

# Carte communale de Frétigny



*Rapport de présentation*



# SOMMAIRE

<b>Contexte d'élaboration de la carte communale .....</b>	<b>5</b>
<b>Partie 1 : diagnostic territorial .....</b>	<b>6</b>
<b>I. Présentation générale de la commune .....</b>	<b>6</b>
A. Situation géographique .....	6
B. Historique .....	7
C. Appartenance intercommunale .....	7
1. <i>La Communauté de Communes d'Erve et Charnie</i> .....	7
D. Appartenance intercommunale .....	8
1. <i>La Communauté de Communes du Perche thironnais</i> .....	8
2. <i>Syndicat Départemental d'Énergies d'Eure-et-Loir (SDE 28)</i> .....	8
3. <i>Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et le Développement du Perche d'Eure-et-Loir (S.I.A.P)</i> .....	8
4. <i>Syndicat Intercommunal pour le transport des Élèves du C.E.S et du lycée de Nogent-le-Rotrou</i> .....	8
5. <i>Syndicat Mixte du Parc Régional du Perche (PNRP)</i> .....	8
6. <i>SICTOM de Nogent le Rotrou</i> .....	8
<b>II. L'environnement et le paysage naturel .....</b>	<b>9</b>
A. Milieux physiques .....	9
1. <i>Climat</i> .....	9
2. <i>Relief et topographie</i> .....	10
3. <i>Géologie et pédologie</i> .....	11
4. <i>Le réseau hydrographique</i> .....	12
B. Milieux Naturels .....	14
1. <i>Site Natura 2000</i> .....	14
2. <i>Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique</i> .....	14
3. <i>Les zones humides</i> .....	15
C. Le paysage .....	16
1. <i>Un paysage rythmé par le relief et les différentes ambiances</i> .....	16
2. <i>Le paysage panoramique depuis le bourg</i> .....	19
<b>III. Les risques naturels et technologiques .....</b>	<b>20</b>
A. Risques naturels .....	20
1. <i>Risque sismique</i> .....	20
2. <i>Risque lié au mouvement de terrain</i> .....	20
<b>IV. Les composantes sociales et l'habitat .....</b>	<b>21</b>
A. Évolution démographique depuis 1968 .....	21
B. Regain de population autant dû au solde naturel qu'au solde migratoire .....	22
C. La structure de la population .....	23
D. La population active .....	24
E. L'habitat .....	26
1. <i>Un parc de logements ancien</i> .....	26
2. <i>Types de résidences</i> .....	27
3. <i>Taille des ménages</i> .....	28
4. <i>Vers de plus grands logements</i> .....	29

5. Statut des occupants .....	29
<b>V. Les activités économiques .....</b>	<b>30</b>
A. L'agriculture .....	30
1. Une production animale en mutation .....	31
2. Évolution des surfaces cultivées : augmentation des terres labourables .....	31
B. Commerces et services.....	32
1. Commerces .....	32
2. Entreprises - Artisans .....	32
<b>VI. Les équipements et infrastructures .....</b>	<b>33</b>
A. Les associations.....	33
B. Les équipements publics.....	33
1. Les équipements scolaires et périscolaires .....	33
2. Les équipements sportifs et culturels .....	33
3. Les équipements touristiques .....	34
C. Les services publics .....	34
D. Les infrastructures de transport.....	35
1. Les infrastructures routières .....	35
2. Les transports publics .....	36
3. Le traitement des déchets .....	36
4. L'approvisionnement en eau potable .....	36
<b>VII. Forme urbaine et patrimoine bâti .....</b>	<b>37</b>
A. Composition urbaine.....	37
B. Organisation du bâti.....	39
1. Le bourg .....	39
2. Le bâti récent .....	41
3. Le bâti des hameaux .....	45
C. Les espaces publics.....	47
D. Le patrimoine culturel.....	48
E. Sites archéologiques .....	48
<b>VIII. Synthèse du diagnostic territorial .....</b>	<b>49</b>
<b>Partie 2 : Le projet communal et ses justifications .....</b>	<b>50</b>
<b>I. Les politiques supracommunales et leurs incidences .....</b>	<b>50</b>
A. Les lois d'aménagement et d'urbanisme .....	50
1. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme .....	50
2. La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 .....	51
3. La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993 .....	51
4. La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier) .....	52
B. Les servitudes d'utilité publique .....	52
1. Servitude de protection des monuments historiques (AC1) .....	52
2. Servitude de protection des captages d'eaux potables et minérales (AS1) .....	53
3. Servitude d'alignement (EL7) .....	53
4. Servitude relative à une canalisation de gaz (I3) .....	53
5. Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques d'émission contre les obstacles (PT1) .....	53
6. Servitudes de protections des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) .....	53

7. Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (PT3)	54
C. Schémas ou plans à prendre en compte .....	54
1. Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne	54
2. Le S.A.G.E. de l'Huisne	55
D. Autres éléments .....	56
1. Les sites archéologiques à protéger	56
2. Protection de la ressource et des milieux, sites et paysages naturels	57
3. Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies	57
4. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage	58
5. La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural	58
6. Les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement	59
7. Autre installation classée pour la protection de l'environnement	59
8. Les risques naturels et technologiques	59
<b>II. Les objectifs de développement.....</b>	<b>59</b>
A. Les prévisions de développement.....	60
1. Les besoins	60
2. Le rythme de constructions actuel	60
B. Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones.....	61
1. Le bourg	61
2. Dents creuses	62
3. Les hameaux	62
C. Récapitulatif des surfaces vierges constructibles .....	62
<b>III. Incidences de l'urbanisation sur l'environnement .....</b>	<b>63</b>
1. Incidences sur les milieux naturels	63
2. Incidences sur les ressources naturelles	63
3. Incidences sur le cadre de vie	63
4. Incidences sur les espaces agricoles et forestiers	64
<b>IV. Étude d'incidences de l'urbanisation sur le site Natura 2000.....</b>	<b>65</b>
A. Identification du périmètre Natura 2000.....	65
B. Incidences sur le périmètre Natura 2000.....	71
1. Distance par rapport au périmètre	71
2. Incidences sur les habitats	72
3. Incidences sur les espèces	72
C. Conclusions .....	72
<b>V. Tableau récapitulatif des surfaces des zones .....</b>	<b>72</b>

## Contexte d'élaboration de la carte communale

---

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Actuellement, les autorisations de construire sont délivrées en application de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme, dit aussi « règle de constructibilité limitée », introduite par la loi du 7 janvier 1983.

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme constituait une démarche trop lourde, complexe, et disproportionnée par rapport aux enjeux de développement du territoire et du faible nombre de constructions potentielles.

Ce document permettra, à partir d'un cadre d'orientation simple, de transcrire les objectifs de développement de la commune, dans le respect des principes d'aménagement définis par l'État.

Depuis la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains, la Carte Communale devient un véritable document d'urbanisme.

Enfin, les autorisations de construire seront délivrées au nom de l'État.

## Partie 1 : diagnostic territorial

### I. Présentation générale de la commune

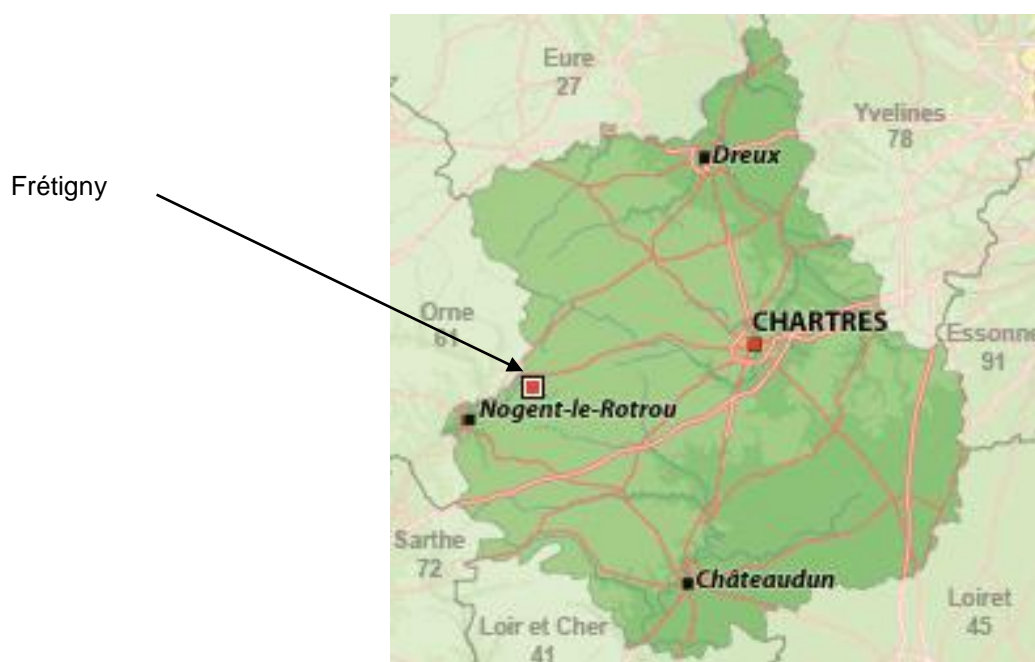
#### A. Situation géographique

La commune de Frétigny est une commune située à l'est du département de l'Eure-et-Loir, appartenant au canton de Thiron-Gardais, de 2298 hectares. En 2008, la commune de Frétigny comptait 480 habitants (INSEE).

La commune se situe à 38 kilomètres au Sud Ouest de Lucé, à 43 kilomètre au Sud Est de Chartres et à 80 kilomètres à l'est d'Alençon.

