

maître d'ouvrage

Commune de COUDRECEAU



Établi par

**L'Atelier d'Urbanisme
Et d'Aménagement**

Date :

**CARTE COMMUNALE
1 - Rapport de présentation**



Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Reçu à la Préfecture
Le 09 MARS 2006

Le Maire,

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement d'Eure-et-Loir



service aménagement et urbanisme
Cité administrative 17, place de la République
28000 CHARTRES
Tél : 02 37 20 40 60

I. LE CADRE LEGISLATIF FIXANT LES ORIENTATIONS NATIONALES EN URBANISME	2
1 - Une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat	5
2 - La protection des sites et des paysages	5
3- La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau	6
4- Les Servitudes d'Utilité Publique	6
II. ANALYSE DE L'EXISTANT	7
1 – Présentation générale de la commune	7
2– Le territoire : Environnement naturel et urbain	8
❖ L'avis du paysagiste conseil de l'Etat sur le projet de développement à établir :	12
3 – Les hommes : Analyse démographique et socio-économique	13
4 – Le fonctionnement communal	15
III. CHOIX DE DEVELOPPEMENT	17
1 – L'élaboration d'une carte communale, les volontés communales	17
2 - La mise en place d'un droit de préemption	18
3 -Etude prospective	20
4 - Modalité d'application du r.n.u	21
5 - L'application locale des dispositions législatives	21
6 - Mise en œuvre de la carte communale	22

La commune de COUDRECEAU a délibéré le 2 novembre 2004 pour élaborer sa carte communale selon les nouvelles dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000. La commune est également concernée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

I. LE CADRE LEGISLATIF FIXANT LES ORIENTATIONS NATIONALES EN URBANISME

Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme fixent les grands principes de la politique nationale dans le domaine de l'urbanisme :

Article L.110 - *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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

Article L.121.1 - *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux de l'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer:*

- 1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- 3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances*

sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La carte communale devra également être garant de la prise en compte des lois suivantes :

- la loi Besson n° 90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite d'orientation pour la ville
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement
- la loi n° 95-115 du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

Cet ensemble législatif fixe le cadre d'intervention de toutes les communes conduisant une réflexion d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale).

Cependant une attention particulière est portée sur différents thèmes développés ci-après.

1 - Une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat

La notion d'habitat inclut aujourd'hui implicitement la disposition d'un logement adapté et d'un emploi, la disponibilité d'équipements et de services couvrant des besoins multiformes (consommation, culture, loisirs, sports, etc....), l'accès à des transports diversifiés.

Une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements

Il s'agit de prendre en compte la diversité des situations sociales et économiques de l'ensemble des habitants pour permettre à chacun l'accès à un logement correspondant à ses ressources et ses besoins en terme de localisation et de types de logement (collectif ou individuel, neuf ou ancien, locatif ou en accession à la propriété, social ou non, en résidence principale ou secondaire, etc.).

Parallèlement, il convient de renforcer l'équilibre social et démographique des communes et du bassin d'habitat, en mettant en œuvre une répartition adaptée des différents types de logement.

2 - La protection des sites et des paysages

Cette protection vise à la fois les sites naturels et urbains et peut s'appliquer aux espaces boisés, aux vallées, aux bâtiments représentant une qualité significative, qu'ils fassent l'objet d'une protection particulière par l'application de procédure spécifique (telle que site inscrit, monument classé, secteur sauvegardé) ou qu'ils soient repérés dans le cadre d'études préalables.

2 – 1 les monuments et sites

Bien que non protégés, certains éléments du patrimoine méritent d'être préservés ou mis en valeur.

2 – 2 La préservation de la qualité des paysages

La carte communale doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Cette préoccupation doit transparaître dans la phase d'élaboration du projet de territoire.

En effet, la phase de réflexion préalable appuyée sur des études constitue un moment privilégié pour établir un état des lieux des paysages en identifiant les atouts du paysage local ou les éléments dévalorisants pour le cadre de vie ou l'image du territoire. Les paysages pourront être caractérisés en identifiant les différents éléments ou structures qui participent à la qualité de leur perception (vecteurs de découverte tels que chemins et routes, points de vue, rôle de la topographie, rythmes et échelles de découverte, repères visuels...)

