précédent.

1.7.2 – L’activité industrielle

Installations classées pour la protection de l’environnement

Deux établissements sont des installations classées pour la protection de l’environnement (Icpe).

N° Icpe	Établissement	Adresse	Régime	État	Libellé de l’activité
04169	Sobelagro	8, rue des Anciens-Combattants-d’Afn	Autorisation	fonctionnement	Fabrication d’engrais
04914	Stivab-Biofertil	3, rue du Prieuré, Les Chaises	Autorisation	fonctionnement	Fabrication d’engrais

Si la capacité de stockage de certaines matières dangereuses augmentait, *Sobelagro* pourrait alors être classée Seveso. Aux hameau des Chaises une activité industrielle produit de la litière végétale pour chats.

Des silos de la société coopérative *Interface* situés route de Chateauneuf sont implantés le long de la frange ouest du bourg. Leur capacité de stockage est d’environ 80 000 quintaux.



1.7.3 - L’activité artisanale

Un électricien, un chauffagiste, un traiteur, un couvreur et un charpentier sont recensés à Clévilliers. L’entreprise Maillard implantée au Boullay-d’Achères est spécialisée dans la conception et la construction de bâtiments agricoles.

1.7.4 - Activités commerciales

Quelques tentatives d’implantation commerciales en centre bourg ont été menées. Elles n’ont pas pu se maintenir. L’activité commerciale sédentaire ne semble donc pas viable à Clévilliers. Les habitants de la commune peuvent effectuer leurs achats dans les agglomérations chartraine et drouaise lors de leurs déplacements domicile-travail.

Les commerces ambulants passent : boulanger, boucher et poissonnier.

1.7.5 – Services et équipements

Aucun projet éolien ne concerne la commune.

La commune dispose des équipements publics suivants : mairie, bibliothèque, église, cimetière, terrain de sports, salle des fêtes...

Les équipements importants sont du ressort de la communauté de communes.

Dans la commune voisine de Tremblay-les-Villages se trouvent de nombreux services (médical, paramédical, poste...).

Équipements scolaires :

Le regroupement pédagogique se fait avec les communes de Fresnay, Briconville et Challet pour les écoles primaire et maternelle avec ramassage scolaire vers Clévilliers. Une cantine permet aux élèves de se restaurer le midi. Une garderie accueille les élèves le matin et le soir jusqu’à 18 h 30. Pour les élèves de collège et du secondaire, les établissements se trouvent dans l’agglomération chartraine. Les transports scolaires collectifs desservent ces établissements. Le collège du secteur de Clévilliers est le collège Hélène-Boucher.

Équipements sportifs et de détente :

Les élus souhaitent que l’évolution du stade soit permise par le Plu. ; ils envisagent aussi un plateau sportif lié à l’école.

1.7.6 – Bilan et enjeux

À Clévilliers, plusieurs entreprises existent dont certaines sont importantes comme la *Sobelagro*. La diversité du tissu économique est complétée par l'intercommunalité et la proximité des pôles urbains comme Chartres et Dreux.

Parmi les enjeux révélés par le Scot de l'agglomération pour mettre en place une politique de développement économique, certains sont envisageables à Clévilliers :

- «*L'agro-alimentaire reste dans le contexte spécifique de l'Eure-et-Loir une piste de développement qui souffre à ce stade de la faiblesse des activités de transformation.*» Gaudriot, stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine. Dans le domaine agricole les élus souhaitent renforcer les activités de stockage agricole situées à l'ouest du bourg en permettant l'accueil par exemple d'activités para-agricoles.

- «*Fort de ses atouts, le Smep (syndicat mixte d'étude et de programmation) fait du développement des activités tertiaires un objectif majeur de sa stratégie pour anticiper la poursuite du mouvement de désindustrialisation et d'accompagner la mutation économique d'un territoire qui a vu le nombre de salariés dans le secteur des services (hors commerce) progresser de 59% en neuf ans. [...] L'enjeu majeur est ici de créer les conditions favorables à l'accueil des activités tertiaires qui demeurent en région parisienne et qui pourraient ainsi fortement «enrichir» le tissu local.*», Gaudriot stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

- «*Par ailleurs, le Smep souhaite accorder la priorité au développement économique endogène. Il est important de privilégier l'accompagnement des projets des entreprises déjà implantées, afin de les ancrer dans le territoire.*» Gaudriot stratégies urbaines, projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

- Le Padd du Scot prévoit également de «*Renforcer et moderniser les pôles de proximité et cœurs de villes et villages. [...] Contribuant à la limitation des déplacements motorisés de la population et à l'identité des quartiers qu'ils animent, les pôles commerciaux de quartiers, de centres-villes et de centres-bourgs peuvent faire l'objet d'une valorisation pour assurer leur maintien. La création de nouveaux pôles de proximité pourra se justifier si l'apport de nouvelles populations en permettent la pérennité.*

Enfin, concernant la création de zones d'activités, les élus n'y sont pas favorables à Clévilliers: elles ressortent de la compétence de la communauté de communes. De nombreuses zones d'activités sont situées non loin de Clévilliers, comme celles de Jouy ou Gasville. De plus la commune appartient au Siza, syndicat intercantonal de zones d'activités. La zone d'activités de la vallée du Saule, située entre Chartres et Dreux au bord de la Rn 154 à Tremblay-les-Villages, est à moins de dix minutes de Clévilliers.

1.8 – Les transports

La structure routière

Le bourg est organisé suivant une structure des voies radiale : toutes les voies d'accès se croisent au centre du village. Cette structure était adaptée au bourg avant guerre, mais aujourd'hui l'urbanisation plus récente a renforcé le trafic transitant par le centre ; il n'existe pas de voie concentrique permettant de limiter le trafic au cœur du bourg.

Les infrastructures de transport terrestre

« La commune de Clévilliers n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, toutefois, la commune doit éviter de définir des zones constructibles trop près des sources de pollutions sonores ». Extrait du porter à connaissance de l'État.

Circulation

La commune est tributaire de la circulation automobile. En effet les Clévillois travaillent pour la majorité dans les agglomérations de Chartres et Dreux. Les trajets domicile-travail sont nombreux. L'usine *Sobelagro* située dans le centre bourg génère un trafic de poids lourds relativement important. Certes, la rue du Marché dans le centre village est étroite et induit des difficultés de stationnement, mais cela ne dépasse pas le seuil de la difficulté. Partout ailleurs, il n'y a pas de problème de stationnement flagrant, à part le stationnement anarchique sur domaine public relevé dans le lotissement.

Transports en commun

Les transports urbains sont assurés par le syndicat mixte de transport urbain du bassin de Chartres. La ligne *Transbeauce* n° 161 Tremblay-les-Villages-Clévilliers-Chartres, dessert la commune. Un arrêt est situé à La Bréqueille, deux arrêts à Bouard et un arrêt dans le centre bourg. Quatre départs s'échelonnent en début de matinée et quatre arrivées en soirée. Ces transports sont essentiellement utilisés par les collégiens et lycéens.

Chemins piétons et cyclistes

Le territoire communal est concerné par le plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnées (Pdipr) : circuit Vtt dans le Thymerais.

Sous l'égide de la communauté de communes de l'Orée de Chartres, un chemin piéton sera conforté, partant du Voisinet, vers le Boulay puis les Les Chaises pour traverser ensuite Challet.

Accessibilité de la chaîne de déplacement

La loi n° 2005-12 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées instaure l'obligation de rendre accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite tous les maillons de la chaîne du déplacement (article 45), l'objectif visé est de tendre vers la mise en accessibilité de l'ensemble de la chaîne du déplacement. Il est donc souhaitable qu'un soin tout particulier soit apporté aux cheminements d'accès depuis ou vers les arrêts de transport collectif. Par décret n° 2006-1657 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, la commune ou le gestionnaire de voirie doit élaborer son plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

1.9. - Les réseaux

1.9.1 - Alimentation en eau potable

Clévilliers se trouve en zone vulnérable au titre des nitrates.

La commune de Clévilliers, qui adhère au syndicat intercommunal de production d'eau potable du Thymerais (Sipep), est alimenté par un captage situé au nord du bourg en bordure du Cd 121. Il a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juin 2009. La copie de l'arrêté figure dans les annexes sanitaires et le tracé du périmètre de protection sur le plan des servitudes.

1.9.2 - Assainissement

La station d'épuration a été construite en 1978. Elle fonctionne moyennement du fait de surcharges hydrauliques dues à des eaux parasites. Le fonctionnement du lit de séchage est également moyen mais peut être étendu sans difficulté.

La nouvelle station d'épuration sera mise en service à l'été 2011. Elle sera dimensionnée pour 650 équivalents-habitants ce qui permettra d'assainir les eaux usées de l'ensemble du bourg, y compris ce lotissement des Tiercelles maintenu en zone 1 AU. Le dimensionnement de la station d'épuration inclut les prévisions de croissance démographique sur lesquelles s'appuie le plan local d'urbanisme.

1.9.3 - Collecte et traitement des déchets solides

Cette partie est traitée dans les annexes sanitaires.

À titre d'information, une ancienne décharge est recensée au bois de Gonville.

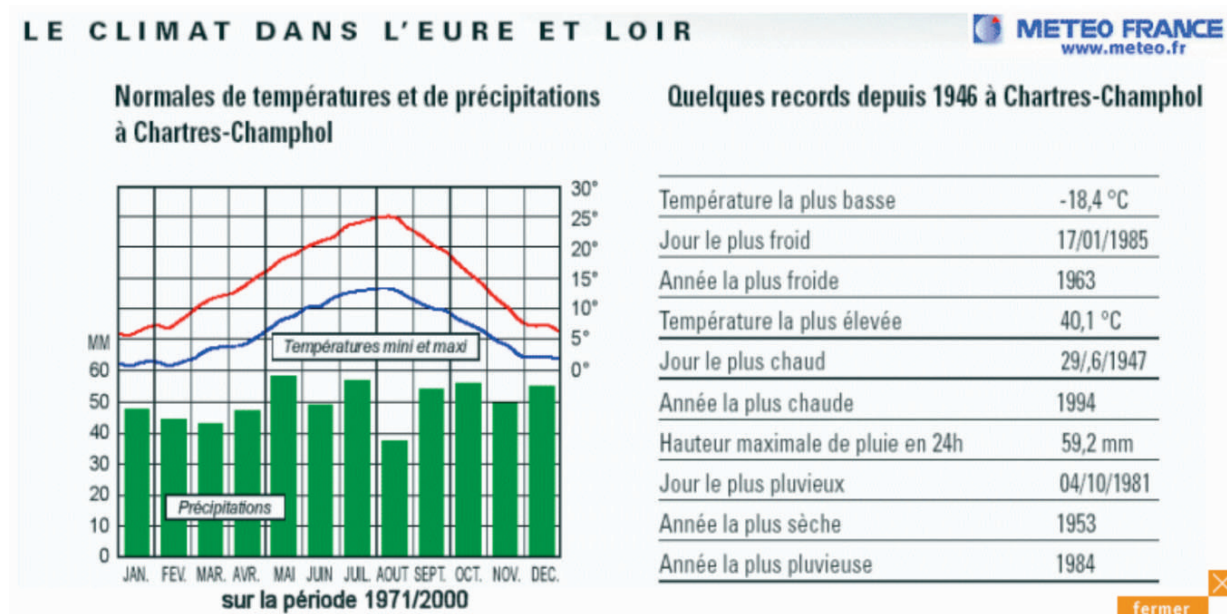
**DEUXIÈME
PARTIE**

**Diagnostic
environnemental
et paysager**

2.1 – Données naturelles du site

2.1.1 – Climatologie

L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques climatiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie liée au relief. La Beauce, région à laquelle appartient Clévilliers, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30 %.



2.1.2 – Relief

Le territoire communal culmine à 215 m Ngf au nord ouest, le point le plus bas se trouve à l'extrémité sud-est à 170 m Ngf. La pente est orientée du point culminant vers le point le plus bas suivant un axe nord-ouest/sud-est. Le relief a été façonné par la vallée Vaux Creux qui a creusé le plateau agricole au sud du territoire.