Elle a pour communes limitrophes Marolles-les-Buis, Saint Victor de Buthon, Montlandon, Champrond en Gatine, Combres et Saint Denis d'Authou.

Carte de localisation de Frétigny



## B. Historique

Jusqu'au 20e siècle, les moulins de Frétigny étaient la principale ressource de la commune.

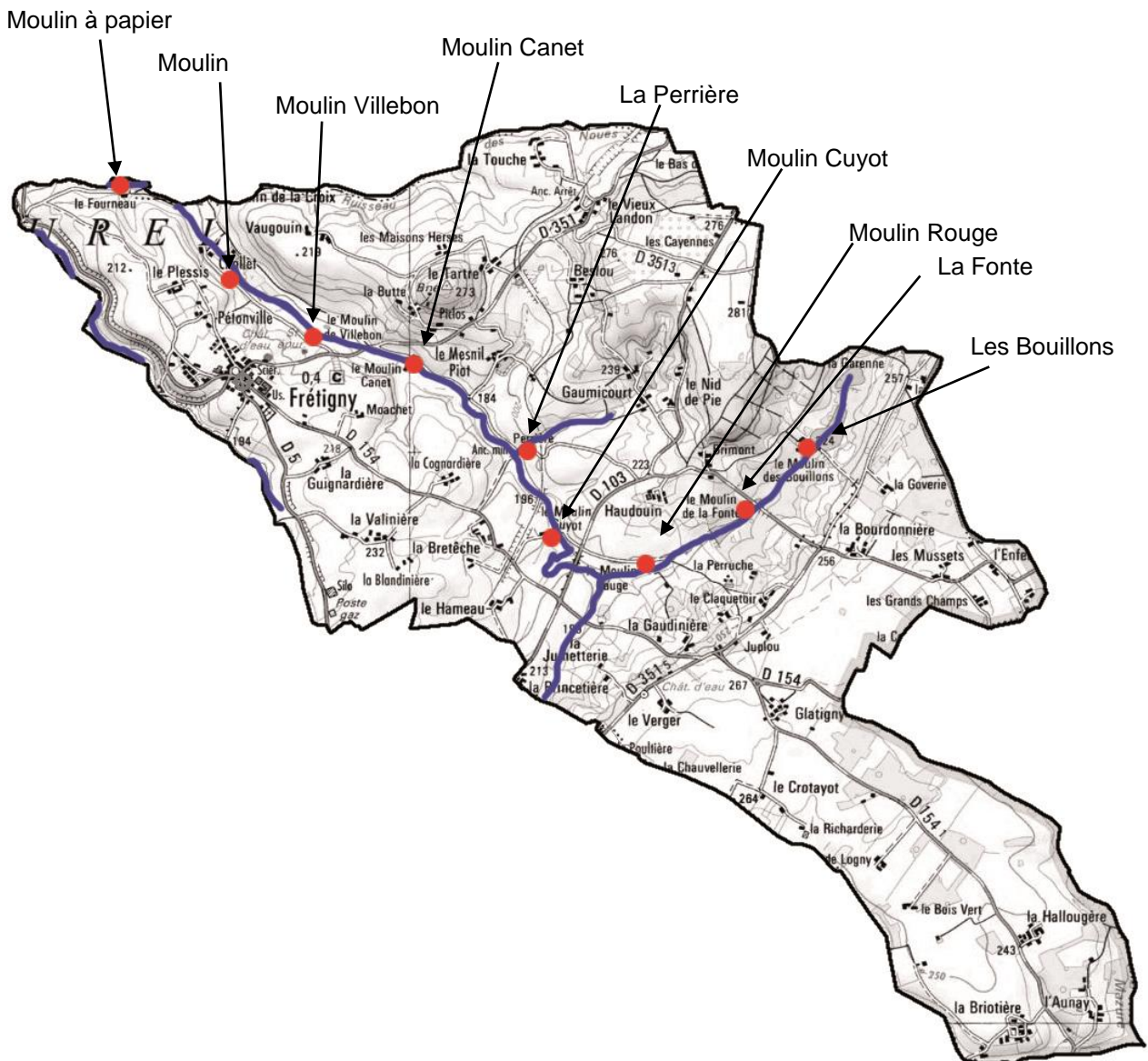
Au 18e siècle, la commune de Frétigny comptait huit moulins. Sept d'entre eux étaient des moulins à farine et le huitième un moulin à papier. Le moulin Canet est le plus ancien, les premiers écrits le mentionnant datent du 13e siècle.

Au 19e siècle, un neuvième moulin fut construit pour produire dans un premier temps du fil de fer, puis de la farine à partir de 1830 environ : Moulin de la Perrière.

A partir du 20e siècle, ils ont progressivement cessé de fonctionner, seul celui de la Fonte fonctionnait encore pendant la deuxième guerre mondiale, il fournissait de la farine d'orge et d'avoine pour nourrir les cochons.

Aujourd'hui, le moulin Chollet est le seul à avoir complètement disparu.

Carte de localisation des moulins de Frétigny



## D. Appartenance intercommunale

### 1. La Communauté de Communes du Perche thironnais

La commune de Frétigny appartient à la communauté de communes du Perche thironnais. Celle-ci regroupe 10 communes pour une superficie de 15 675 hectares et 4 443 habitants en 2008.

Les communes membres sont les suivantes :

- Chassant
- Combres
- Coudreceau
- La Croix-du-Perche
- Frétigny
- Happonvilliers
- Marolles-les-Buis
- Nonvilliers-Grandhoux
- Saint-Denis-d'Authou
- Thiron-Gardais

➤ Compétences obligatoires :

- **Aménagement de l'espace** (Constitution de réserves foncières)
- **Développement et aménagement économique** (Action de développement économique ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique...)

➤ Compétences optionnelles :

- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- **Habitat et cadre de vie** : Création et gestion d'un centre de loisir communautaire, étude et mise en œuvre d'OPAH ...

➤ Compétences facultatives :

- **Traitement, adduction et distribution de l'eau**
- **Hydraulique**
- **Assainissement non collectif**

### 2. Syndicat Départemental d'Énergies d'Eure-et-Loir (SDE 28)

### 3. Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et le Développement du Perche d'Eure-et-Loir (S.I.A.P)

### 4. Syndicat Intercommunal pour le transport des Élèves du C.E.S et du lycée de Nogent-le-Rotrou

### 5. Syndicat Mixte du Parc Régional du Perche (PNRP)

### 6. SICTOM de Nogent le Rotrou

## **II. L'environnement et le paysage naturel**

### **A. Milieux physiques**

#### *1. Climat*

De par sa localisation géographique, la commune de Frétigny est soumise à un climat de type océanique, avec une influence continentale peu marquée. La région de Frétigny subit une influence du climat océanique particulièrement doux, évitant les fortes chaleurs en période estivale et le froid rigoureux en hiver.

Les vents dominants en fréquence, en force et en vitesse se situent de secteur Sud-Ouest et de secteur Nord-Est.

Les précipitations annuelles sont en moyenne de l'ordre de 610 mm et l'ensoleillement annuel est de 1 900 heures.