Les documents d'urbanisme doivent également protéger le milieu naturel et valoriser les gisements de matière première et d'énergie que représentent les déchets.

3- La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau

Cette loi impose aux communes de délimiter, sur l'ensemble de leur territoire, les zones devant relever de l'assainissement individuel et celles devant relever de l'assainissement collectif.

Une étude de zonage d'assainissement a été effectuée sur la commune.
Le plan des réseaux se trouve dans les annexes sanitaires.

4- Les Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de COUDRECEAU seront annexées à la carte communale, afin d'améliorer la connaissance et l'instruction des actes d'autorisation d'occupation du sol.

CONCLUSION

L'élaboration de la carte communale doit être l'occasion pour la commune d'engager une réflexion plus particulièrement sur les points suivants :

- Préserver la qualité du paysage naturel et les espaces agricoles.
- Limiter les zones d'habitat et d'activités autour des secteurs actuellement urbanisés.
- Dimensionner les zones d'extension en fonction de l'augmentation prévisible de la population mais aussi en fonction de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants en terme d'équipements.

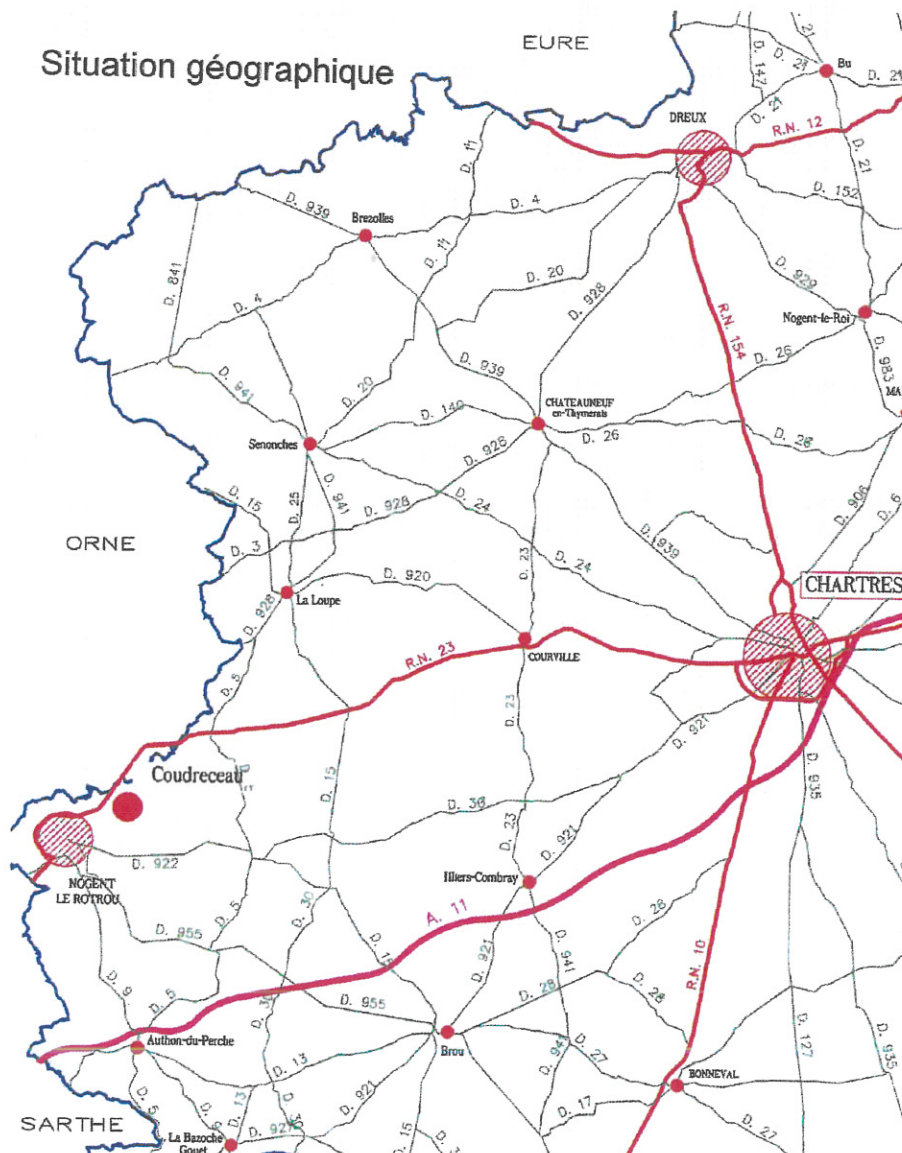
II. ANALYSE DE L'EXISTANT

1 – Présentation générale de la commune

COUDRECEAU est une commune rurale de **403 habitants** (source : INSEE, 1999) et d'une superficie de 1 331 hectares.

Elle est située à l'Ouest du département de l'Eure et Loir, dans le Perche, à une cinquantaine de kilomètres de Chartres et moins d'une dizaine de Nogent le Rotrou. Coudreceau est rattachée administrativement à l'arrondissement de Nogent le Rotrou et au canton de Thiron Gardais.

La commune n'est desservie que par des petites départementales (la RD12) mais se trouve à moins de 5km de la RN 23.



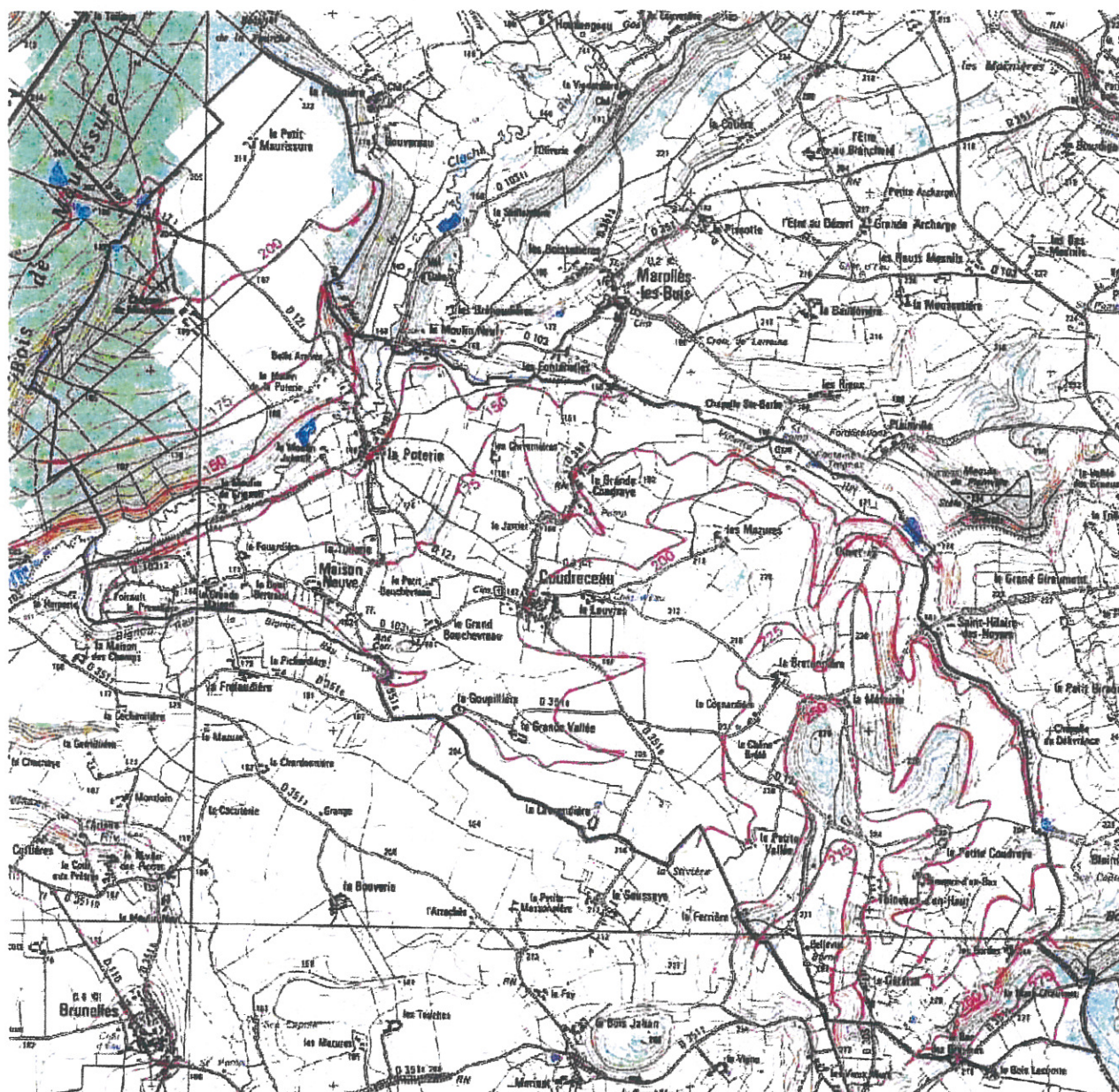
2– Le territoire : Environnement naturel et urbain