2.1.3 – Hydrographie et Hydrologie

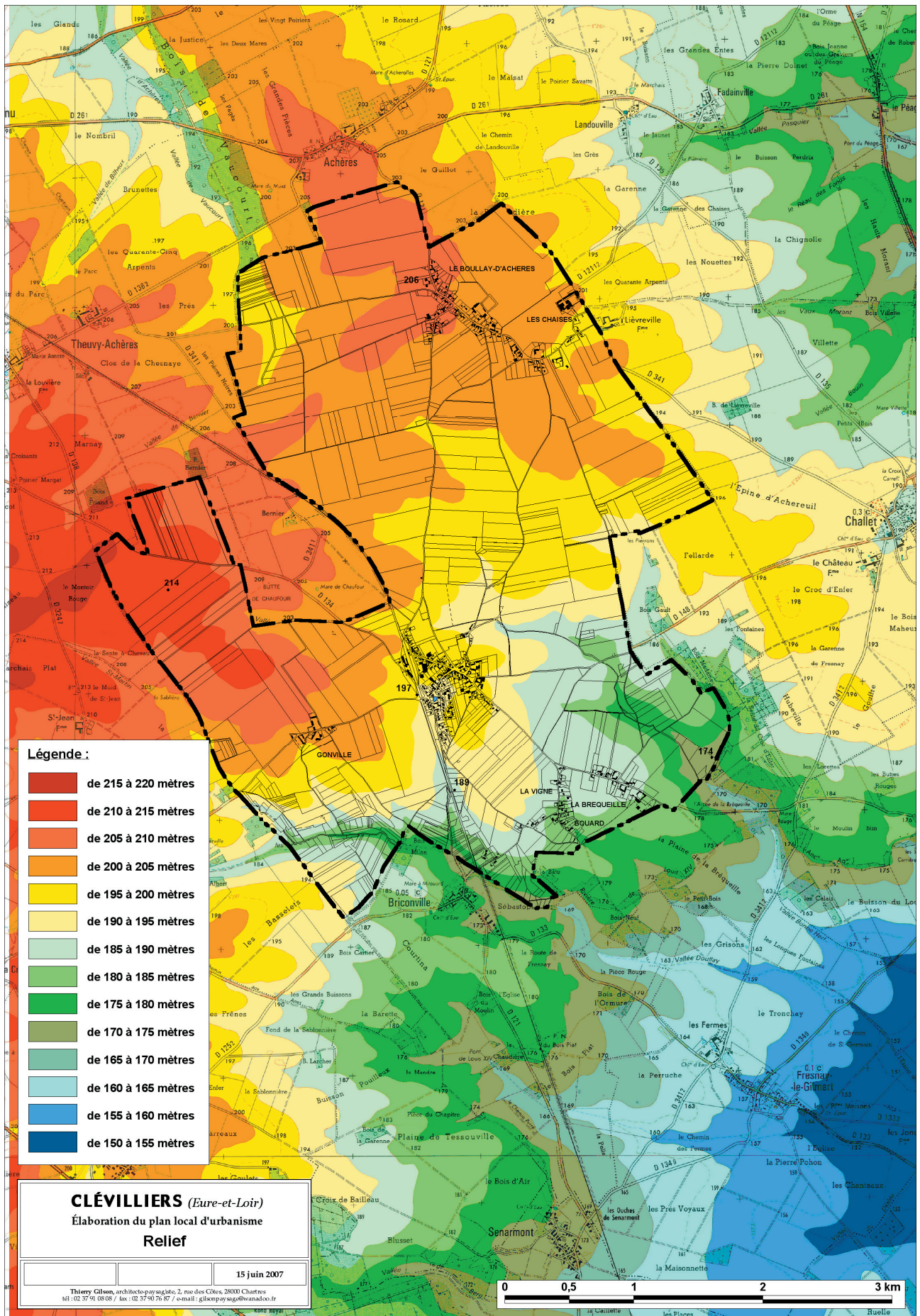
Clévilliers est situé sur deux bassins versants. Celui de la Blaise au nord et de l'Eure au sud. La commune de Clévilliers fait partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996.

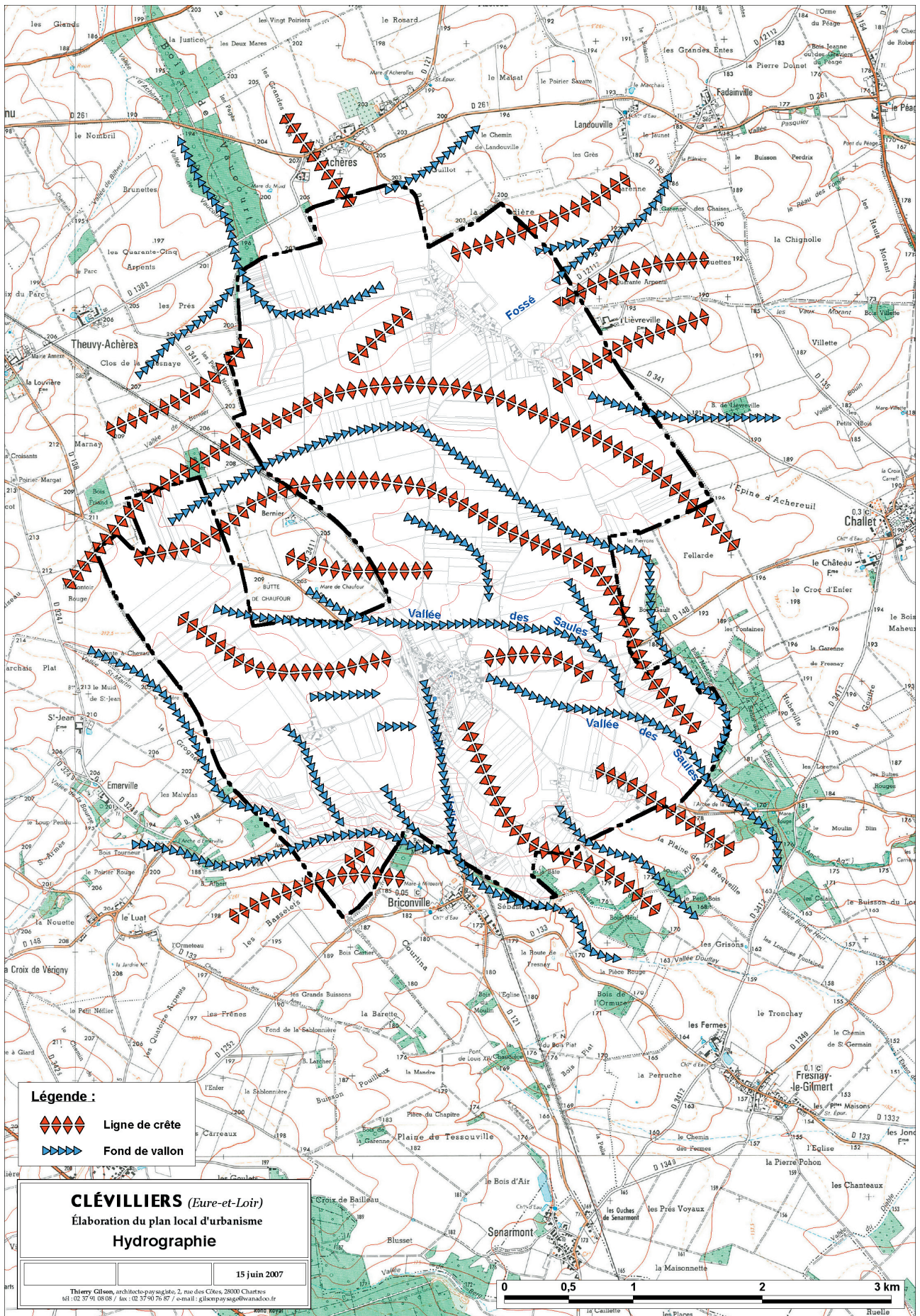
Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) est la déclinaison du Sdage à l'échelle d'un sous-bassin correspondant à une unité hydrographique cohérente. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

Il est important que l'élaboration des documents d'urbanisme prenne en compte les enjeux qui justifient l'élaboration du Sage. La commune de Clévilliers n'est pour l'instant pas concernée par un Sage.

La vallée des Vaux-Creux traverse le sud du territoire. C'est la principale cours d'eau de la commune. Il n'est pas permanent. En arrivant à Briconville il devient la vallée du Doullay. Elle rejoint ensuite la vallée de Poisvilliers qui après avoir parcouru le coteau de la vallée de l'Eure s'y déverse.

Par arrêté du 23 novembre 94, Clévilliers est en zone sensible. Une zone sensible caractérise les bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution micro-biologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau.





2.1.4 - Végétation

Clévilliers est une commune agricole. Les boisements y sont donc peu représentés, le paysage étant majoritairement un paysage ouvert de grandes cultures. Comme l'indique la carte de la page suivante, c'est essentiellement le sud du territoire qui est boisé. Ce boisement marque la présence de la vallée Vaux Creux.

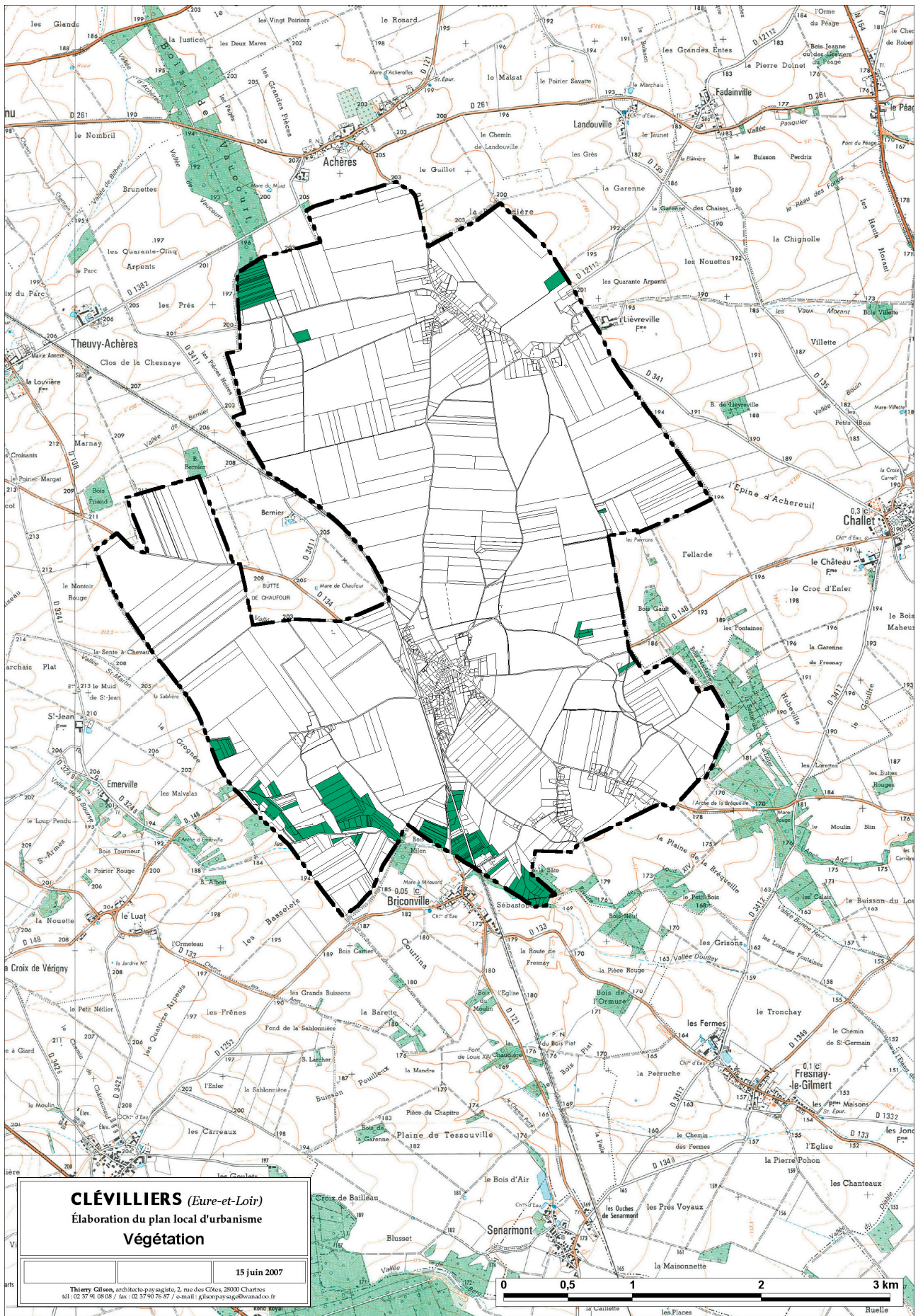
Quelques bosquets sont également présents en plaine. *« Les petits boisements sont souvent situés sur les parcelles où la mise en culture n'était pas ou n'est plus rentable. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques, paysagers, sociaux ou de production, notamment pour le bois de chauffage. [...] »*