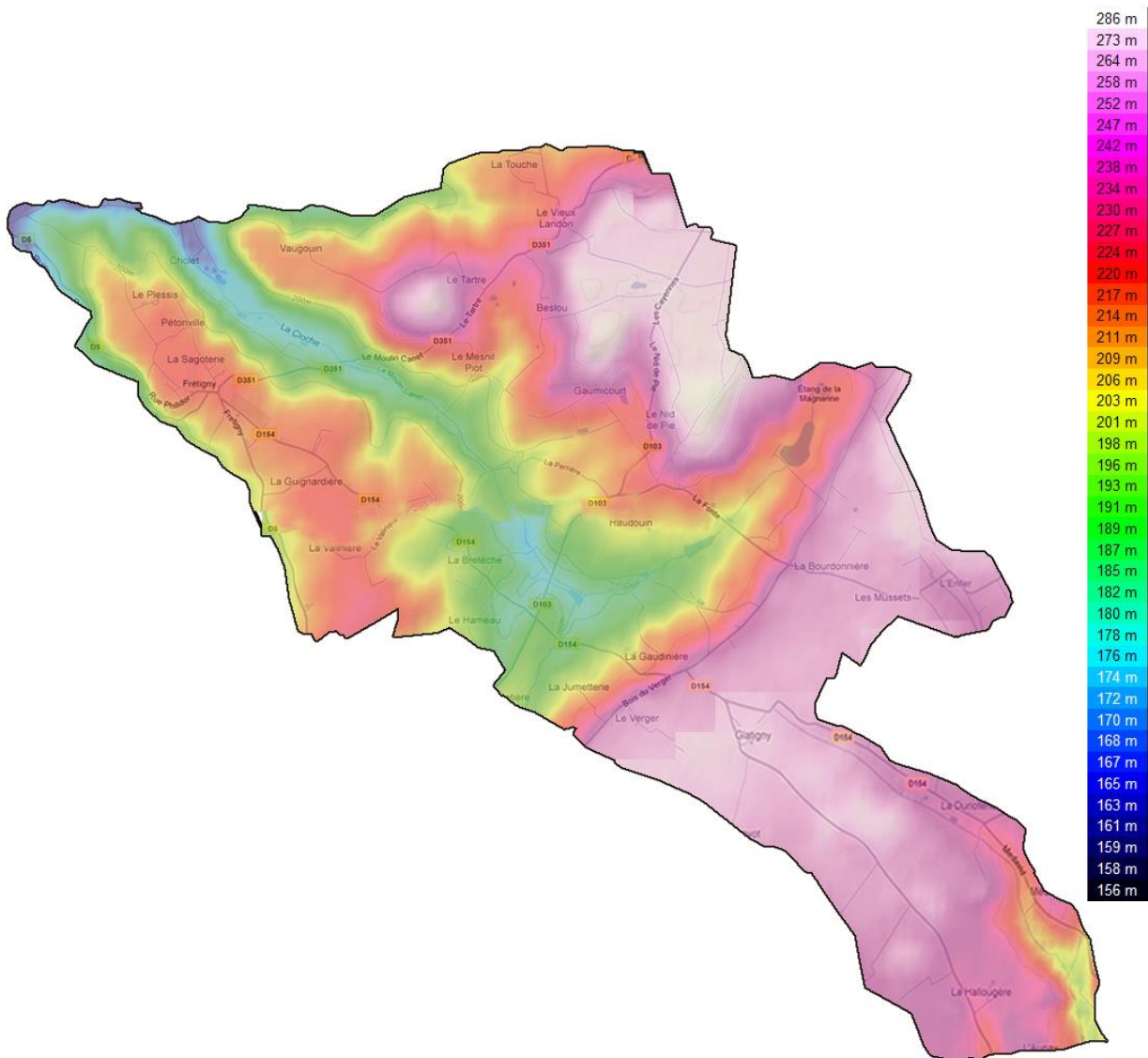
## 2. Relief et topographie

Le point haut de la commune se situe à proximité de la limite Nord-Est, entre les lieux-dits le Nid de Pie et Brimont, avec une altitude de 281 mètres. Le point bas de la commune se situe, quant à lui, à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal, à une altitude de 158 mètres, au sud du hameau La Hurie (commune de Saint Victor de Buthon). Le bourg se situe à 220 mètres d'altitude en moyenne.

Ce relief permet de dégager des perspectives sur de vastes panoramas sur le maillage bocager et les vallons encaissés.

Les zones plus basses, ayant subi l'érosion du cours d'eau, se situent au Nord de la commune au niveau de la rivière la Cloche à proximité du Moulin à papier.

Carte topographique de Frétigny



Source : <http://www.cartes-topographiques.fr/France.html>

### 3. Géologie et pédologie

La topographie de la commune est étroitement liée aux structures géologiques.

Ces dernières sont composées de calcaire, limons de plateau et quelques argiles à silex. La commune est faiblement soumise aux aléas de retrait-gonflement d'argile.



Source : BRGM, extrait du site [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr) 03 août 2011)

#### 4. Le réseau hydrographique

La commune de Frétigny se situe sur le bassin versant de l'Huisne.  
Son réseau hydrographique est constitué de petits ruisseaux, prenant généralement leur source hors du territoire communal.

Les cours d'eau les plus importants sont :

- Le ruisseau La Cloche
- Le ruisseau La Mazure
- Le ruisseau de la Petite Eau
- Le ruisseau des Noues
- Le ruisseau de Frétigny

Ces cours d'eau se trouvent sur le périmètre du S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire – Bretagne et du S.A.G.E de l'Huisne.

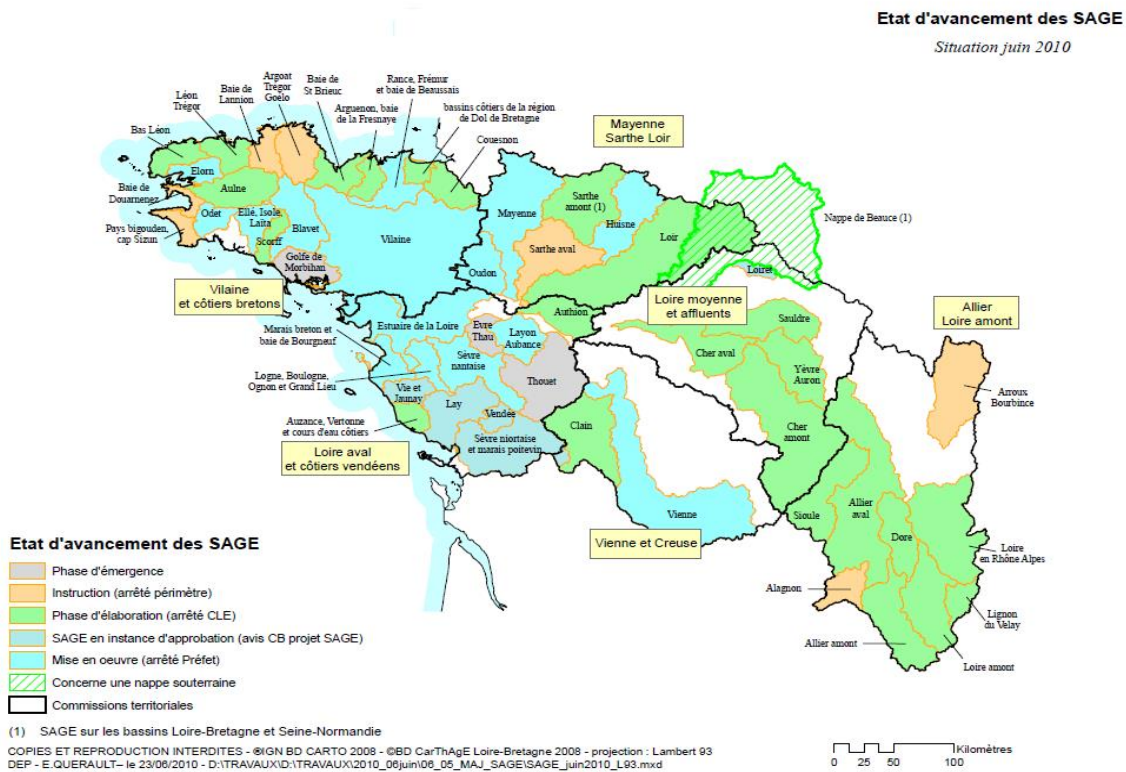
##### **Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne**

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Le S.D.A.G.E. a été révisé et approuvé le 18 novembre 2009.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges



### Le S.A.G.E. de l'Huisne

Celui-ci a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure et Loir et de la Sarthe le 14 Octobre 2009.



Les enjeux sont les suivants:

- Améliorer la qualité, de sécuriser et d'optimiser quantitativement la ressource en eau.
- Restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et d'améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques
- Assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités, et de protéger les populations contre le risque inondation
- Appliquer le SAGE par l'organisation et le pilotage de sa mise en œuvre pour assurer l'obtention des résultats attendus et la cohérence dans la démarche.

## B. Milieux Naturels

### 1. Site Natura 2000

La commune est concernée par une zone de protection spéciale « Forêt et étang du Perche » et une zone d'intérêt communautaire « Cuesta Cénomaniennne du Perche d'Eure-et-Loir, dans le cadre Natura 2000.

Le site concerné par la zone de protection spéciale présente un vaste éco complexe à forte dominance d'habitats forestiers, mais renfermant aussi des landes et de nombreux milieux humides : étangs, mégaphorbaies, tourbières, prairies humides. La qualité des habitats, leurs liens fonctionnels et la quiétude globale du site sont particulièrement favorables aux espèces d'oiseaux à affinité forestière (extrait de la fiche du site FR2512004).

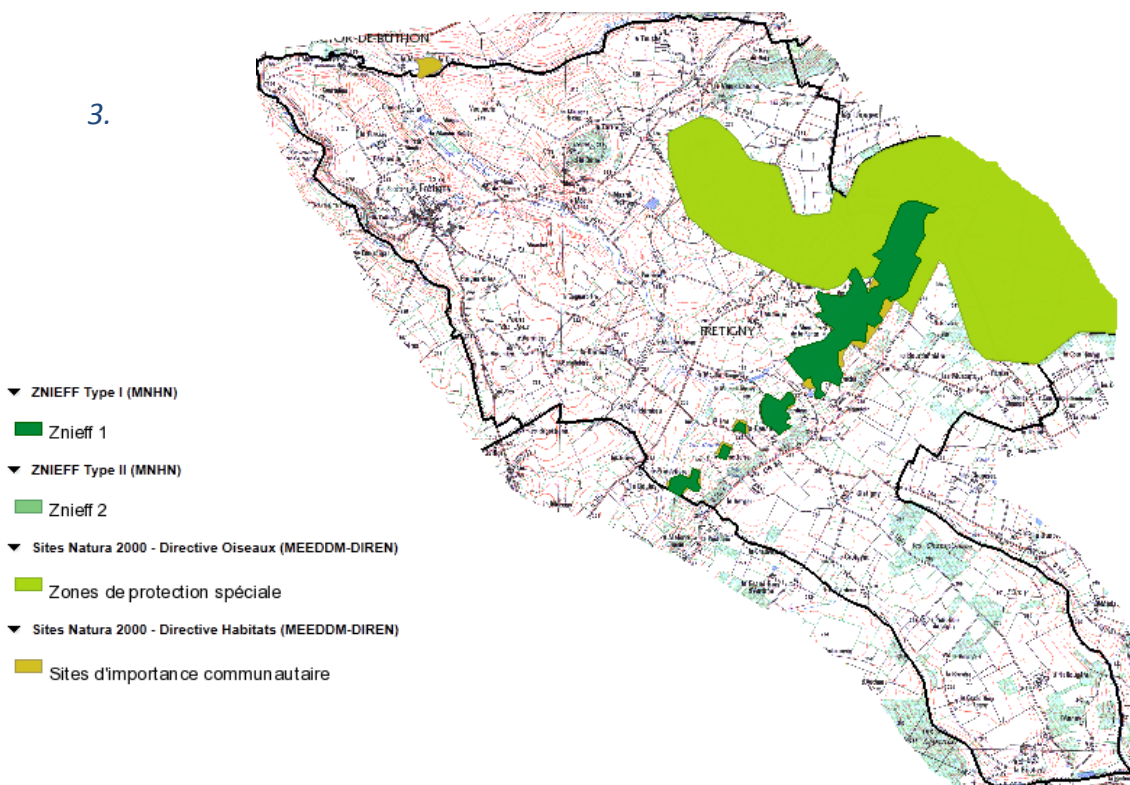
La zone d'intérêt communautaire présente un ensemble de milieux et de formations géologiques locales complexes et végétales variées : prairie tourbeuses neutrocalcalines sur pentes, prairie Monolie sur argile, mares, étangs, ruisseaux, massifs forestiers, pelouses et prébois du Perche. Tous ces milieux sont riches en faunes et flores diverses.