Il existe un risque de marnières sur le territoire communal notamment sur le hameau de la Grande Maison, ainsi par prudence certaines parcelles sont retirées des parties à urbaniser.

Lors de la délivrance des actes d'urbanisme sur l'ensemble de la zone de la Grande Maison, il sera demandé une étude géologique aux pétitionnaires.

COUDRECEAU bénéficie d'une topographie vallonnée, avec un plateau entaillé par la vallée profonde de la Cloche et par les vallons de ses deux affluents : La Vinette au nord et le Bignon au sud qui forment les limites communales.

Le paysage est organisé en un plateau ondulé occupé par des cultures, des vallons herbagers, et au nord-ouest un massif forestier autour du château de Maurissure.



Une des caractéristiques du paysage est le contraste entre les larges points de vues offert depuis le plateau et le paysage plus intime et secret des vallées.

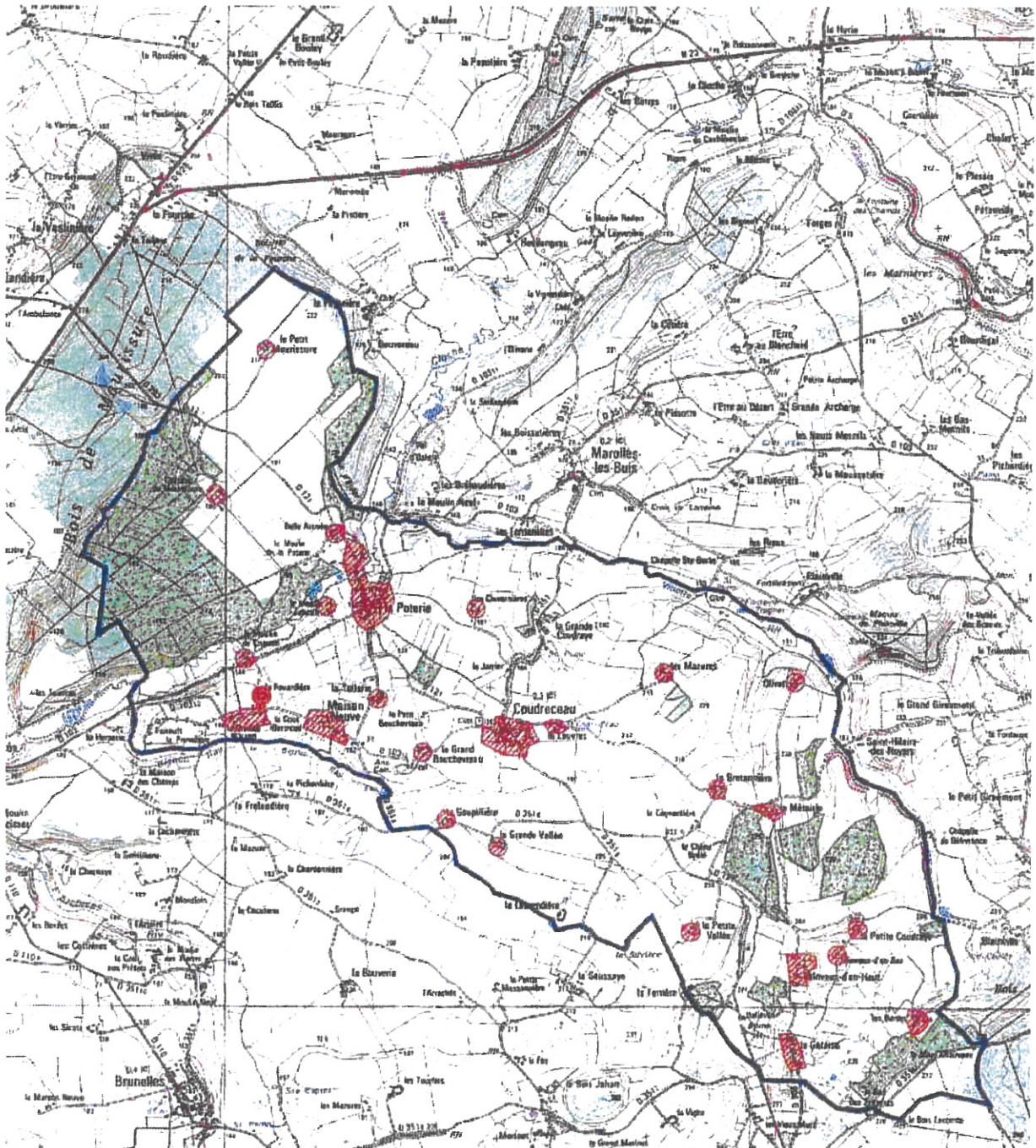


Comme toutes les communes du Perche COUDRECEAU est éclatée en plusieurs hameaux, le village ne réunissant qu'un tiers de la population autour du triptyque mairie-école-église.



Un paysage à préserver, la présence de bois et de points de vue à respecter

CARTE D'OCCUPATION DU SOL



❖ L'avis du paysagiste conseil de l'Etat sur le projet de développement à établir :