- *refuge de biodiversité : les bosquets et boqueteaux sont souvent isolés et entourés de grandes zones agricoles. Ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales (gîte, refuge, alimentation et lieu de reproduction). Les arbustes produisent des fleurs qui attirent les insectes, et des baies qui attirent oiseaux et mammifères. Ces espèces peuvent être utiles à l'agriculture en régulant les populations de ravageurs de cultures.*
- *Chasse : certains bosquets confrontés à une décision de défrichement ont été préservés car ils présentaient un intérêt pour la chasse.*
- *production de bois de chauffage : la production de bois d'oeuvre n'est pas envisageable compte tenu de la surface restreinte et des conditions difficiles pour le développement des arbres. En revanche, les coupes de taillis permettent de produire du bois de chauffage tout en régénérant le milieu boisé. [...]*
- *paysager : au fil des saisons, fleurs, baies et feuilles colorent les boisements. [...]*
La surface des petits boisements, en général privés, a baissé environ de moitié. Il est donc particulièrement important de sauvegarder l'existant et de favoriser la plantation sur de nouveaux espaces. En cas de défrichement, il n'existe aucune certitude de retrouver un jour la qualité écologique du boisement défriché. » Extrait des cahiers du patrimoine naturel, n° 12, «Les bosquets et les boqueteaux», publiés par le conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre et le conseil général d'Eure-et-Loir.

Les tilleuls plantés le long de la rue de la Gare sont intéressants. Ils structurent l'espace public et l'améliorent. Ils ont été plantés au centenaire de la Révolution, en 1889.

2.1.5 – Ressources naturelles

À part l'eau potable captée, aucune ressource naturelle n'est exploitée à Clévilliers.



2.2 – Paysage rural et urbain

2.2.1 – Les unités paysagères

Le paysage s'articule autour de deux entités que sont la plaine agricole et le vallon des Vaux Creux du sud de la commune.

La plaine agricole

Elle est caractéristique et concerne le nord de la commune. C'est l'agriculture qui l'a façonné et c'est encore le cas à présent. Elle est marquée par des horizons ouverts et des lignes tendues qui imposent d'être vigilant à l'implantation de bâtiments d'une certaine hauteur dont la silhouette se détacherait nettement. C'est ainsi que le clocher de l'église est un point repère dans le site, mais aussi le château d'eau et les silos. Le moulin situé au milieu de la plaine entre le bourg et le Boulay d'Achères se distingue particulièrement. Les bosquets parsemés dans la plaine se démarquent également nettement sur la ligne d'horizon.



Ce paysage au relief très tendu rend également le traitement des franges urbaines important. En effet l'extension de l'urbanisation se développe par définition en périphérie des zones urbanisées. Ainsi les enduits trop clairs des constructions, leur implantation trop peu dense et le manque de végétation les rendent trop prégnantes dans le paysage. À Clévilliers, les ondulations du plateau permettent parfois de ne distinguer que les toitures de ces constructions assurant ainsi leur intégration paysagère.



Le vallon des Vaux Creux

La vallée sèche des Vaux-Creux traverse le sud du territoire : le paysage y est donc plus vallonné et boisé. Des trouées dans les boisements dégagent de belles vues sur la cathédrale de Chartres.



2.2.2 - La directive de protection et de mise en valeur des paysages

La cathédrale de Chartres est visible depuis le territoire communal de Clévilliers



Clévilliers est située à l'extrémité nord-ouest de l'aire d'étude de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, dans l'entité 9, plateau belvédère. L'objectif général fixé pour cette entité est de «mettre en valeur l'approche de Chartres caractérisée par l'émergence de la ville dans le vaste paysage de la plaine et par la silhouette de la cathédrale qui domine le socle urbain.». La fiche d'orientations et principes fondamentaux de protection et mise en valeur figure en annexe.

La cathédrale Notre Dame de Chartres, classée monument historique sur la liste de 1862 puis inscrite en 1979 sur la liste des sites du patrimoine mondial par l'Unesco, est, au delà d'un monument de référence représentatif de l'art gothique français et de renommée internationale, un site emblématique. La vision lointaine, à plusieurs kilomètres de la ville, de la cathédrale se détachant sur les plaines céréalières de Beauce ou sur le socle urbain de l'agglomération est unique en France et exceptionnelle.

L'État a choisi en 1997 (arrêté du Ministre de l'Environnement du 26 mai 1997) d'initier un nouvel outil réglementaire de gestion des paysages intéressant 49 communes autour de Chartres : une directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues proches et lointaines sur la cathédrale.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages communément appelées directives paysagères ont été instituées par la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n° 93.24 du 8 janvier 1993 reprise à l'article L.350-1 du Code de l'environnement, les modalités d'application de cette loi ayant été précisées par le décret n° 94-283 du 11 avril 1994 et la circulaire du 21 novembre 1994.

L'élaboration et l'instruction de ce projet de directive sont conduites sous l'autorité du Préfet du département d'Eure-et-Loir, qui s'appuie sur les services de l'Etat (Diren Centre, Sdap, Dde). Ce projet est mené en concertation avec les collectivités.

Il est toujours en cours d'étude et comprend 4 documents : le rapport de présentation, les orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur, le cahier de recommandations et les documents graphiques.

A l'issue des procédures locale et nationale, le projet de directive devra faire l'objet d'une approbation par décret en Conseil d'Etat.






















La directive sera donc à la fois un moyen réglementaire de protection destiné à maîtriser l'évolution des paysages en créant une servitude d'utilité publique et un document de référence pour la gestion de l'espace tenant compte des enjeux paysagers du territoire chartrain.» Extrait du site de la direction régionale de l'environnement de la région Centre.

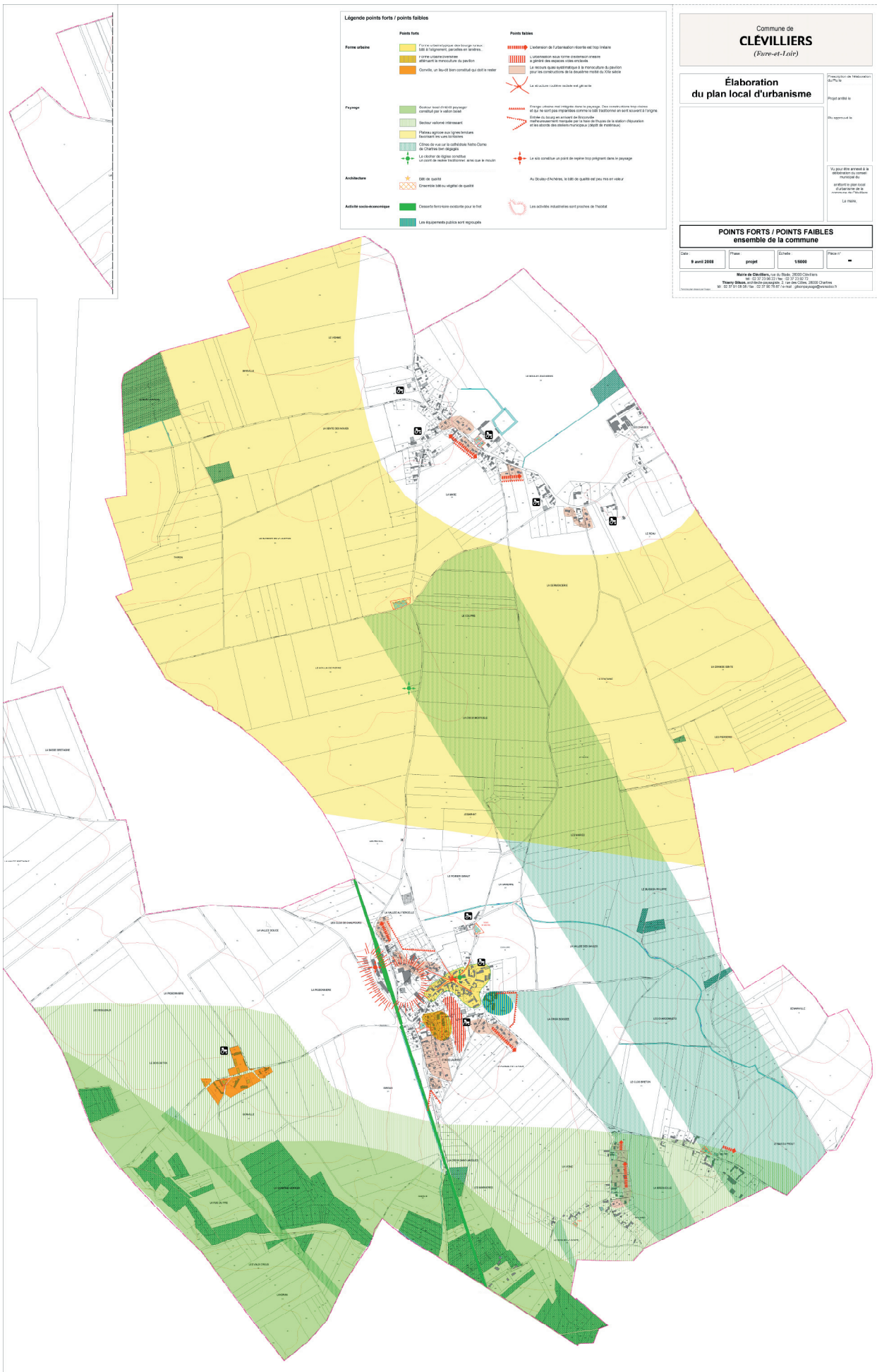
Clévilliers dépend de l'entité 9, « la plaine nord ». Les objectifs liés à cette entité sont :

- Conserver une silhouette puissante émergeant sans concurrence de l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne;
- Préserver les faisceaux de vues afin de mettre en valeur :
 - . les relations visuelles lointaines,

- . l'effet d'annonce et de signal de la ville,
- . l'appartenance a un lieu privilégié.
- La découverte spectaculaire et le pittoresque.
- Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leur sont associés.
- Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir.
- Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument.
- Aider à définir une politique de projet d'infrastructure.