### 2. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

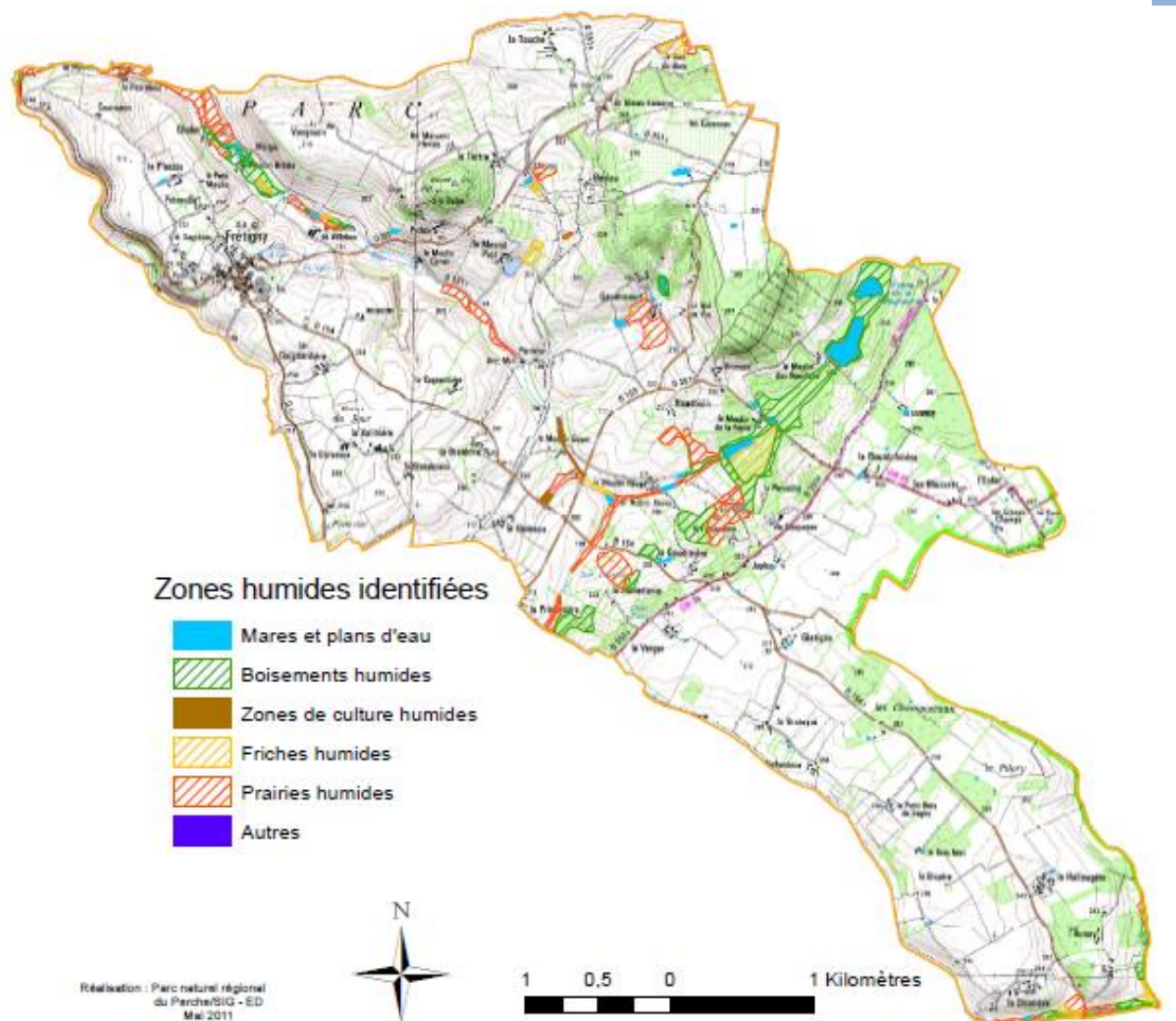
La commune est également concernée par 4 Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) de type 1 et 1 Z.N.I.E.F.F. de type 2 :

- ZNIEFF I : Aulnaie tourbeuse de la Princetière
- ZNIEFF I : Étangs du Moulin des Bouillons
- ZNIEFF I : Moulin de la Fonte
- ZNIEFF I : Sources de la Jumetterie
- ZNIEFF II : Zones tourbeuses de Frétigny et bois de Vilner

3.



### 3. Les zones humides



Le contexte naturel de la commune de Frétiigny prédispose cette dernière à l'implantation de zones humides. A cet effet, un inventaire des zones humides a été réalisé par le Parc Naturel Régional du Perche, en mars 2009. Cet inventaire ne répertorie que les zones humides fonctionnelles (ce qui se voit) du type mares et plans d'eau, boisements, zone de culture, friches, prairies humides. Cependant, il peut être intéressant d'approfondir cet inventaire par des recherches pédologiques, sur les secteurs à potentialité d'extension urbaine, pour un développement urbain durable.

Les zones humides ont un rôle essentiel sur un territoire. Elles ont pour fonction de stocker l'eau l'hiver, prévenant les crues et les inondations et en période sèche elle restitue l'eau en rechargeant les nappes et les cours d'eau. Ces zones permettent également une épuration de l'eau en retenant des éléments polluants et constituent des milieux biologiques qui selon le type de zone humide abritent différentes espèces animales et végétales.

Ces zones humides sont préservées aujourd'hui par un cadre réglementaire (Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000, Loi relative au Développement des territoires ruraux du 23 février 2005, Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006). De plus les entités locales sensibilisent et mettent des actions en place pour conforter ce cadre réglementaire (SDAGE Loire Bretagne, SAGE de l'Huisne, Charte du Parc Naturel Régional du Perche).

## C. Le paysage

### 1. Un paysage rythmé par le relief et les différentes ambiances

Frétigny se situe à l'Ouest du département de l'Eure et Loir, à la frontière du département de l'Orne et au cœur du Parc Naturel Régional du Perche. Le paysage de Frétigny est varié, tant par le relief, que par la composition et la structure végétale, liées par l'occupation et l'utilisation des sols, que par l'hydrographie. Ces variantes sont classées par des entités paysagères que l'on retrouve dans l'Atlas des paysages du Parc Naturel Régional du Perche :

- La vallée de la Cloche, située au Nord de la commune, réseau de haies relativement continu, vallée étroite et fermée. On note également que Frétigny possède d'autres éléments hydrographiques comme le ruisseau de la Petite Eau et la Mazure, ainsi que de nombreux points d'eau. Cependant malgré que ces derniers soient présents sur le territoire et marquent le relief, ils sont peu visibles.
- Les collines autour des affluents de la Cloche et de la rive gauche de l'Huisne aval sont situées au Nord-Ouest du territoire communal de Frétigny. Elles offrent un paysage de vallons souples, aux vues lointaines mais voyant leurs lignes de crête disparaître par la discontinuité du maillage bocager qui les soulignait.



- La gâtine de Champrond-en-Gâtine, entité localisée au Nord-Est de la commune de Frétigny caractérisé par un paysage de plateau en grande partie fermé par des massifs forestiers.
- La Gâtine de Thiron-Gardais située au Sud-Est présentant un paysage de plateau ponctué par de petits bois avec un réseau de haies rares.



Frétigny possède un paysage aux multiples facettes, vallée, prairies humides, points d'eau, vallons bocagers, boisements, plateaux, grandes cultures. Cependant nous remarquons que ces paysages aux différentes ambiances tendent à se banaliser. En effet, c'est un paysage agricole qui subit une pleine évolution depuis des décennies. Le bocage traditionnel dont Frétigny garde encore de nombreuses traces, s'ouvre largement, par le fait d'une mécanisation des pratiques culturales et par la diminution de l'élevage.

Le bocage discontinu est constitué de haies de bonne qualité composées :

- pour les arbres : le chêne, le hêtre, le châtaignier, le merisier,
- pour les arbustes : l'aubépine, le houx, le fusain d'Europe, le prunellier, le noisetier, le sureau

Nous retrouvons, à certains endroits, de beaux arbres, entre autres, des chênes et Châtaigniers, ainsi que des plants de pommiers.





La commune appartenant au Parc Naturel Régional du Perche doit préserver ses paysages. C'est à travers la Charte du Parc que les orientations de protection et de développement de son territoire sont fixées.

Elle s'articule autour des cinq grandes missions:

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel
- l'aménagement du territoire
- le développement économique et social
- l'accueil, l'éducation et l'information
- l'expérimentation

Elle engage les collectivités du territoire (les communes, les structures intercommunales adhérentes), les départements, les régions concernées qui l'ont adoptée ainsi que l'État qui l'approuve par décret, à :

- garantir l'authenticité des paysages,
- valoriser le patrimoine naturel et culturel,
- valoriser des productions de qualité,
- dynamiser les activités touristiques intégrées à l'économie locale

Frétigny possède une richesse dans son patrimoine environnemental, tant par ces milieux naturels d'intérêts écologiques faunistique et floristique, poumons de grandes biodiversité que par ces multiples ambiances, allant des paysages d'ouverture à des paysages complètement fermés. Pour répondre aux objectifs de la Charte du Perche, Frétigny pourrait prétendre à une étude approfondie des paysages et de ses fonctionnements pour optimiser les corridors écologiques et sensibiliser la population par des sentiers thématiques, liés aux diverses ambiances, ce qui permettrait d'entrevoir certains éléments naturels et architecturaux.