Le renforcement de la population dans le bourg doit permettre à celui-ci de retrouver un rôle central dans la commune. Concernant l'école notamment, si l'on peut-être à peu près certain que les habitants du village enverront leurs enfants à l'école du village, cela est moins certain pour les habitants des hameaux implantés sur la route de Nogent qui peuvent être tentés d'envoyer leurs enfants sur les communes de leur lieu de travail.

Trois terrains sont envisageables pouvant permettre une extension urbaine raisonnée autour du village. Ils présentent les mêmes types d'avantages et de contraintes : la nécessité de réaliser une voirie afin d'ouvrir les terrains à l'urbanisation, l'obligation de bien maîtriser les limites de l'opération car les trois sites sont visibles de loin. Il semble opportun que la commune étudie le principe d'une opération d'aménagement communal afin de mieux maîtriser l'organisation des nouveaux quartiers à créer.

La finalité d'un tel aménagement est de créer un nouveau quartier de village, il est donc nécessaire, lorsqu'on étudie son tracé, de bien réfléchir à la façon dont il se relie au reste du bourg. La réalisation d'une voirie en cul de sac n'est pas satisfaisante sur ce point et doit être évitée car elle contribue à faire de chaque lotissement une opération autonome, ce qui ne facilite pas l'insertion des nouveaux habitants dans le bourg.

Renforcer le centre n'est pas antinomique d'un développement modéré des hameaux. Plusieurs d'entre eux possèdent des « dents creuses » dont l'avenir semble logiquement d'être bâti. Toutefois, il convient que le développement des hameaux ne conduise pas à une urbanisation linéaire reliant plusieurs hameaux.