2.2.3 – Analyse points / points faibles du paysage

Légende points forts / points faibles		
	Points forts	Points faibles
Forme urbaine	 Forme urbaine typique des bourgs ruraux : bâti à l'alignement, parcelles en lanières...	 L'extension de l'urbanisation récente est trop linéaire
	 Forme urbaine diversifiée atténuant la monoculture du pavillon	 L'urbanisation sous forme d'extension linéaire a généré des espaces vides enclavés
	 Gorville, un lieu-dit bien constitué qui doit le rester	 Le recours quasi systématique à la monoculture du pavillon pour les constructions de la deuxième moitié du XXe siècle
		 La structure routière radiale est gênante
Paysage	 Secteur local d'intérêt paysager constitué par le vallon boisé	 Frange urbaine mal intégrée dans le paysage. Des constructions trop claires et qui ne sont pas implantées comme le bâti traditionnel en sont souvent à l'origine.
	 Secteur vallonné intéressant	 Entrée du bourg en arrivant de Briconville malheureusement marquée par la haie de thuyas de la station d'épuration et les abords des ateliers municipaux (dépôt de matériaux)
	 Plateau agricole aux lignes tendues favorisant les vues lointaines	
	 Cônes de vue sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres bien dégagés	
	 Le clocher de l'église constitue un point de repère traditionnel, ainsi que le moulin	 Le silo constitue un point de repère trop prégnant dans le paysage
Architecture	 Bâti de qualité	
	 Ensemble bâti ou végétal de qualité	 Au Boulay-d'Achères, le bâti de qualité est peu mis en valeur
Activité socio-économique	 Desserte ferroviaire existante pour le fret	
	 Les équipements publics sont regroupés	 Les activités industrielles sont proches de l'habitat



Légende points forts / points faibles

Points forts	Points faibles
Forme urbaine	
Zone de concentration des usages et des bâtiments à l'alignement, parcellaire en linéaire.	L'extension de l'urbanisation récente est trop linéaire.
Zones d'extension récente affectant le tissu existant du quartier.	L'extension récente s'effectue sans à terme des espaces verts structurés.
Corridor, un secteur bien construit qui offre le cadre.	Le réseau d'axes structurants a été interrompu de manière ponctuelle pour les constructions de la deuxième moitié du 20e siècle.
	La structure urbaine récente est générale.
Paysage	
Secteur avec d'importants espaces verts et/ou paysagers.	L'implantation des bâtiments est trop dense et/ou trop linéaire, elle ne permet pas d'apporter de la diversité paysagère et de créer des espaces verts structurés.
Secteur agricole intéressant.	Le réseau d'axes structurants a été interrompu de manière ponctuelle pour les constructions de la deuxième moitié du 20e siècle.
Zones agricoles aux lignes tendues.	
Zones de valeur patrimoniale (Maison Cluse de Charles Benoit, Maison Cluse de Charles Benoit, Maison Cluse de Charles Benoit).	
Les zones agricoles offrent un cadre de qualité traditionnelle, au-delà de la route.	Les axes structurants ont été interrompus ponctuellement dans le paysage.
Architecture	
Bâtiments de qualité.	Au Sud-Est de Clevilliers, le bâti de qualité est peu présent.
Éléments bâtis ou végétalisés de qualité.	
Activité socio-économique	
Secteurs favorables à la mixité.	Les activités industrielles sont proches de l'habitat.
Les équipements publics sont répartis.	

Commune de
CLEVILLIERS
(Dure-et-Lair)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Préparation de l'urbanisme
du P.L.U.

Projet arrêté le

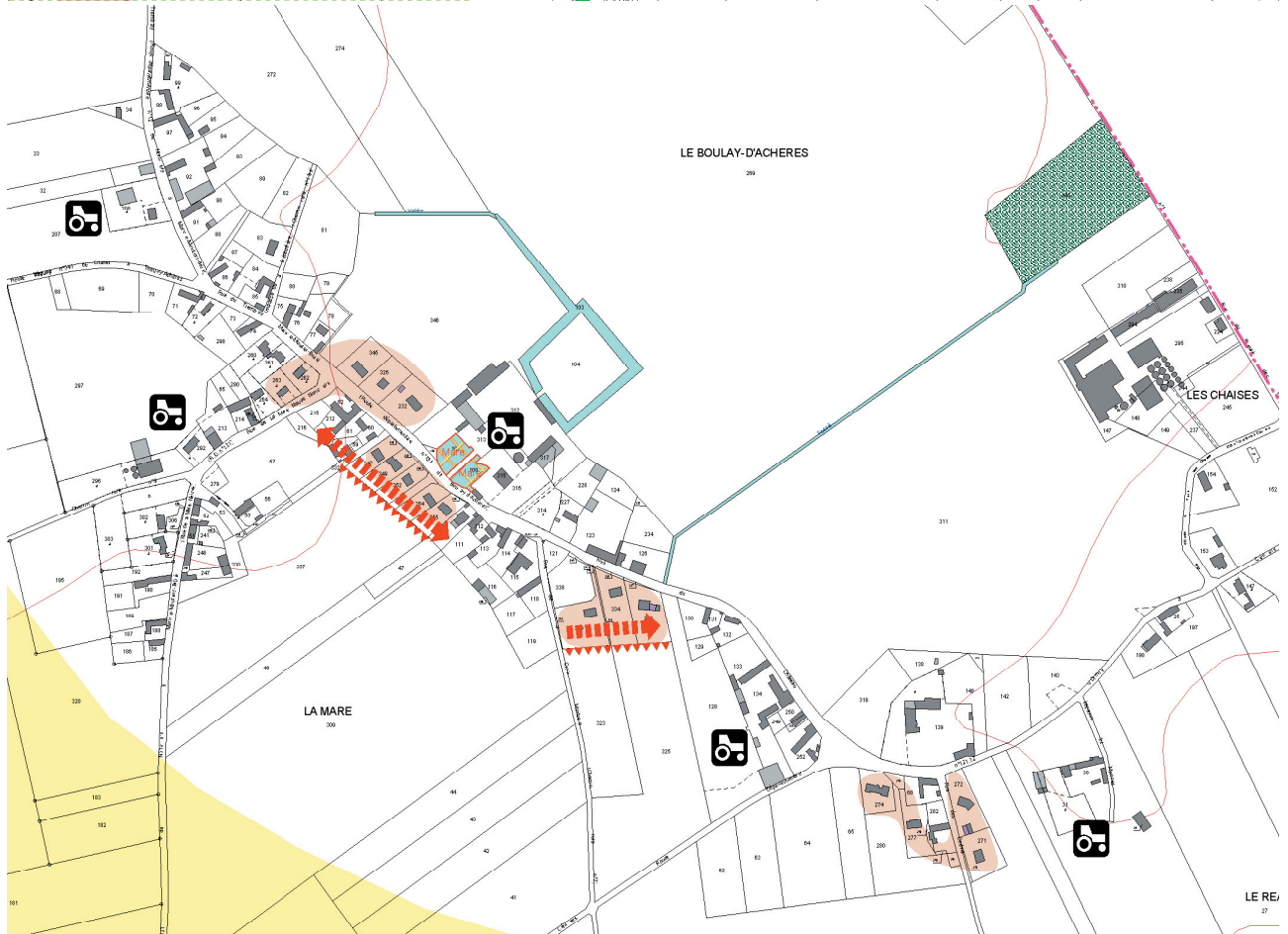
Adopté le

Le Maire

POINTS FORTS / POINTS FAIBLES ensemble de la commune

Date	Phase	Coûts	Page n°
9 avril 2009	projet	5000	50

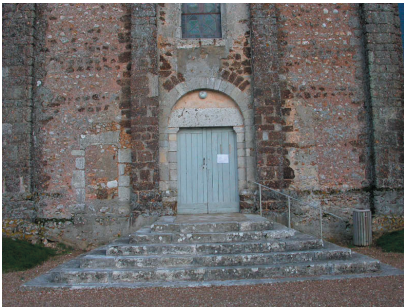
Maire de Clevilliers, M. R. Buisson, 20000 Clevilliers
Téléphone: 03 20 23 23 23 Fax: 03 20 23 23 23
M. 03 20 23 23 23 Fax: 03 20 23 23 23 Mail: gis@cleவில்.org



2.2.4 - Le patrimoine

Le patrimoine bâti

L'église et le moulin situés dans la plaine entre le bourg et le Boulay d'Achères sont les principaux éléments du patrimoine bâti de la commune. Vient s'ajouter à ces monuments un patrimoine vernaculaire composé de bâtiments agricoles, de bâtiments publics comme l'ancienne école du Boulay d'Achères, l'ancien château au Boulay toujours, l'ancienne gare, le presbytère et d'autres belles constructions à usage d'habitation ou agricole. Des murs de clôtures traditionnels en moellons marquent la limite entre domaines privé et public et renforcent la qualité de l'espace public.





Le patrimoine archéologique

Aucun site archéologique n'est recensé par l'État sur le territoire communal. Néanmoins le code de l'urbanisme précise que *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Le patrimoine naturel

Sur le territoire communal une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff) est recensée, il s'agit de la Znieff de type 2, n° 2013, vallée de la Blaise. Elle est caractérisée par des fonds de vallée avec prairies marécageuses, aulnaies, peupleraies, plans d'eau artificiels. Seul la partie du bois de Vaucourt qui déborde au nord du territoire est concernée par cette zone.

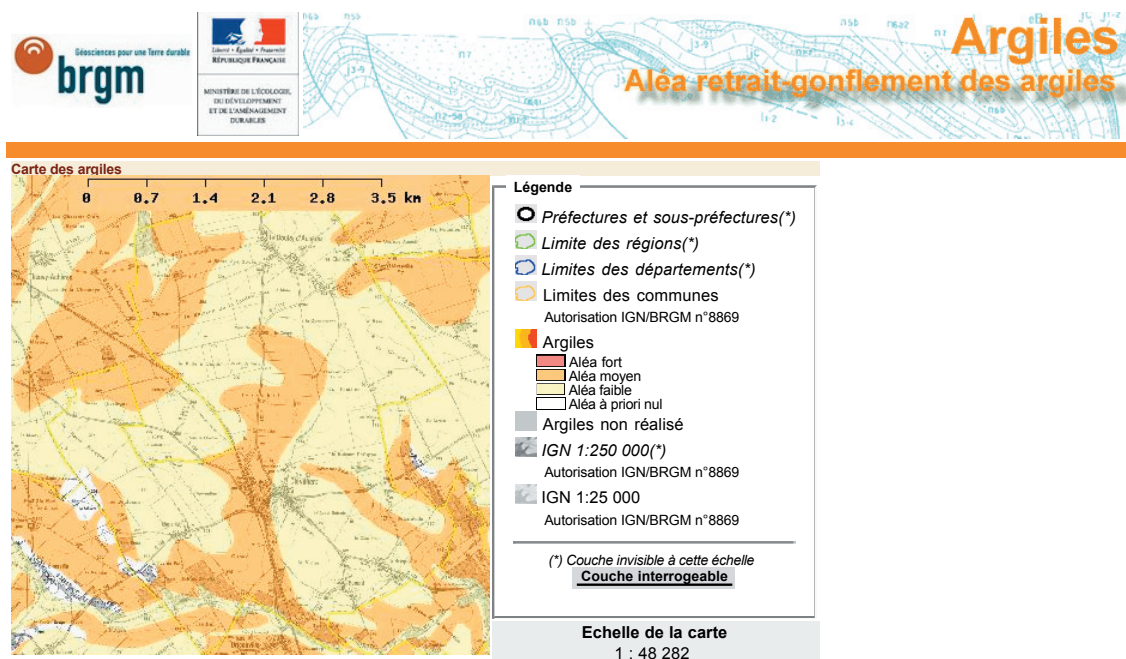
Les mares participent également au patrimoine naturel. Pour la plupart elles sont situées à proximité des corps de ferme. Du point de vue écologique elles constituent également des refuges de biodiversité importants.



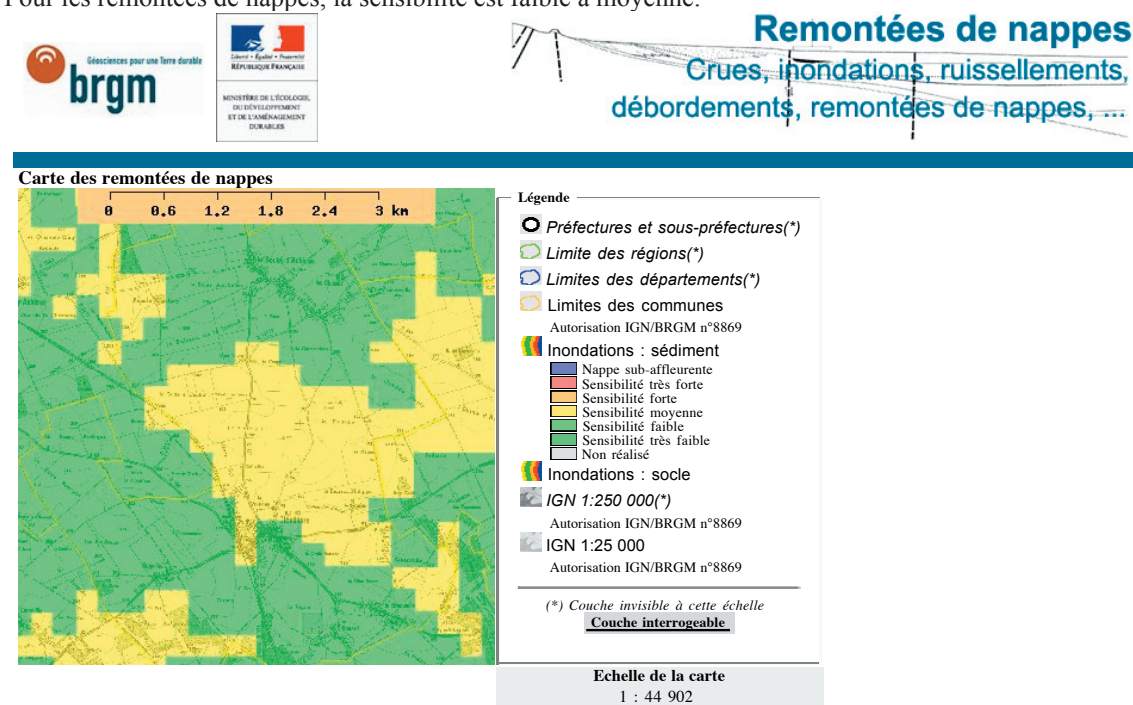
2.3 – Risques et nuisances

Risques naturels

Il n'y a pas de risque naturel recensé à Clévilliers. Seuls des phénomènes de retrait gonflement des argiles existent, la carte ci-dessous en fait état. L'aléa est faible à moyen.