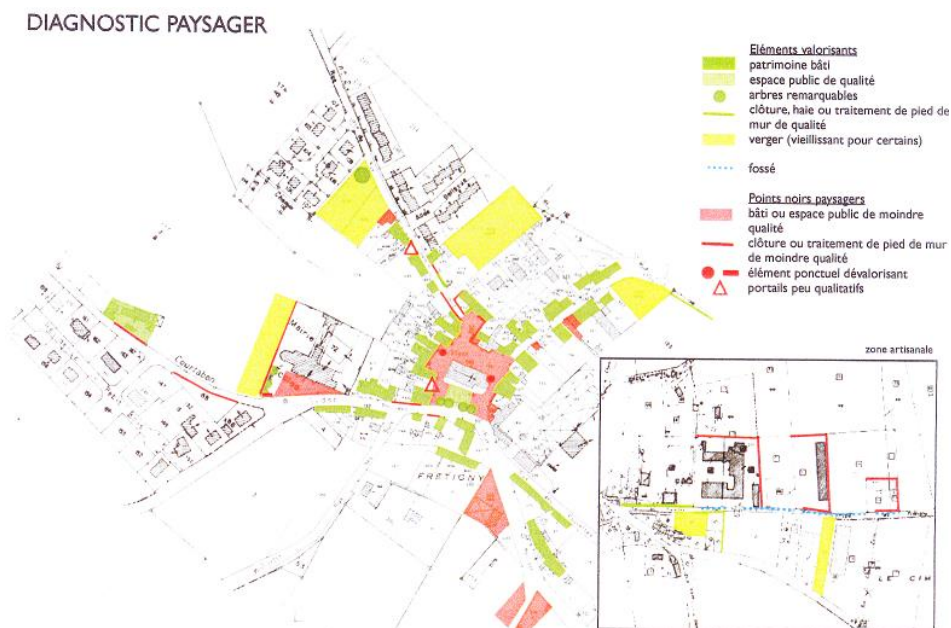
## 2. Le paysage panoramique depuis le bourg

Le bourg offre des points de vue agréables sur le paysage environnement, notamment depuis le parking de la Mairie, du fait qu'il soit perché sur une crête.



Ce qui fait lui confère un caractère très rural, rattaché à sa campagne, malgré une urbanisation récente et une zone d'activités conséquente.

La commune de Frétigny a réalisé un diagnostic paysager du bourg en 2009, présentant les éléments valorisants et les points noirs du bourg. Il en ressort que Frétigny dispose d'un centre dense avec des bâtis de qualité, des arbres remarquables et des haies à préserver et ainsi qu'un dynamisme grâce aux nombreuses activités économiques et la présence de l'école. Cependant, ces activités économiques ne sont pas intégrées dans le paysage du village et sont fortement visibles depuis le paysage lointain. Une revalorisation des entrées du bourg et des espaces publics serait intéressante.



Extrait de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement, aout 2009

### III. Les risques naturels et technologiques

#### A. Risques naturels

##### 1. Risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracture des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

Un séisme est caractérisé par :

- Son foyer : c'est le point de départ du séisme
- Sa magnitude : identique pour un même séisme, elle mesure l'énergie libérée par celui-ci (échelle de Richter)
- Son intensité : variable en un lieu donné selon sa distance au foyer ; elle indique les effets provoqués en ce lieu.

L'ensemble de la commune est classée en zone de sismicité n°2, ce qui correspond à un aléa faible.

##### 2. Risque lié au mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol.

On distingue deux types de mouvement de terrain :

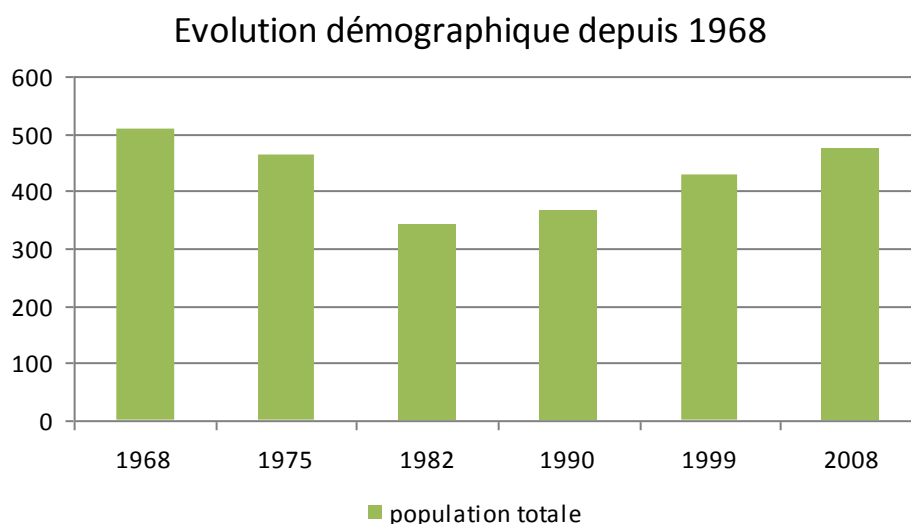
- Les mouvements lents entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptibles par l'homme. Ils regroupent principalement les affaissements, les tassements, les glissements, le retrait-gonflement.
- Les mouvements rapides se propagent de manière brutale et soudaine. Ils regroupent les effondrements, les chutes de pierres et de blocs, les éboulements et les coulées boueuses.

Les mouvements de terrain, qu'ils soient lents ou rapides, peuvent entraîner un remodelage des paysages. Celui-ci peut se traduire par la destruction de zones boisées, la déstabilisation de versant ou la réorganisation de cours d'eau.

La commune de Frétigny est concernée par le risque lié aux retrait-gonflement argiles, aléa faible à moyen.

## IV. Les composantes sociales et l'habitat

### A. Évolution démographique depuis 1968



Source : Insee, RP 2007.

L'exode rural a touché la commune de Fréigny entre 1968 et 1982, avec une baisse de population passant de 511 habitants à 342 habitants en 1982. Ce phénomène, qui a touché une grande partie des campagnes françaises pendant la révolution industrielle, correspond à un déplacement de la population des zones rurales vers les zones urbaines.

Depuis 1990, la tendance s'est inversée, puisque la population de la commune ne cesse d'augmenter. En effet, entre 1990 et 2008, la population a augmenté de 105 habitants. Ce phénomène est lié au mouvement de rurbanisation, observé à l'échelle nationale.

## B. Regain de population autant dû au solde naturel qu'au solde migratoire

### • A l'échelle de la commune

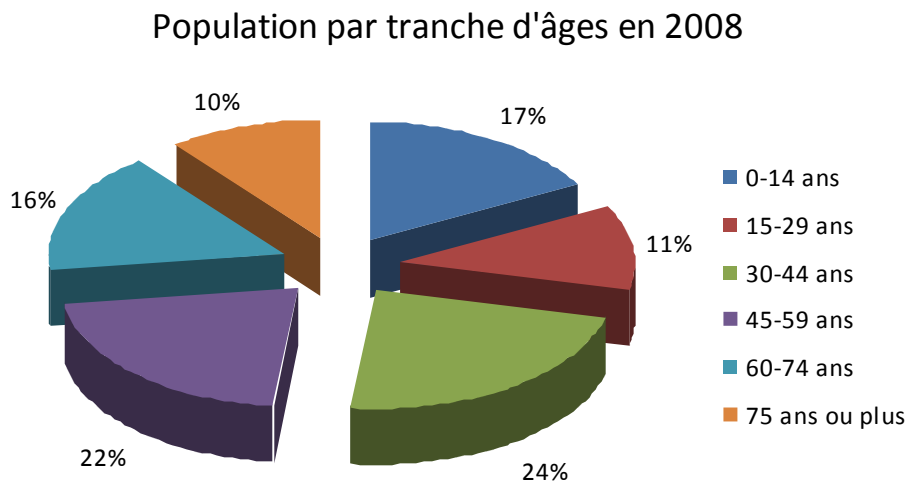
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
<b>Naissances</b>	31	16	25	33	43
<b>Décès</b>	36	39	34	30	40
<b>Solde naturel</b>	-5	-23	-9	3	3
<b>Solde migratoire</b>	-41	-100	35	58	41
<b>Variation de population</b>	-46	-123	26	61	44

Source : Insee, RP 2007.

De 1968 à 1982, la commune perd environ 12 habitants par an, cette baisse démographique s'explique notamment par des départs de population vers les villes (exode rural), mais également par une diminution du nombre de naissances.

Dans les années 90, par contre, le taux de variation de la population devient positif, avec un gain d'environ 5 personnes par an. Ceci s'explique grâce à l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune, puisque le solde naturel reste faible. Cette tendance s'est poursuivie jusqu'en 2008.