Concrètement, la question se pose pour les hameaux s'étirant le long de La Grande-Maison si un coup d'arrêt n'est pas donné à ce développement anarchique au gré des opportunités foncières.

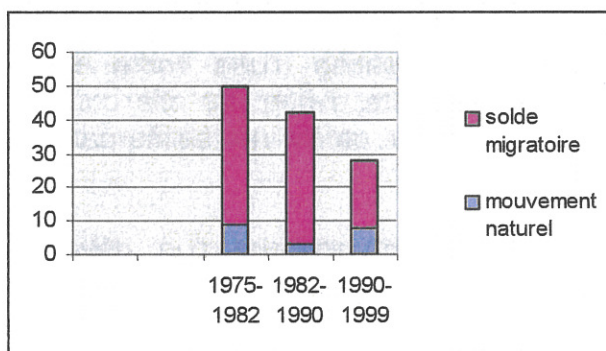
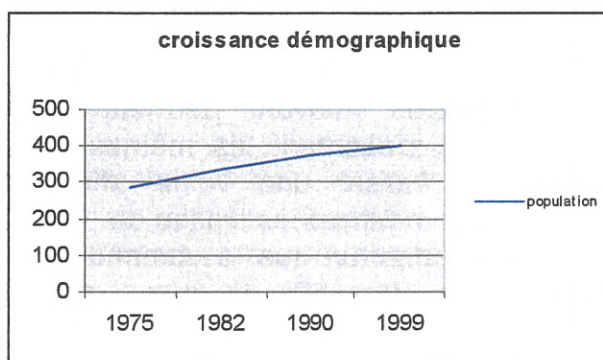
Rappelons que la maîtrise de ce phénomène d'étalement urbain incontrôlé est clairement un des objectifs de la loi sur l'urbanisme et doit sous tendre les documents d'urbanisme réalisés.

3 – Les hommes : Analyse démographique et socio-économique

▪ Démographie

Depuis 1975 la population de COUDRECEAU ne cesse d'augmenter surtout sous l'effet d'un solde migratoire très positif.

	1975	1982	1990	1999
population	283	333	375	403



L'indice de jeunesse (c'est à dire le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est de 1,31, ce qui signifie que la population est assez jeune (cet indice est beaucoup plus petit sur des communes comme Nogent (0,82) et même Chartres (1,21).

Le nombre de personnes par ménage est de 2,6, ce qui est relativement important puisque à titre de comparaison celui-ci est de 2,16 pour Chartres et 2,22 pour Nogent .

Une population jeune, une commune qui attire

▪ Economie, migrations domicile-travail

Coudreceau ne dispose d'aucun commerce de proximité. Quelques artisans exercent leurs activités sur la commune.

La commune offre quelques emplois : 18,7% de la population travaille sur le territoire communal. Cependant une part non négligeable de la population (12%) travaille en dehors de la région.

Une commune qui offre peu d'emplois et de services

▪ Qualifications, secteurs d'activités

On peut noter une part importante d'ouvriers sur la commune, puis les employés sont aussi beaucoup représentés, viennent enfin les artisans et commerçants. Les exploitants agricoles sont peu nombreux sur la commune : ils n'étaient plus que 4 en 1999 et avaient moins de 50 ans.

Les professions intermédiaires sont peu représentées.

Entre 1990 et 1999, on a pu observer l'arrivée de quelques cadres et professions intellectuelles supérieures.

Catégories socioprofessionnelles en 1999 de la population de plus de 15 ans		
	COUDRECEAU	EURE ET LOIR
Agriculteurs exploitants	1,2	1,5
Artisan, commerçants, chefs d'entreprise	5,8	3,3
Cadres, professions intellectuelles supérieures	2,3	5,0
Professions intermédiaires	3,5	12,0
Employés	15,1	16,3
Ouvriers	31,4	19,1
Retraités	18,6	22,9
Autres , sans activité professionnelle	22,1	19,8

4 – Le fonctionnement communal

Logement (données INSEE, 1999 et EDF, 2003 et 2004)

Il y a environ 230 logements sur Coudreceau.