Pour les remontées de nappes, la sensibilité est faible à moyenne.



Sites et sols pollués

L'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services recense à Clévilliers l'entreprise Maillard Arsène, société Sobel, coopérative agricole de la région drouaise, société Fertil'bio Snc.

Nuisances

Aucune voie à grande circulation n'est recensée à Clévilliers. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre ne mentionne pas non plus la commune.

2.4 – Servitudes d'utilité publique

Les fiches et plan des servitudes d'utilité publique figurent dans les pièces 5.1 et 5.2 du dossier.

TROISIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

3.1 – Le projet de la commune

3.1.1 – Choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable

Du diagnostic faisant, entre autres, l'objet du présent rapport de présentation, découlent les objectifs qui constituent, ajoutés à ceux des élus, le projet d'aménagement et de développement durable. Ils y sont détaillés. Les grands thèmes du Padd sont les suivants :

1. Pérenniser le caractère rural de la commune
2. Développer la commune et maintenir l'emploi
3. Assurer la mixité sociale et d'occupation du sol et le maintien des services
4. Préserver l'environnement et la qualité de vie
5. Inciter aux économies d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables

3.1.2 – Les perspectives démographiques

Hypothèses de développement urbain

Si l'on prend en compte le plafond maximum de croissance souhaité par les élus, l'évolution démographique de Clévilliers dans les dix prochaines années se traduira par une population atteignant 830 habitants, nécessitant 65 logements dont 47 en extension du tissu bâti existant, soit environ 4 hectares.

taux d'augmentation annuel moyen maximum proposé : 1,50%		
	Population	habitants supplémentaires
2009	718	
2010	729	11
2011	740	22
2012	751	33
2013	762	44
2014	773	55
2015	785	67
2016	797	79
2017	809	91
2018	821	103
2019	833	115
nombre de logements vacants en 2006 :	14	
nombre logements possibles en dents creuses (1 logement sur 800 m ²) :	27	
Pour les dix années à venir il faut créer :		
Logements nécessaires au maintien du point mort démographique (3,5 logements / 1 000 hab) :	25	
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / 2,9 (nombre moyen de personnes par ménage) :	40	
À déduire une partie (33 %) des 14 logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	5	
À déduire les logements possibles en dents creuses :	27	
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	33	
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 10 logements à l'hectare	3,33	hectares

3.1.3 – Les perspectives économiques

Les élus souhaitent que les activités économiques, dont les activités industrielles, puissent se maintenir voire se développer. Ils souhaitent rendre possible l'extension des activités économiques dans les zones urbaines et à urbaniser sans pour autant créer de zone spécifique sauf aux Chaises. Pour permettre le développement de l'activité économique existante, un secteur lui sera dédié et qui correspond à des activités industrielles, un peu agrandie à l'ouest afin d'anticiper une extension.

3.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

Pour atteindre leur objectifs démographiques, les élus doivent donc en plus de la densification du tissu bâti existant prévoir des zones à urbaniser.

Respectant en cela les principes d'une utilisation économe de l'espace, les élus veulent que l'essentiel du développement s'opère dans le tissu bâti ou en continuité du bourg. Pour améliorer la cohérence du bourg, ils souhaitent privilégier une extension de l'urbanisation dans l'épaisseur.

Pour l'évolution des hameaux, les élus suivent les prescriptions du Scot lequel demande que soit privilégié le bourg. Les élus souhaitent néanmoins que les hameaux puissent être très légèrement renforcés, c'est-à-dire n'y autoriser de constructions nouvelles qu'entre deux constructions existantes et ailleurs ne permettre que l'évolution du bâti existant. Cette limitation dans les hameaux permettra de maîtriser les coûts de création des réseaux, des services et de préserver l'activité agricole. Du point de vue de la forme urbaine, les élus souhaitent limiter les constructions en deuxième rideau afin de préserver la tranquillité des cœurs d'îlot.

Pour les équipements collectifs, les élus souhaitent une organisation rationnelle basée sur leur regroupement. En effet, les équipements collectifs administratifs, culturels, scolaires et sportifs sont maintenus en arrière de la mairie et les équipements collectifs techniques restent situés au sud-est du bourg (station d'épuration, atelier municipal). Le stade et une partie de sa frange sud est font l'objet d'une zone dédiée. Ainsi un projet de stationnement tant pour les écoles, les équipements sportifs ou la salle des fêtes est nécessaire et sera intégré à cette zone. Une partie des parcelles 276 et 277 situées en face de la mairie par rapport à la rue de Challet et le centre technique municipal situé au sud du bourg, le long de la rue de Chartres seront elles aussi affectées aux équipements collectifs.

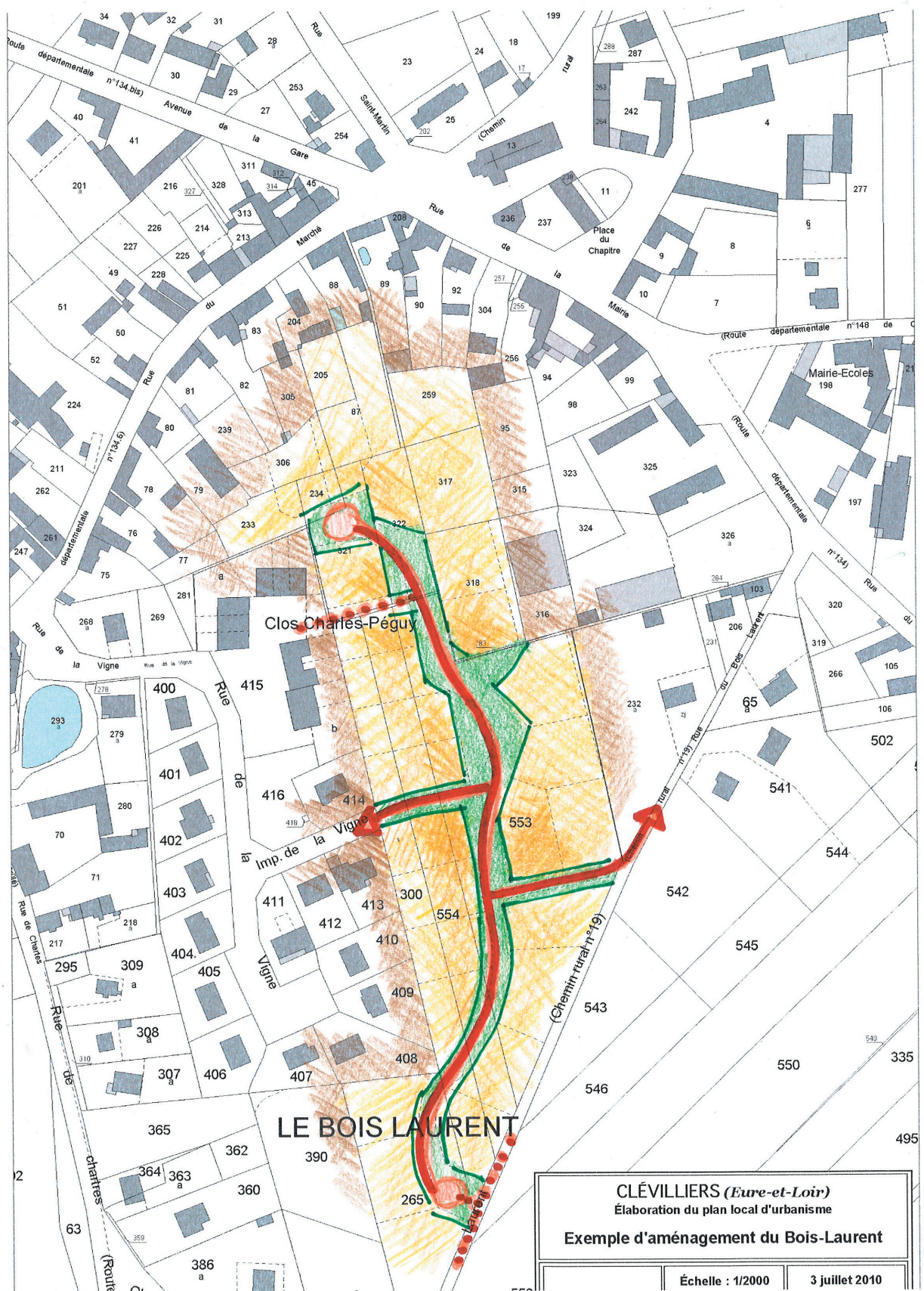
Secteur de développement urbain à court terme à dominante d'habitat, zone 1AU		
Les Tiercelles	2,2 hectares	22 logements
Secteur de développement urbain à moyen terme à dominante d'habitat, zone 2AU		
Le Bois-Laurent	3,3 hectares	33 logements
Total		
	5,5 hectares	55 logements

La superficie totale des zones à urbaniser est de 5,5 hectares. C'est plus que les 3,33 hectares strictement nécessaires à la croissance démographique maximum souhaitée par les élus, mais cela se justifie comme suit :

. la zone 1AU des Tiercelles, 2,2 hectares, sera très prochainement urbanisée, l'appel d'offres étant lancé dès l'obtention des subventions. Elle est donc maintenue en 1AU mais ne suffit à elle seule à couvrir les 3,33 hectares. Il faut donc prévoir une autre zone à urbaniser.

La nouvelle station d'épuration sera mise en service à l'été 2011. Cette nouvelle station d'épuration est dimensionnée pour 650 équivalents-habitants ce qui permettra d'assainir les eaux usées de l'ensemble du bourg, y compris ce lotissement des Tiercelles ce qui justifie son zonage en 1AU. Cette zone 1AU est réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune, qu'il y est prévu 18 parcelles dont 6 logements locatifs sociaux et 4 pass foncier et que le traitement des eaux pluviales se fera par des noues (avec rétention).

La zone à urbaniser du sud du bourg, 3,3 hectares, a été maintenue car elle permet une réelle urbanisation dans l'épaisseur limitant l'impact sur des terres agricoles enclavées dans le tissu bâti. Une exploitation agricole destinée à la céréaliculture borde une partie de la limite est mais ne nécessite pas de recul, puisqu'elle n'abrite pas d'animaux et ne dispose pas de séchoir à grains, juste des ventilations qui ne sont pas orientées vers cette zone à urbaniser. L'urbanisation de cette zone ne peut être morcelée du fait de sa configuration en bande peu large ; son urbanisation a été prévue il y a quelque vingt ans lors de l'aménagement du lotissement de la Vigne, deux antennes étant mise en attente (l'impasse des Vignes et accessoirement par le clos Charles-Péguy). D'autre part la desserte de cette zone nécessite de prévoir une proportion d'espace collectif significative pour assurer un minimum de cohérence à la desserte. Les élus souhaitent limiter les débits d'eau de ruissellement : pour cela, des ouvrages de rétention (bassins, noues, ouvrages hydrauliques) seront prévus, ce qui nécessite de la surface. Pour attendre la nouvelle station d'épuration, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Bois-Laurent est prévue à moyen terme. Elle nécessitera une modification ou une révision du Plu. Cela offre donc une sécurité aux élus. Pour assurer ce parti d'aménagement, le syndicat mixte d'étude et de programmation a souhaité le voir traduit dans un exemple d'aménagement qui figure à la suite.