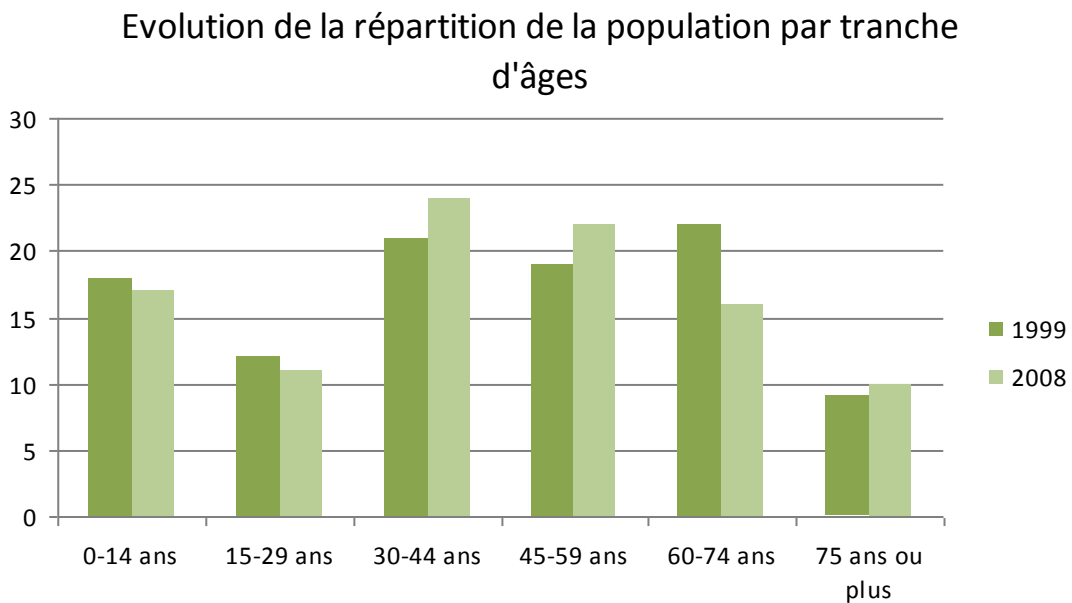
### C. La structure de la population



Source : INSEE, RP 2007

En 2008, la structure de la population est jeune puisque 52 % de la population avait moins de 44 ans. Les tranches d'âges 0-29 ans représentent un peu plus d'un quart de la population de la commune. Pour autant, la part des personnes âgées reste importante puisque 26 % de la population a plus de 60 ans.

Au regard des chiffres de 1999, la population de Frétigny a très légèrement rajeuni.



## D. La population active

- Part des actifs

	1999			2007		
	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi
<b>Ensemble</b>	413	71.9 %	28.1 %	<b>237</b>	<b>89 %</b>	<b>11 %</b>
<b>de 15 à 24 ans</b>				28	67.8 %	32.2 %
<b>de 25 à 54 ans</b>				175	92 %	8 %
<b>de 55 à 64 ans</b>				34	91 %	9 %
<b>Hommes</b>				134	91.8 %	8.2 %
<b>Femmes</b>				105	83.8 %	16.2 %

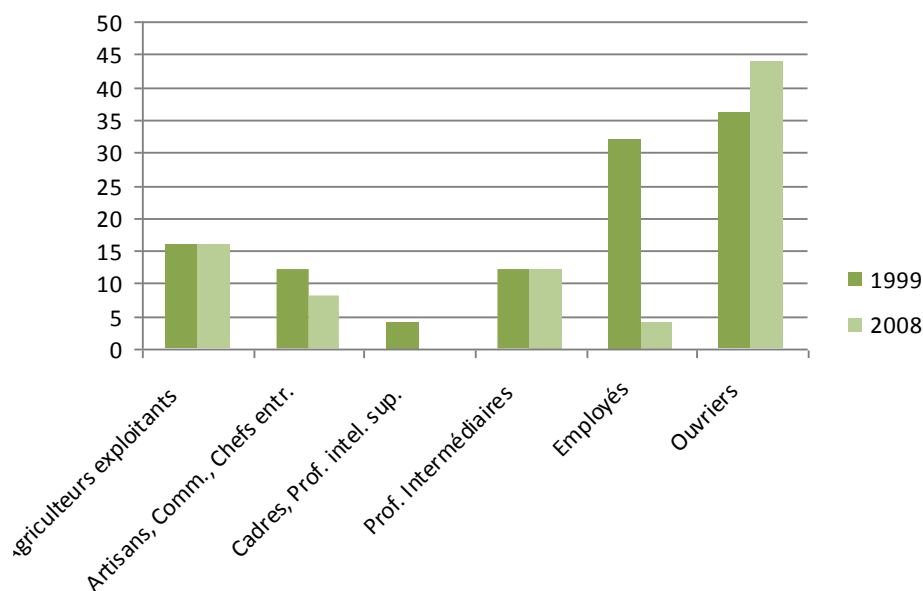
Source : RP 2007

La condition des actifs à Frétigny s’est améliorée entre 1999 et 2008, puisque les actifs n’ayant pas d’emploi représentaient 27.1 % en 1999, contre 11 % en 2008.

Parmi les 480 habitants de la commune en 2008, 237 personnes sont actives et réparties ainsi : 134 hommes et 105 femmes. Au moment du recensement, 26 de ces actifs recherchaient un emploi.

- Répartition par catégories socioprofessionnelles

Population active selon la catégorie socio-professionnelle



Source : RP 2007

Sur la commune de Frétigny, toutes les catégories socioprofessionnelles sont représentées. Ne tenant pas compte des catégories « retraités » et « autres inactifs », on observe que la commune de Frétigny est essentiellement une commune de classe moyenne, avec peu d’évolution entre 1999 et 2008. Entre 1999 et 2008, le nombre d’agriculteurs exploitants n’a pas évolué. Seuls les

ouvriers ont augmenté, passant de 36 à 44. A contrario, le nombre d'employés a fortement chuté passant de 32 à 4.

- Mobilité liée au travail

#### Lieu de résidence – Lieu de travail

	1999	2007
<b>Actifs ayant un emploi</b>	167	212
<b>Actifs travaillant :</b>		
- Dans la commune de résidence	54	43
- Dans une autre commune du département	89	140
- Dans un autre département de la région	0	0
- Dans une autre région	24	28

Source : RP 2007

Entre 1999 et 2008, la part de la population active travaillant en dehors de la commune de résidence a augmenté : 67,6 % en 1999 contre 79,2 % en 2007. Les migrations pendulaires ont donc évolué depuis 1999.

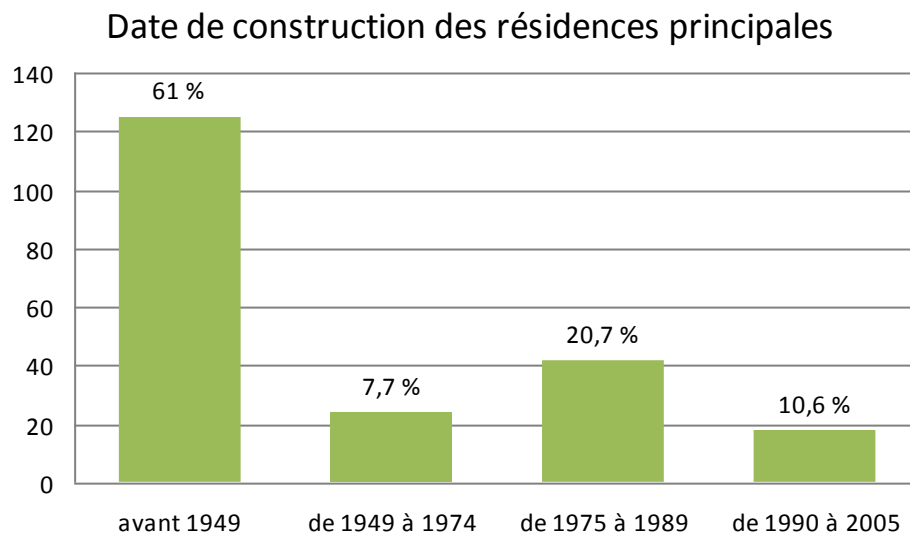
La proportion de personnes travaillant dans une commune du même département a fortement augmenté. En effet, le premier secteur d'emploi pour ces actifs est Nogent-le-Rotrou, ville se situant à une quinzaine de kilomètres.

La proportion des personnes travaillant dans une autre région est, quant à elle, restée stable.

La capacité d'emploi de la commune de Frétigny était estimée à 64 emplois en 2008. Ce chiffre est important pour une petite commune rurale et peut s'expliquer par la présence d'un pôle industriel et artisanal important sur la commune (se référer à la partie concernant les activités économiques).

## E. L'habitat

### 1. Un parc de logements ancien



Source: INSEE, RP 2008.

Comme la majorité des communes rurales, la part des logements anciens est importante, 61 % des constructions datent d'avant 1949. A partir de 1975, le développement urbain de la commune a connu une forte augmentation, puisque 31,3 % des logements de la commune ont été construits entre 1975 et 2005.

Néanmoins, depuis le nombre de constructions a diminué, avec seulement 3 nouvelles habitations sur la commune depuis 2007.

## 2. Types de résidences

	1982	1990	1999	2007
Parc de logements	262	299	315	333
Résidences principales	135	153	178	214
Résidences secondaires	104	125	127	99
Logements vacants	23	21	10	20

Source : Insee, recensement de la population 2007

Plus de 64 % du parc de logement de la commune sont des résidences principales, même si la part de logements secondaires reste importante, 29,8 %. Ce phénomène peut s'expliquer par :

- Un attrait touristique, la commune se situe dans le Perche,
- La proximité de Paris, à moins de 2h de route.

Le taux de vacances sur la commune est important, plus de 6 %. Ces habitations vacantes concernent aussi bien le bourg que la campagne et les anciennes bâtisses comme les maisons plus récentes. Ce taux de vacances peut représenter un frein pour l'installation de nouveaux habitants.