Le statut d'occupation des logements est propriétaire dans 70,1% des cas, ce qui n'est pas si important pour une commune rurale.

Coudreceau dispose de logements sociaux.

Le nombre de résidences secondaires est important : 25% du parc de logement.

Le taux de vacances des logements est entre 6% (en 2003) et 8% (en 2004), ces chiffres ne sont toutefois pas significatifs étant donné la faiblesse du parc. De plus on peut considérer selon les données EDF qu'une partie de ces logements vacants sont en fait abandonnés. Il y a donc peu de véritables logements vacants.

Enfin le parc de logement est assez âgé : 47,4% des constructions sont antérieures à 1945.

Un besoin de renouveau du parc de logement et d'une plus grande offre

Vie sociale

- Fonctionnement scolaire

Coudreceau accueille les enfants de la commune voisine de Marolles les Buis sous la forme d'un regroupement pédagogique intercommunal.

Ainsi en 2003, 57 enfants étaient scolarisés à Coudreceau dont 44 de la commune et 13 de Marolles : 20 sont en maternelle, 37 en primaire.

La commune offre un service de garderie, un service de cantine et de transport scolaire.

- Vie associative, Vie culturelle et sportive

La commune de Coudreceau dispose de quelques associations (club des coudriers, association des anciens combattants, amicale des élèves et anciens élèves de Coudreceau), d'un comité des fêtes qui lui permet de voir sa vie animée de quelques manifestations et festivités.

Les habitants de la commune disposent d'une bibliothèque gérée par le club des Coudriers en partenariat avec la Bibliothèque départementale de prêt.

Déchets ménagers et encombrants

La commune offre un service de ramassage hebdomadaire des déchets ménagers. Elle pratique le tri sélectif.

Pour les encombrants les habitants doivent se rendre à la déchetterie de Thiron-Gardais.

Equipements d'infrastructures

- Eau potable

La commune est alimentée par le forage localisé à « la grande Coudray » qui fournit une eau de mauvaise qualité : le dépassement de la limite réglementaire de qualité pour le paramètre nitrate est confirmé depuis deux ans.

Le SIVOM du canton de Thiron Gardais engage des démarches pour sécuriser la distribution d'une eau conforme. Ainsi des démarches d'interconnexion doivent se poursuivre.

- Eaux usées

Le zonage d'assainissement a été réalisé et il est arrêté : la commune a opté pour l'assainissement collectif sur le bourg et l'assainissement individuel sur le reste de la commune.

La commune a déterminé les zones à urbaniser en tenant compte de l'existence de l'assainissement collectif et de sa localisation.

III. CHOIX DE DEVELOPPEMENT

1 – L'élaboration d'une carte communale, les volontés communales

A COUDRECEAU, la délivrance des autorisations d'occuper le sol est soumise au règlement national d'urbanisme. La commune souhaiterait pouvoir orienter la localisation des zones à urbaniser.

C'est pourquoi, le conseil municipal, par délibération en date du 13 février 2004 et reçue en sous préfecture le 23 février 2004, décide d'établir une carte communale répondant aux critères de la Loi SRU, avec les modalités d'application des règles générales d'urbanisme au niveau local en définissant les zones où les constructions sont autorisées et celles où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les garages (non accolés), abris de jardin, piscines ou autres annexes ne sont pas des extensions des constructions existantes et ne peuvent être autorisés que dans les zones constructibles des cartes communales.

La commune souhaite permettre l'arrivée de nouveaux habitants afin de renouveler sa population et de faire vivre son école mais tout en contrôlant l'implantation des nouvelles constructions.

Par ailleurs il convient de

- ↳ Limiter la dispersion de l'habitat en favorisant les renforcements dans les secteurs déjà urbanisés.
- ↳ Faciliter un développement harmonieux de l'urbanisation.
- ↳ Prendre en compte le patrimoine naturel de la commune et mettre en valeur les paysages. Cette volonté de gestion de l'espace doit aussi s'attacher à préserver les grandes terres agricoles et les massifs boisés ou bosquets.