3.1.5 – La politique d'équipement

La politique d'équipement s'appuie entre autres sur les emplacements réservés. Leur liste et localisation figurent sur le plan de zonage.

En plus de ces emplacements réservés, les élus ont classé en zone urbaine destinée aux équipements collectifs les secteurs nécessaires au développement, au renforcement ou à la création d'équipement scolaires, sportifs, de loisirs... Ils n'ont pas oublié le nécessaire stationnement pour ces équipements dont la plupart est mutualisée par un fonctionnement en lien avec la communauté de communes.

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

3.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

«zones U» : Art. R. 123-5. – « *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* ».

«zones AU» : Art. R. 123-6. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

« Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

«zones A» : Art. *R. 123-7. – « *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.* »

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

«zones N» : Art. *R. 123-8. – « *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, 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.* »

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Le territoire communal de Clévilliers est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua, Ue et Ux**.

La zone **Ua** recouvre les zones d'habitat.

La zone **Ux** recouvre les parties du territoire constituant les secteurs dévolus à l'activité artisanale et industrielle.

- La zone **1AU** concerne l'urbanisation à court terme à dominante d'habitat.

- La zone **2AU** concerne l'urbanisation à moyen terme à dominante d'habitat.

- **la zone agricole**, qui est la zone **A**.

- **la zone naturelle**, zone naturelle d'intérêt paysager et environnemental, comprend la zone **N** et les secteurs **Ne** destiné aux activités de loisirs, sportives et culturelles et **Nh** destiné à la seule évolution de l'existant.

Tableau de répartition de superficie des zones

Zone du Plu	Surface en hectares
Ua	19,7
Ue	7,1
Uh	1,1
Uz	10,3
Sous total zones urbaines	38,2
1AU	2,2
2AU	3,3
Sous total zones à urbaniser	5,5
A	1096,2
Sous total A	1096,2
N	418,9
Ne	4,1
Nh	29,0
Sous total N	452,0
TOTAL	1592

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

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

En **Ua**, **Ue**, **Uh** et **1AU**, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole. En **1AU**, cet article oblige également à concevoir des opérations d'ensemble pour en renforcer la cohérence. En **2AU**, toutes les occupations et utilisations du sols sont interdites pour réserver ces secteurs à une urbanisation à moyen terme.

Dans les zones **Ux** et **A**, ces articles interdisent les constructions incompatibles avec les occupations et utilisations du sol autorisées. En **N**, cet article vise à protéger strictement le milieu naturel et les paysages, en **Ne** il autorise très localement la construction d'équipement collectif et en **Nh** l'évolution du bâti existant et les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat s'il s'agit d'annexes ou d'extension de construction à usage d'habitation, tout cela pour permettre la renforcement du cœur des hameaux, de pérenniser la destination d'habitat, sans obérer la mixité d'occupation du sol.

L'article 3 (desserte par les voies)

Les dispositions générales du code de l'urbanisme sont rappelées.

Cet article n'est réglementé qu'en **1AU** pour assurer une cohérence de l'aménagement, et où il est précisé que les principes d'accès et de desserte figurent au document graphique.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans les zones **Ua**, **Ue**, **Uh**, **Ux**, **1AU**, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire

En **Ux**, **1AU**, **A** et **N**, pour préserver la ressource en eau, il est rappelé que le recueil des eaux pluviales doit être privilégié (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle).

Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

Sur l'ensemble du territoire, ni des raisons paysagères, ni des raisons techniques (tous les terrains classés en zone urbaine ou à urbaniser sont reliés au réseau d'assainissement collectif) ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible. Dans les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, il est seulement rappelé la nécessité de prévoir une superficie minimum dans le cas de l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

Dans les zones **Ua, Ue, Uh, Ux, 1AU et N**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques, ou de les implanter avec un recul réduit, de façon à moins morceler les jardins et à moins réduire le droit à construire.

En **Ua, Uh, 1AU** un recul maximal est fixé pour l'implantation des constructions afin d'éviter les constructions en deuxième rideau, implantation qui génère des formes urbaines peu intéressantes.

En zone **A**, c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul.

En **Ne**, l'article est très souple pour ne pas contraindre inutilement l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En **Ua, Ue, Uh, 1AU et N**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait. La règle est souple, même en **Ua**, cette zone concernant le centre bourg ancien qui ne dispose plus beaucoup de terrains constructibles, et les extensions plus récentes du bourg où l'implantation traditionnelle à l'alignement n'est pas courante.

En **Ux et A**, le recul des constructions est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité. Il est modulé en fonction de la compatibilité avec la destination des zones voisines.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les extensions de constructions existantes ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est pas réglementé.

L'article 9 (emprise au sol)

En **Uh**, l'article limite l'emprise au sol afin de respecter la densité de constructions caractérisant les hameaux concernés.

En **1AU**, c'est la volonté d'induire un aspect aéré des opérations qui consisteront les futures franges urbaines et nécessite donc leur intégration paysagère par l'ambiance végétale entre autres, sans toutefois induire une surconsommation d'espace. En **Ua**, la règle a été harmonisée avec les autres zones urbaines et à urbaniser tout en tenant compte des caractéristiques du bâti traditionnel.

Ces règles sont assouplies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 10 (hauteur des constructions)

En **Ua, Uh, 1AU, Nh**, la hauteur est limitée pour assurer le respect des hauteurs existantes et l'intégration des secteurs bâtis dans le paysage de plaine. Elle est modulée, plus souple au centre qu'en périphérie.

Dans les secteurs concernés, il est rappelé les préconisations liées à la protection des vues sur la cathédrale.

En **Ua, Uh**, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

L'article 11 (aspect extérieur)

En **Ua, Uh et 1AU et Nh**, cet article réglemente la typologie et les matériaux des toitures, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades.

En **Ua, Ue, Ux et Ne** il détaille les caractéristiques des clôtures. Ces exigences sont motivées par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère du village.

En **A et N**, les règles visent à une bonne intégration paysagère dans le paysage de plaine.

Des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont rendues possibles afin que ces dernières puissent affirmer leur caractère officiel ou d'usage commun en se différenciant, si besoin, de l'habitat «ordinaire».

De la même manière, des dispositions différentes sont rendues possibles pour les constructions écologiques ou utilisant des énergies renouvelables afin d'inciter à une meilleure prise en compte du développement durable et ainsi mieux respecter les engagements du Grenelle de l'environnement.

Enfin, les règles sont assouplies pour les annexes et les extensions de constructions existantes par souci de cohérence architecturale avec la construction principale.

L'article 12 (stationnement)

En **Ua, 1AU et Nh**, un nombre minimum de places de stationnement est exigé pour les constructions à usage d'habitations. En **Uh et Nh**, il est modulé en fonction de la destination des constructions.

Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vue la configuration des voies.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

L'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité des lieux. La plantation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est exigée afin d'éviter la banalisation des lieux.

En Ux, il est exigé un pourcentage minimum de surface du terrain laissé en espace vert, afin de conserver un aspect paysager dans ces secteurs.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

Cet article n'est pas réglementé.

Les espaces boisés classés

Les élus souhaitent que les boisements existants à Clévilliers soient strictement protégés pour leur valeur patrimoniale, leur intérêt paysager, écologique, économique et cynégétique.

Les protections au titre de la loi paysage

Une des évolutions importantes entre le Pos et le Plu est une meilleure prise en compte du paysage et de l'environnement. Ainsi le Plu permet-il de repérer quelques-uns des éléments patrimoniaux de la commune notamment du bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques, des arbres isolés... Les élus de Clévilliers ont choisi de repérer toutes les mares caractéristiques de la commune, pour leur intérêt patrimonial et indirectement pour pérenniser leur intérêt écologique reconnu.

QUATRIÈME PARTIE

Compatibilité du Plu avec l'article L123-1 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article L123-1 du code de l'urbanisme

[...] Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. [...]

Le Plu de doit donc être compatibles avec :

- Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Seine-Normandie.

4.1 - Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du Scot (chapitre 112) :

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

Le travail de recensement des potentialités résiduelles du tissu bâti existant a été mené très en amont de manière réaliste. C'est ainsi qu'environ 4 hectares de terrains ont été recensés.

Réfléchir aux formes urbaines en général

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

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

Sauf pour respecter certaines ambiances ou certaines formes urbaines, les règles d'implantation du bâti, d'emprise au sol et de hauteur ont été réglementé sousement pour favoriser l'économie d'espace et ne pas empêcher les formes urbaines peu consommatrices d'espace.

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

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

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

Pour les communes de l'agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :

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

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

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

Les élus ont basé les objectifs de croissance démographique sur un taux de croissance moyen annuel pour les dix prochains

nes années de 1,5 % maximum. Bien que ce taux soit supérieur au taux de 0,8 % retenu par le Scot, il n'en est pas moins compatible, pour les raisons suivantes :

- le Plu donne la priorité à la densification du tissu bâti existant par la souplesse de ces règles ;
- La commune aura la maîtrise du foncier concernant le secteur d'urbanisation situé au nord du bourg (Les Tiercelles). Un compromis de vente est signé et l'acte de vente le sera très prochainement.
- La commune bénéficie d'une desserte quotidienne de la ligne 161 Tremblay-les-Villages/Chartres. 4 départs le Matin et cinq arrivées l'après-midi.
- Clévilliers est située entre les bassins de Chartres et Dreux. Depuis les années 70, Clévilliers connaît un taux de croissance annuel fort, régulièrement supérieur à 2 % en moyenne. La population est jeune mais devrait avoir tendance à vieillir. C'est pourquoi les élus souhaitent permettre des opérations d'urbanisation répondant à la forte demande pour ne pas provoquer un début de vieillissement de la population.

4.2 - Compatibilité avec plan de déplacements urbains

Aucun plan de déplacement urbain ne concerne Clévilliers

4.3 - Compatibilité avec programme local de l'habitat

Clévilliers n'est pas concernée par un programme local de l'habitat

4.4 - Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau

« Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage). Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales. [...] Le Sdage du bassin Seine-Normandie constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau. » Extrait du site internet de l'agence de l'eau Seine-Normandie, consultation du 9 juillet 2008.

Depuis 2006, Le Comité de bassin Seine-Normandie construit un plan de gestion des eaux en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels et les associations. Ce chantier a abouti en octobre 2007 à un projet de plan de gestion cohérent à l'échelle du bassin Seine-Normandie : le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

L'objectif du sdage est un bon état des eaux en 2015 pour 2/3 des rivières et 1/3 des nappes souterraines

Les propositions du Sdage qui peuvent concerner le Plu sont les suivantes. Pour chacune d'entre elle est exposée la compatibilité du Plu :

1. Sécuriser l'alimentation en eau potable ;

Le périmètre rapproché du captage d'eau potable a été classé en zone agricole, inconstructible sauf pour les bâtiments à usage agricole. Une petite partie (au nord du cimetière) est en zone naturelle destinée aux seuls équipements collectifs. Dans les parties concernées par le périmètre toute occupation et utilisation du sol pouvant nuire à la qualité des eaux captées est interdite.

3. Réduire les pollutions émises par les habitants et les activités ;

Une nouvelle station d'épuration devrait être mise en service avant la fin 2011. Le projet en est à l'avant projet. Le planning de réalisation de cet ouvrage et ses caractéristiques figurent dans les annexes sanitaires.

Les zones à urbaniser retenues pourront être raccordées au réseau de collecte des eaux usées. Leur épuration pourra ainsi être assurée. La zone 2AU du Bois-Laurent garantit l'épuration satisfaisante des eaux usées supplémentaires générées par les nouveaux habitants de ce quartier, en soumettant son ouverture à l'urbanisation à la construction (imminente) de la nouvelle station d'épuration.