### Résidence principale selon le confort

	1999		2007	
	En nombre	En %	En nombre	En %
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>178</b>	<b>100 %</b>	<b>206</b>	<b>100 %</b>
- avec baignoire ou douche	161	90,4 %	200	93,6 %
- Chauffage central collectif	0	0 %	0	0 %
- Chauffage central individuel	65	36,5 %	55	25,6 %
- Chauffage individuel tout électrique	44	24,7 %	77	36,1 %

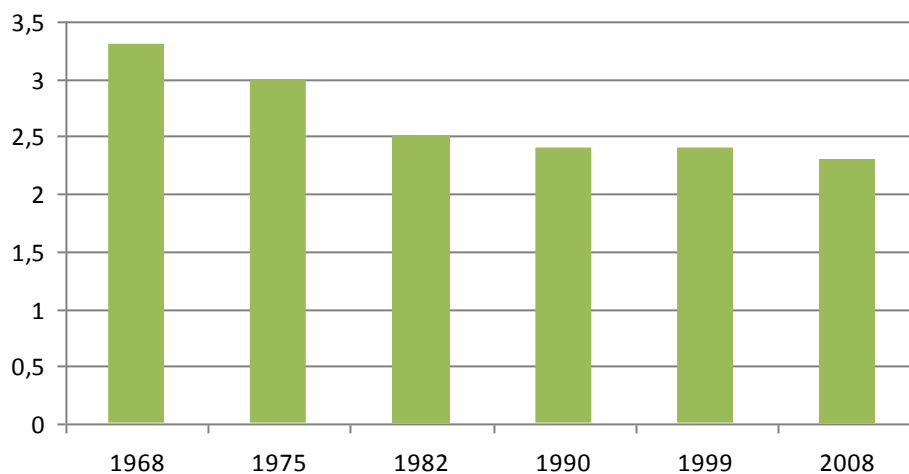
Source : INSEE, RP 2007

L'ensemble des résidences principales a connu une légère amélioration en termes de confort. En effet, en 1999, 9,6 % des résidences principales ne possédaient ni douche ni baignoire, contre 6,4 % en 2007.

Concernant le chauffage, la proportion de résidences principales ne possédant ni chauffage central, ni chauffage individuel électrique est resté stable, 38,8 % en 1999 et 38,3 % en 2007.

### 3. Taille des ménages

#### Evolution de la taille des ménages

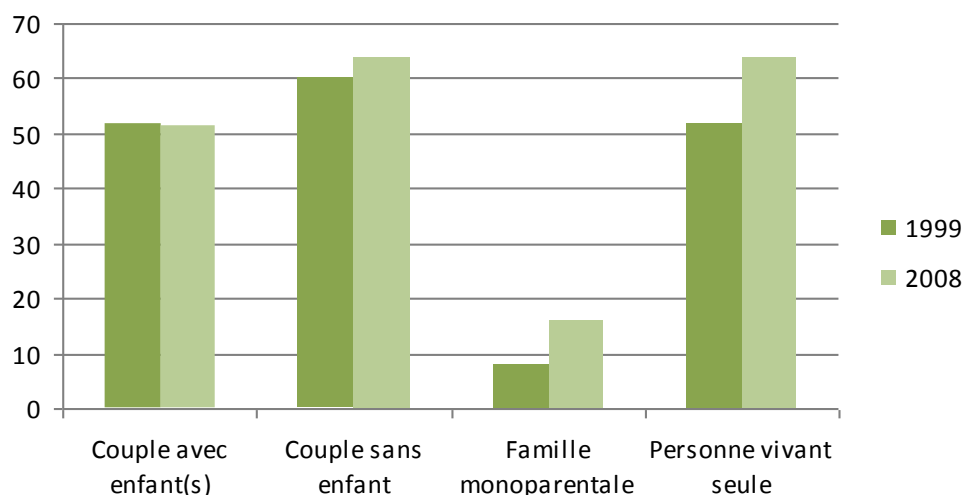


Source : INSEE, RP 2007

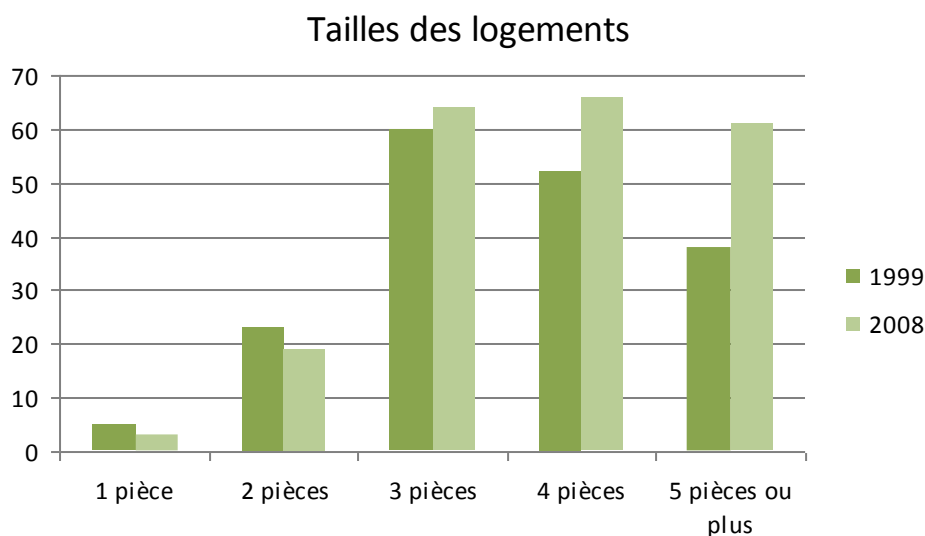
Comme observé sur l'ensemble du territoire national, on note une baisse sensible de la taille des ménages à Frétigny entre 1968 et 1990. Celle-ci était de 3,3 en 1968 pour atteindre 2,3 en 2008. Cela s'explique par la baisse du nombre des familles nombreuses. Les familles sont plus souvent constituées de 2 enfants contre 3 dans les années 60-70.

Entre 1990 et 2008, la taille des ménages est restée plus ou moins stable, avec tout de même une légère baisse en 2008 avec en moyenne 2,3 personnes par ménage. Ce phénomène est lié à l'augmentation du nombre de couples sans enfant, des familles monoparentales et des personnes vivant seules durant cette période.

#### Structure des familles



#### 4. Vers de plus grands logements

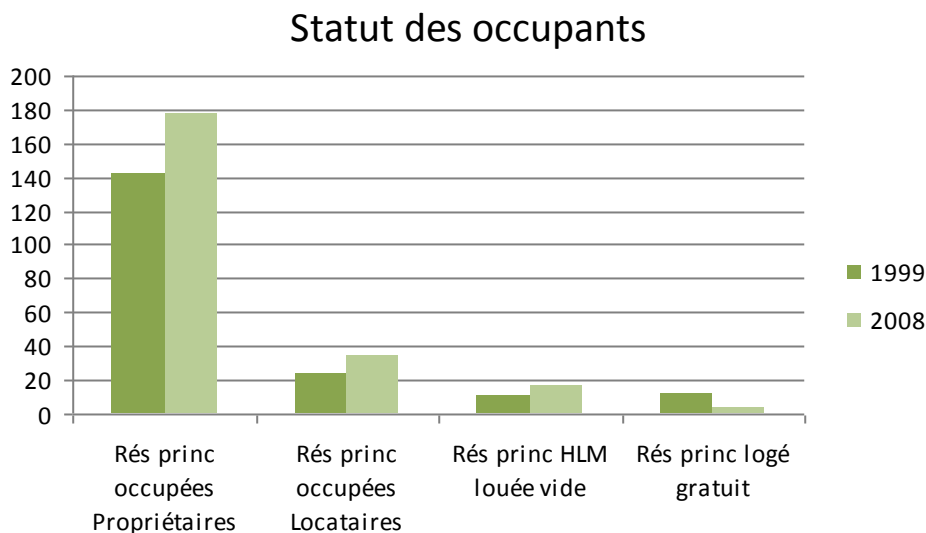


Source : INSEE, RP 2007

Depuis 1999, on observe une nette augmentation du nombre de logements de plus de cinq pièces. Cette tendance se retrouve à l'échelle nationale, la surface moyenne des logements était de 77 m<sup>2</sup> en 1978, contre 91 m<sup>2</sup> en 2006.

Cette augmentation est plus modérée concernant les logements de 2 à 4 pièces. Seule la part des logements d'une pièce a diminué, ces logements ne sont aujourd'hui plus adaptés, en milieu rural, à notre mode de vie.

#### 5. Statut des occupants



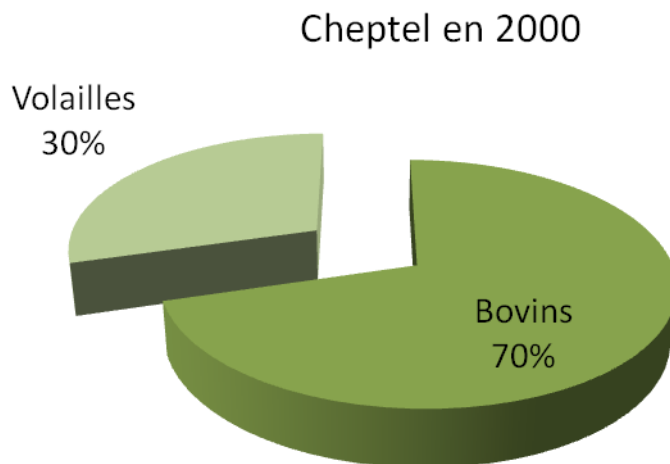
Source : INSEE, RP 2007

Le statut d'occupation des logements est similaire aux communes rurales de cette taille, en avoisinant un taux de propriétaires autour de 72 %.