D'autre part la loi Urbanisme et Habitat ouvre de nouveaux droits aux communes.

L'article L442-2 du code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) ainsi rédigé :

« Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique ».

Toutes les communes peuvent donc protéger des éléments de paysage : haies, mares, clôtures, ... La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en Conseil municipal. Tous les travaux

sur ces éléments sont alors soumis à une « autorisation pour installation et travaux divers » délivrée par le maire.

Lors de l'élaboration de sa carte communale la commune souhaite utiliser cette possibilité : un dossier concernant ce patrimoine à protéger est joint au dossier de carte communale lors de l'enquête publique.

2 - La mise en place d'un droit de préemption

La commune souhaite contrôler son urbanisation et pouvoir définir plus finement la façon dont sera aménagée la nouvelle zone à urbaniser.

Elle souhaite donc qu'un droit de préemption soit instauré en sa faveur sur la zone hachurée ci-dessous.



Elle souhaite que l'aménagement de cette zone réponde à certains principes :

- Il pourra accueillir un nombre minimum de constructions
- Il permettra de relier la sente piétonne qui conduit au centre du bourg (école, mairie)
- Il ne bloquera pas les ouvertures à l'urbanisation à beaucoup plus long terme en évitant les constructions en bout de voie.

A titre d'exemple les schémas ci-dessous illustrent ces principes :



3 -Etude prospective

Sans vouloir effectuer ici une étude exhaustive des possibilités d'évolution démographique de la commune, nous pouvons déduire de l'analyse effectuée dans la première partie du document que la commune connaît un besoin en logement.

La faible taille de la commune ne permet pas la recherche de résultats statistiques mais les études menées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale permettent de supposer que la demande en logements pour les 5 années à venir est en moyenne de 2 à 3 logements par an.

L'analyse a également permis de définir les zones sur le territoire communal susceptibles d'accueillir de nouvelles installations.

La plus grande partie de la zone à urbaniser se trouve sur le bourg.

Quelques possibilités ont été laissées dans certains hameaux.

Dans le hameau de la Grande Maison une petite enclave a été faite dans le zonage en raison d'un risque de marnière.

Lors de la délivrance des actes d'urbanisme sur l'ensemble de la zone de la Grande Maison, il sera demandé une étude géologique aux pétitionnaires.

Les zones à urbaniser sont représentées sur le document graphique joint dans le dossier de la carte communale.

4 - Modalité d'application du r.n.u

Les articles R 111-2 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal.

5 - L'application locale des dispositions législatives

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, a défini les zones constructibles, dans le respect de l'environnement législatif et réglementaire encadrant les politiques locales d'aménagement.

Le parti d'aménagement retenu permet ainsi de répondre favorablement à une croissance maîtrisée de la construction et adaptée au contexte communal.

Le respect de l'environnement et le principe de gestion économe de l'espace ont ainsi guidé la réflexion locale.

6 - Mise en œuvre de la carte communale

Le conseil municipal de COUDRECEAU a prescrit par DCM du 22 octobre 2004 l'élaboration de sa carte communale. L'étude de cette carte a été menée par la Direction Départementale de l'Équipement.

Les conclusions et orientations prises pour gérer l'espace communal et maîtriser l'urbanisation ont été soumises à l'avis de différentes personnes publiques lors d'une réunion de concertation qui s'est tenue en Mairie le 3 octobre 2005.

Après avoir pris en compte les différentes remarques émises lors de ces réunions, le Conseil Municipal a décidé de mettre à l'enquête publique le document par un arrêté du 25 octobre 2005. Cette enquête s'est déroulée du 21 novembre au 22 décembre 2005.

Après avoir pris en compte les différentes remarques du commissaire enquêteur le Conseil Municipal a décidé d'approuver le dossier par une délibération en date du **3 février 2006**

Les dispositions de la carte communale sont applicables à compter de la date de délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier et après que le Préfet, par la prise d'un arrêté, ait fait connaître son accord sur ces dispositions.

L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article R- 124-8 du Code de l'Urbanisme.