Ailleurs le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de l'assainissement non collectif, notamment en termes de superficie de parcelle.

4. Préserver et restaurer la faune et la flore dans les rivières et les plans d'eau ;

5. maintenir les espaces humides ;

Les principales mares de la commune ont été repérées au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme

Le vallon du Vaux Creux a été classé en zone naturelle et ses boisements classés au titre des espaces boisés classés.

7. Anticiper et gérer collectivement les pénuries d'eau ;

8. prévenir les risques d'inondations et gérer les situations de crise ;

Le règlement privilégie la rétention des eaux pluviales à la source plutôt que leur rejet systématique dans le milieu naturel. L'emprise au sol définie dans les zones à urbaniser a pour but, entre autres, de favoriser l'espace libre et la végétation pour limiter l'imperméabilisation des sols. Dans les zones d'activités un pourcentage minimum de la parcelle doit être dédiée à la végétation pour les mêmes raisons.

CINQUIÈME PARTIE

**Les incidences des
orientations du plan
sur l'environnement**

5.1 – Évaluation des incidences

5.1.1 – Incidences du plan local d'urbanisme sur les zones de protection et d'intérêt écologique

Le plan local d'urbanisme protège les éléments naturels les plus remarquables, notamment les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff).

- La partie de la Znieff 2013 débordant au nord du territoire a été classée en zone naturelle doublée d'une protection au titre des espaces boisés classés.
- Au reste, ce sont les prescriptions du document d'objectifs qui s'imposeront pour la gestion du milieu.

5.1.2 – Incidences du Plu sur l'environnement

- Impact sur les milieux agricoles et naturels :

Tous les secteurs non bâtis et non urbanisables ont été classés en zone agricole ou naturelle, soit plus de 95 % du territoire communal. La quart sud du territoire a été classé en zone naturelle pour tenir compte des vues remarquables sur la cathédrale de Chartres, du paysage vallonné et des vallées. Tout le reste du territoire est classé en zone agricole.

Dans la zone agricole, les constructions sont strictement limitée et dans la zone naturelle, seule l'évolution du bâti existant et autorisée.

Dans les hameaux, les exploitations agricoles voisines de secteurs Uh n'abritent pas d'animaux d'élevage et sont déjà entourées d'habitations existantes : la présence de tiers nouveaux n'aggrave pas la situation actuelle.

- Prendre en compte le risque inondation en limitant le ruissellement des eaux pluviales : toute nouvelle urbanisation n'accentuera pas le risque inondation puisque le recueil des eaux de ruissellement est privilégié sur chaque parcelle.

- Impact du Plu en termes de consommation d'espace

Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l'espace.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage et un développement mesuré est prévu dans les hameaux.

La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront toutes être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le schéma directeur d'assainissement sera mis à jour pour être en adéquation avec le nouveau zonage du Plu.

Dans les hameaux, les secteurs Nh permettent l'évolution mesurée du bâti existant. À Bouard, les fonds des parcelles longeant la rue du Bois-Neuf sont en Nh par cohérence du zonage, notamment vis-à-vis de la parcelle construite 324a. Pour limiter l'importance des constructions autorisées en Nh, au règlement, la superficie au sol des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée et seule l'évolution des constructions à usage d'activité est autorisée. La plupart des secteurs Uh dans les hameaux sont maintenant construits ou ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme. Les autres constituent clairement des dents creuses, terrains vierges situés entre deux terrains construits.

Dans les zones non raccordées au réseau collectif d'assainissement et où quelques constructions sont rendues possibles, le règlement du Plu impose des conditions nécessaires à la réalisation d'un assainissement autonome adapté.

- Impact sur les principaux éléments du patrimoine

Les massifs boisés et les bosquets sont en zone naturelle et/ou en espace boisé classé. Le repérage au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme, notamment des mares, permet de renforcer leur pérennisation.

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

Le plan local d’urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l’urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l’actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d’urbanisme a prévu différentes mesures.

- Le **maintien en zone naturelle** des espaces et des paysages remarquables : vallées, forêts, prairies, cônes de vues sur la cathédrale.

- **La préservation de la ressource en eau** est traitée dans le paragraphe 4.4 - *Compatibilité avec les orientations fondamentales d’une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d’aménagement et de gestion de l’eau.*

- La préservation des boisements par la mise en place d’une trame **espaces boisés classés** sur les principaux bois et massifs forestiers ; dans ces espaces boisés classés, figurant sur les plans de zonage, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

- **La préservation de l’espace agricole** couvrant une grande partie du territoire qui sera protégé de tout nouveau « mitage » par l’interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- **La limitation de l’étalement urbain** : les secteurs à urbaniser sont prévus et circonscrits autour du tissu urbain existant de façon à assurer un gestion économe de l’espace, et les limites de cette urbanisation traitées et tenues.

- **L’identification au titre de l’article L 123-1, 7°** de certains éléments du patrimoine (loi paysage) :

- L’identification **des cheminements et des circuits de promenade** assurant de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers mais permettant aussi la découverte du paysage.

- La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l’environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d’architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.

- **La qualité de l’air** est prise en compte par le règlement du Plu qui, suivant les zones, exige un minimum de plantations d’arbres sur les parcelles, ou limite l’emprise au sol pour permettre la végétalisation.

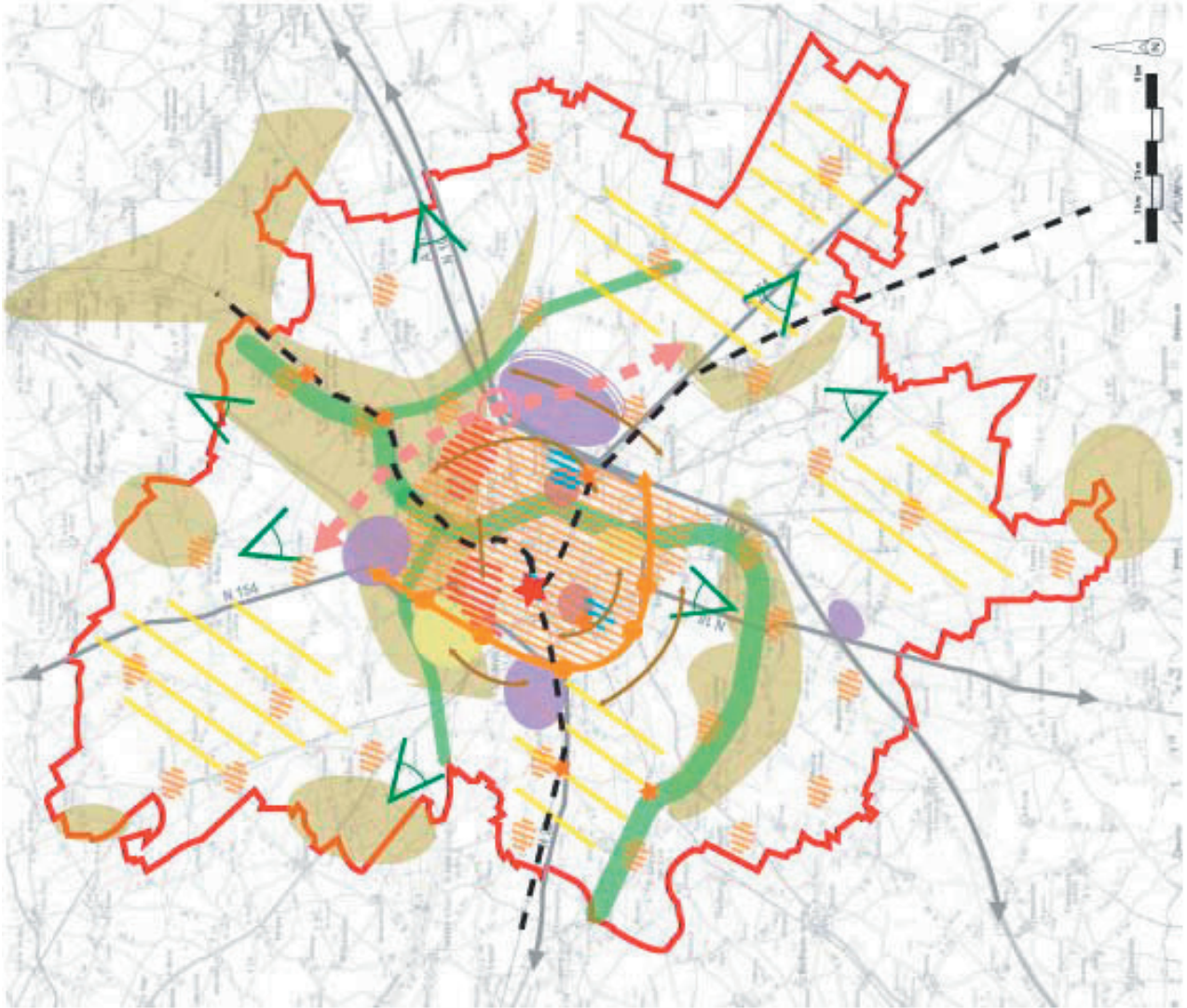
- Pour l’établissement des **haies**, l’utilisation d’essences locales est imposée, c’est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L’interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

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

SIXIÈME PARTIE

Annexes

- **Annexe 1 : synthèse des orientations d'aménagement.**
- **Annexe 2 : fiche Znieff type 2 2013.**
- **Annexe 3 : fiche descriptive des risques majeurs recensés à Clévilliers**
- **Annexe 4 : fiche descriptive de l'entité 9 et des principes fondamentaux de protection et de mise en valeur concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.**



S.M.E.P.
Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation

**SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINE**

Documents graphiques

carte n°6 - Synthèse des orientations générales

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

janvier 2005

**CENTRE
EURE-ET-LOIR**

**INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE**

N° de zone : 2013
Type : ZNIEFF 2

Nom : VALLEE DE LA BLAISE

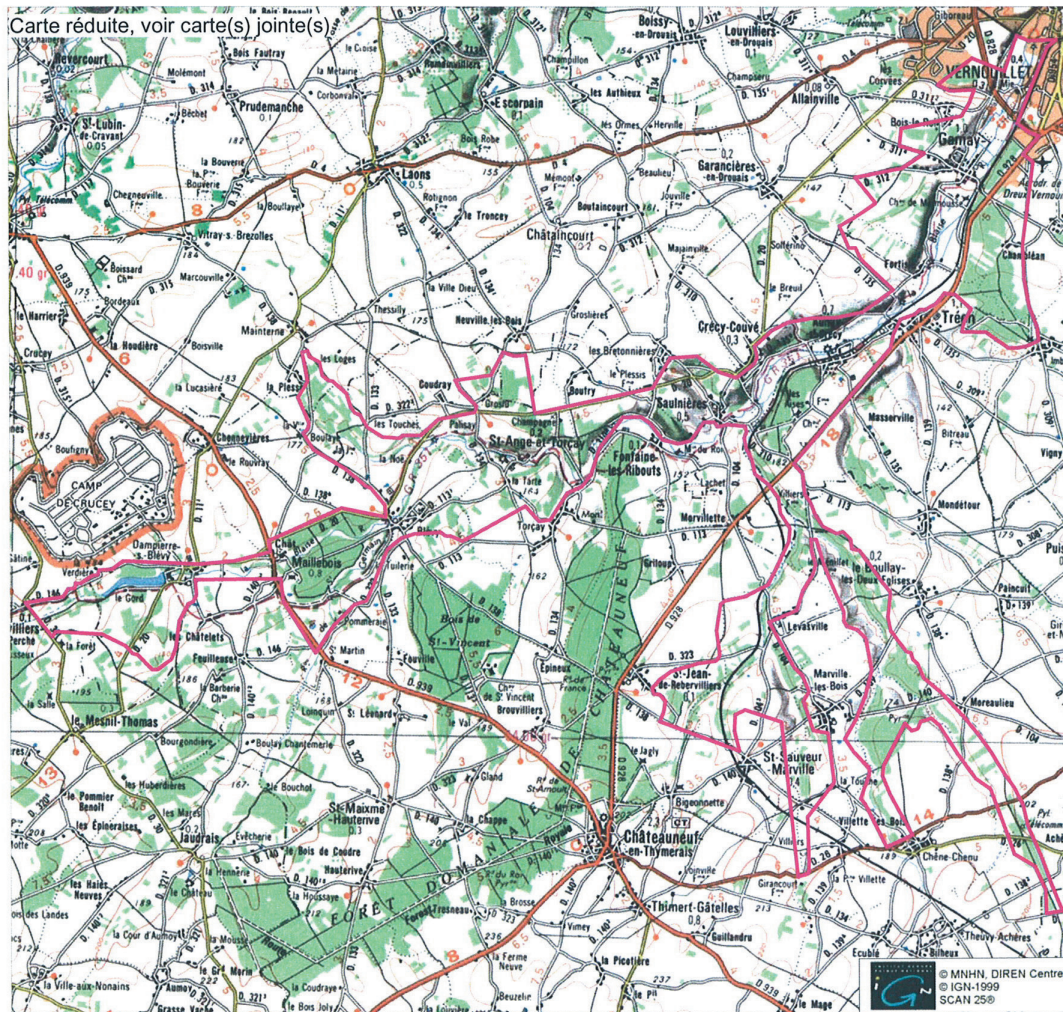
Commune(s) : Aunay-sous-Crécy, Boullay-les-deux-Eglises, Chataincourt, Clevilliers, Crécy-Couvé, Crucey-Villages, Dreux, Fontaine-les-Ribouts, Garancières-en-Drouais Garnay, Louvilliers-les-Perche, Maillebois, Marville-Moutiers-Brulé, Saint-Ange-et-Torçay Saint-Jean-de-Rebervilliers, St-Sauveur-Marville, Saulnières, Thimert-Gatelles, Tremblay-les-Villages, Tréon, Vernouillet

Milieux : Fonds de vallée avec prairies marécageuses, aulnaies, peupleraies, plans d'eau artificiels

Auteurs : BOUDIER, DELAHAYE, DOUBLET, LAVERRET, LEMEE

Année de description : 1985

Intérêt : -



Date impression : 31/05/2002

Echelle



DIREN 5 avenue Buffon - B.P. 6407 - 45064 Orléans cedex 2 - Téléphone : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00
E.mail : diren@centre.environnement.gouv.fr - Site Internet : www.environnement.gouv.fr/centre





Résultat de la recherche

Clévilliers - Mise à jour : 02/07/2007
INSEE : 28102 - Population : 664
Département : EURE-ET-LOIR - Région : Centre

Risques

Transport de matière dangereuse Enjeu humain à définir

Procédure d'information

Date notification DCS : 00/00/0000

Accès à la cartographie du risque "remontée de nappe phréatique" sur la commune (<http://www.inondationsnappes.fr/primnet.asp?insee=28102>)
Accès à la cartographie du risque "retrait-gonflement des argiles" sur la commune (<http://www.argiles.fr/primnet.asp?insee=28102>)

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
------	--------------	--------------

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
-------	------------------	-------------	------------	-------------

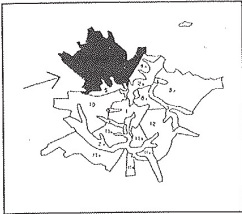
Les éléments relatifs aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réputés fiables car directement issus du secrétariat de la commission nationale. Par contre, les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Annexe 4 : fiche descriptive de l'entité 9 et des principes fondamentaux de protection et de mise en valeur concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

**ENTITÉ 9
LA PLAINE NORD**



Présentation sommaire :
Vaste étendue de plaine dont la pente générale vers Chartres offre des vues remarquables.

Altimétrie :
Ligne de crête Nord 195 à 212 NGF
avec déclivité médiane à 156 NGF

L'entité 9 est couverte par les faisceaux dont les origines sont à :
BERCHERES SAINT GERMAIN 195 À 175 NGF
VÉRIGNY 212 NGF
Ces faisceaux seront indiqués p.40 - 41 du rapport de présentation

Communes concernées :

BAILLEAU L'ÉVEQUE	BRICONVILLE	DANGERS	MAINVILLIERS	VÉRIGNY
BERCHERES ST GERMAIN	CHALLET	FRESNAY LE GILMERT	POISVILLIERS	
BOUGLAINVAL	CLEVILLIERS	LEVES	SAINT PREST	

Objectif général :
METTRE EN VALEUR L'APPROCHE DE CHARTRES CARACTERISÉE PAR L'EMERGENCE DE LA VILLE DANS LE VASTE PAYSAGE DE LA PLAINE ET PAR LA SILHOUETTE DE LA CATHEDRALE QUI DOMINE LE SOCLE URBAIN.

OBJECTIFS PARTICULIERS	PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION
<ul style="list-style-type: none"> • Conserver une silhouette puissante émergeant sans concurrence de l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne. 	<p>La limite des hauteurs des constructions est fixée à l'altitude 170 NGF maximum sur les communes de Lèves, Saint Prest (territoire compris entre les limites de l'entité 2b et Lèves) et pointe Sud de la commune de Poisvilliers (territoire compris entre les communes de Lèves et de Saint Prest). Cette limitation peut toutefois être assortie de dispositions exceptionnelles pour un élément architectural ponctuel, unique et de faible volume par rapport à la cathédrale. Les PLU de Poisvilliers et Saint Prest définiront dans le détail les limites des secteurs et les contraintes de hauteurs qui seront au minimum celles indiquées ci-dessus.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les faisceaux de vues afin de mettre en valeur : <ul style="list-style-type: none"> . les relations visuelles lointaines, . l'effet d'annonce et de signal de la ville, . l'appartenance à un lieu privilégié, . la découverte spectaculaire et le pittoresque. 	<p>Les espaces associés aux vues majeures identifiés sur la carte n°4 et désignés par les repères :</p> <ul style="list-style-type: none"> n°5 Bois de Bailleau n°6 Levéville n°7 Saint Germain la Gâtine RN 154 n°8 Poisvilliers – RN 154 <p>feront l'objet d'une protection et mise en valeur particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les zones de protection n'ont pas vocation à être bâties. . les alignements d'arbres existants au long de la RN 154, à partir de Poisvilliers seront reconstitués, renouvelés et prolongés jusqu'à Lèves, pour affirmer l'annonce de l'agglomération, dans le respect des règles de sécurité. . en dehors des secteurs actuellement urbanisés de Berchères Saint Germain un recul de 100m de part et d'autre de l'axe de la route RN 154 sera respecté pour l'implantation de constructions, jusqu'à la rocade Est, afin de mettre en valeur la vue sur la cathédrale dans le contexte de l'entrée Nord de l'agglomération. <p>Dans ces zones de protection, les éléments construits perturbant le paysage (réseaux aériens de toute nature, antennes, paraboles) sont interdits.</p> <p>Dans les faisceaux de vues et dans les limites des agglomérations un règlement intercommunal ou communal de publicité restreinte sera élaboré dans un délai de quatre ans. * (1)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leur sont associés. 	<p>Les espaces associés aux vues majeures identifiés sur la carte n°4 et désignés par les repères :</p> <ul style="list-style-type: none"> n°5 Bois de Bailleau n°6 Levesville n°7 Saint Germain la Gâtine - RN 154. n°8 Poisvilliers - RN 154 <p>ont vocation à rester des espaces ouverts. * (2)</p> <p>Dans les zones de transition, la protection du paysage se traduit par l'extension limitée des villages en respectant l'échelle générale des constructions, l'homogénéité des bourgs et par le maintien de l'espace ouvert environnant.</p> <p>Les zones d'activités envisageables seront de faible importance. Elles se feront en continuité immédiate des zones actuellement urbanisées.</p> <p>Dans les zones de transition identifiées sur la carte n°4 et désignées par les repères n°5.6.7.8, les éléments perturbant le paysage (réseaux aériens de toute nature, antennes, paraboles) sont interdits.</p>

Annexe 4 : fiche descriptive de l'entité 9 et des principes fondamentaux de protection et de mise en valeur concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

ENTITÉ 9 LA PLAINE NORD	(suite)
----------------------------	---------

OBJECTIFS PARTICULIERS	PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION
<ul style="list-style-type: none"> Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir. 	<p>Les documents de planification urbaine mentionneront parmi les éléments de programmation, l'influence de la cathédrale sur le développement urbain.</p> <p>Les analyses paysagères du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartreuse et des plans locaux d'urbanisme devront justifier que les orientations retenues dans le cadre de leur élaboration prennent en compte et mettent en valeur les vues sur la cathédrale.</p> <p>Les plans d'aménagement de zone, de Z.A.C., les schémas d'aménagement de zone NA dans les POS, les études menées dans le cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme (entrée de ville), les P.A.D.D. des PLU, les cartes communales, les projets architecturaux et paysagers des futurs lotissements devront montrer la prise en compte des vues sur la cathédrale et de son site dans la conception du projet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument. 	<p>Le développement urbain se fera en valorisant les entités paysagères, en préservant leurs caractéristiques propres et les situations de contraste de paysage.</p> <p>Les extensions de village se feront en préservant l'échelle générale des constructions, l'homogénéité des bourgs, la densification plutôt que l'urbanisation entre bourgs.</p> <p>Les hauteurs des constructions prendront comme référence les caractéristiques de l'architecture traditionnelle, et seront définies et argumentées dans les PLU. * (3)</p>
<ul style="list-style-type: none"> Aider à définir une politique de projet d'infrastructure. 	<p>– Alignements d'arbres :</p> <p>Les alignements d'arbres qui bordent la RN 154 vers Chartres et qui structurent le paysage de la plaine et le paysage périurbain de l'agglomération seront reconstitués dans leur principe ou conservés, renouvelés, entretenus, dans le respect des règles de sécurité, de manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> · à pérenniser la structure paysagère associée aux routes convergentes vers Chartres · à mettre en valeur des vues axées vers la cathédrale · à définir et qualifier l'espace public à proximité de l'agglomération. <p>La carte n°6 indique les axes routiers qui devront faire l'objet d'un plan de gestion des arbres d'alignement répondant à ce principe de protection. Ce plan de gestion sera établi et soumis dans un délai de trois ans à la Commission départementale des sites, perspectives et paysages.</p> <p>– Routes :</p> <p>La relation route – paysage sera un élément de programmation majeur, puis un argument de conception du projet futur. *(4)</p> <p>Les projets soumis à des études d'impact doivent démontrer la prise en compte de l'entité paysagère et l'insertion des ouvrages d'art ou de l'infrastructure dans le paysage.</p> <p>L'étude du paysage de la route devra précéder les acquisitions foncières afin de pouvoir disposer des espaces nécessaires à la réalisation de ce paysage.</p> <p>Les analyses paysagères, aux différents stades des études, devront prendre en compte la notion de paysage de la route dans le site global concerné par l'ensemble de l'infrastructure au-delà de la seule emprise routière.</p> <p>– Voies ferrées :</p> <p>Les principes énoncés ci-dessus sont applicables aux voies ferrées.</p> <p>– Energie :</p> <p>Les études d'impact des nouveaux projets doivent montrer la prise en compte de l'entité paysagère et l'insertion du tracé des grandes infrastructures dans le paysage (ligne de tension 63.000 V, et au delà).</p> <p>Les nouveaux réseaux (électriques basse et moyenne tension, téléphone filaire) seront réalisés en souterrain. La distribution terminale souterraine est obligatoire.</p> <p>Le développement d'éoliennes, isolées ou en parcs, n'est pas souhaitable compte tenu de leur échelle et du risque de concurrence visuelle avec la cathédrale. Exceptionnellement, si des projets d'éoliennes devaient être initiés, les études devront démontrer l'absence de covisibilité avec la cathédrale et présenter un projet paysager argumenté démontrant sa compatibilité dans l'entité.</p>

COMMENTAIRES.

- * (1) Hors agglomération la publicité est interdite en application de la loi du 29 décembre 1979.
- * (2) La directive paysagère ne propose pas de limites précises à ces espaces ouverts qui par définition embrassent un vaste panorama.
- * (3) La référence recherchée concerne l'échelle des bâtiments, et non pas l'expression formelle, qui doit permettre le renouvellement d'une architecture contemporaine.
- * (4) Un grand projet d'infrastructure routière est l'aménagement de la RN 154.