La commune compte 20 logements sociaux sur son territoire, dont 3 sont communaux et les 17 autres sont gérés par l'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction). Ce parc social représentant 6,5 % des résidences principales en 2008.



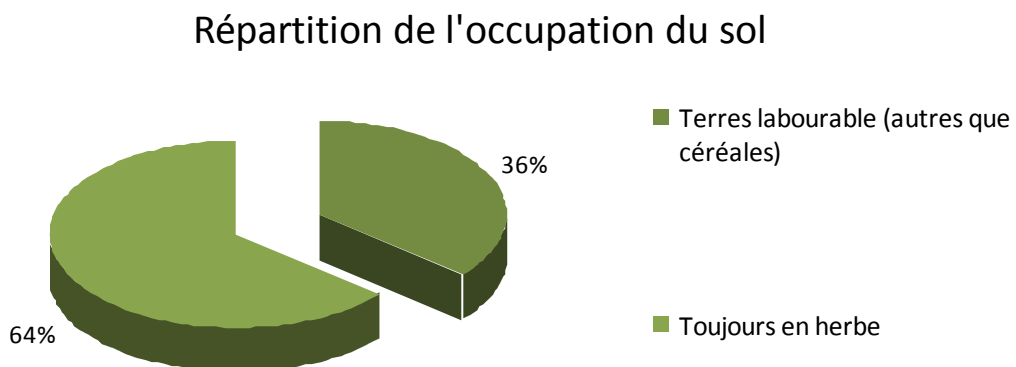
## 1. Une production animale en mutation



Source : RGA 2000.

A Frétigny, l'agriculture se caractérise par une utilisation principale des sols pour l'élevage. On note que l'élevage bovins est le plus important (72 %), bien qu'il ait nettement diminué depuis les années 80. La part des volailles a, elle aussi, augmenté depuis 1988.

## 2. Évolution des surfaces cultivées : augmentation des terres labourables



Source : RGA 2000.

La production agricole est énormément tournée vers l'alimentation des animaux. La part de des surfaces toujours en herbes est encore importante avec plus d'un tiers de la superficie.

## B. Commerces et services

### 1. Commerces

La commune dispose de deux services :

- **Un brasserie-épicerie**, pressing et dépôt de pain : Relais des Mousquetaire : bar
- **Un point poste** à la Mairie

### 2. Entreprises - Artisans

La commune accueille vingt entreprises – artisans :

- **Acante** : un menuisier, ébéniste rénovation immobilière de l'ancien
- **Appro Cultures** : matériels agricoles
- **B.V.E** : un maçon spécialisé dans les matériaux naturels de rénovation et d'isolation
- **Capri-Perche** : fabrication des fromages de chèvre
- **Comota** : une broderie-sérigraphie
- **Cré-Cadeaux** : boutique en ligne d'articles de loisirs créatifs
- **Cyril RUIZ** : architecte DPLG
- **EURL dhuit chauffage** : un plombier, chauffagiste
- **EVADIF** : Équipements sportifs
- **Frétigny Brocante**
- **GMCF** : entreprise d'informatique
- **Groupe FMA** : une entreprise de pyrotechnique
- **Les écuries MAVRIK**
- **ORDONEZ Olivier** : Spécialiste Internet et Réseaux
- **QUALIPERCHE** : Négociant agricole
- **RICHARDEAU** : maçonnerie-terrassement
- **SCIERIE NAVET**
- **SOCODEP** : fournitures de produits cadeaux en dépôt dans les grandes surfaces
- **TECHNOPIE** : brooker en matériels d'imagerie médicale
- **SCAB Bonneval**



Scierie NAVET

## VI. Les équipements et infrastructures

### A. Les associations

La commune comporte sur son territoire cinq associations :

- Alliance de Frétigny : animation, fêtes et sports
- Anciens combattants
- Frétigny Perche Escalade : club d'escalade
- Les amis de l'église : pour la restauration de l'édifice.
- ça cloche, journal communal et extra communal
- Etoile sportive : club de football en sommeil

### B. Les équipements publics

#### 1. Les équipements scolaires et périscolaires

La commune de Frétigny dispose d'une école primaire en regroupement scolaire avec la commune de Saint Denis d'Authou.

Pour septembre 2011, 103 sont inscrits, dont une soixantaine à Frétigny.

#### 2. Les équipements sportifs et culturels

La commune dispose d'un **terrain de football**, situé au nord de la commune. Celui-ci est abrité du vent par une haute haie et équipé de deux vestiaires.

La commune dispose également d'un **mur d'escalade**, aménagé sur un château d'eau désaffecté, ainsi que d'une **salle des fêtes**, d'une capacité de 100 personnes.



Terrain de football



Mur d'escalade

### 3. Les équipements touristiques

La commune compte une quarantaine de kilomètres de **chemins ruraux** sur son territoire, avec un point de vue remarquable à La Bute de Piclos (altitude 174 m) sur les collines du Perche et la vallée de la Cloche.

L'École Buissonnière est **un gîte rural** situé dans le centre bourg de Frétigny, d'une capacité de 2 à 4 personnes.

**Une chambre d'hôtes** à la Richarderie, pour 2 personnes.



*L'école buissonnière (ancienne école des garçons)*

### C. Les services publics

La Mairie comporte une salle de réunion. Elle accueille également le point poste de la commune.

### D.

## D. Les infrastructures de transport

### 1. Les infrastructures routières

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité, traversée par des axes de transit relativement importants :

- La liaison Saint-Victor-de-Buthon et Saint-Denis-d'Authou : RD 5  
Cette route départementale traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Ouest, en passant pas le bourg.
- La liaison Marolles-les-Buis et Montlandon : RD 351  
Cette route départementale traverse la commune d'Ouest en Est, en passant par le bourg.
- La liaison Happonvilliers et Frétigny: RD 154  
Cette route départementale relie le bourg de Frétigny aux communes de Combres et Happonvilliers.
- La liaison Saint-Denis-d'Authou et Montlandon : RD 103

Ces axes de transit ont une configuration en étoile se rejoignant dans le bourg de la commune, ceci permet de connecter le bourg au reste du territoire communal (hameaux, exploitations agricoles) mais également aux communes périphériques.

## 2. Les transports publics

Il n'existe pas de ligne de transport public quotidienne vers Frétigny.

Un transport scolaire a été mis en place par le Conseil Général de l'Eure-et-Loir, mais celui-ci dessert la commune de Montlandon et non celle de Frétigny.

## 3. Le traitement des déchets

La gestion des déchets est assurée par le SICTOM de Nogent-le-Rotrou.

### a) La collecte sélective

Le tri sélectif n'est pas assuré sur la commune.

Les habitants doivent déposer leurs cartons et verres à la déchetterie la plus proche localisée à Thiron Gardais. Ouverte du lundi au samedi, on peut également y déposer les déchets verts, les encombrants, les gravats, les déchets ménagers spéciaux, les ferrailles et les emballages ménagers recyclables.

### b) La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est également assurée par le SICTOM de Nogent-le-Rotrou, elle a lieu le lundi. Les habitants doivent déposer leurs ordures dans des conteneurs placés sur l'ensemble de la commune.

Il est cependant regrettable que ces nombreux points de collecte ne soient pas aménagés et entretenus.

### c) L'assainissement collectif

Une partie du village est concernée par un réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration de la commune, située à proximité du château d'eau, date de 1974.

## 4. L'approvisionnement en eau potable

La ressource en eau potable de la commune de Frétigny se situe sur le site de « La Juméterie » qui est équipé d'un puits de pompage.



Point d'apport volontaire sur le chemin communal n°2

## VII. Forme urbaine et patrimoine bâti

### A. Composition urbaine

La commune de Frétigny est traversée par quatre départementales, les n° 5, 351, 154 et 103. Le développement du bourg s'est dans un premier temps concentré autour de l'Église, puis le bourg s'est progressivement étiré le long des axes de circulation.

Cinq entrées permettent d'accéder au centre bourg de Frétigny.

#### Entrée Ouest (D 5)

Cette entrée donne une vue directe sur la mairie-école. L'impact visuel de ce bâtiment des années 30 est important et tranche avec la vue sur l'église.

Le contraste existe aussi de part et d'autre de cette entrée. A l'Est, nous retrouvons une vue relativement ouverte donnant sur les arrières du bourg. Cette vue est facilitée par la présence d'un champ agricole.

A l'opposé, à l'Ouest cette entrée est bordée par des pavillons des années 80, ce qui permet de marquer physiquement l'entrée du bourg.



#### Entrée Sud Ouest (D 351)

On retrouve ici un peu les mêmes caractéristiques que celles observées précédemment. A l'Est l'entrée est marquée par la présence de constructions des années 80 mais également des constructions plus récentes, et à l'Ouest par une prairie, sur laquelle on peut observer quelques beaux arbres. A l'arrière de ceux-ci on peut distinguer les arrières du bourg.



### **Entrée Sud (D 5)**

Cette entrée est peu agréable visuellement. Même si la vue sur le bocage est plaisante au Sud, on peut regretter l'arrivée sur une haie un peu désordonnées, masquant le village, mais surtout, une habitation dans l'axe de la route, dont la façade est un peu trop claire, et un bâtiment des années 50-60 sur la gauche de cette habitation. Ces deux constructions ne sont pas représentatives des constructions du centre bourg.



### **Entrée Sud Est (D 154)**

Cette entrée est probablement la moins agréable. On passe devant la zone d'activités de la commune. Les bâtiments sont peu masqués. Néanmoins, leur impact visuel est minime, car ceux-ci ne sont visibles que de cette entrée. Cependant on peut imaginer la plantation d'un peu de végétations qui rendrait celle-ci plus agréable.



### **Entrée Nord Est (D 351)**

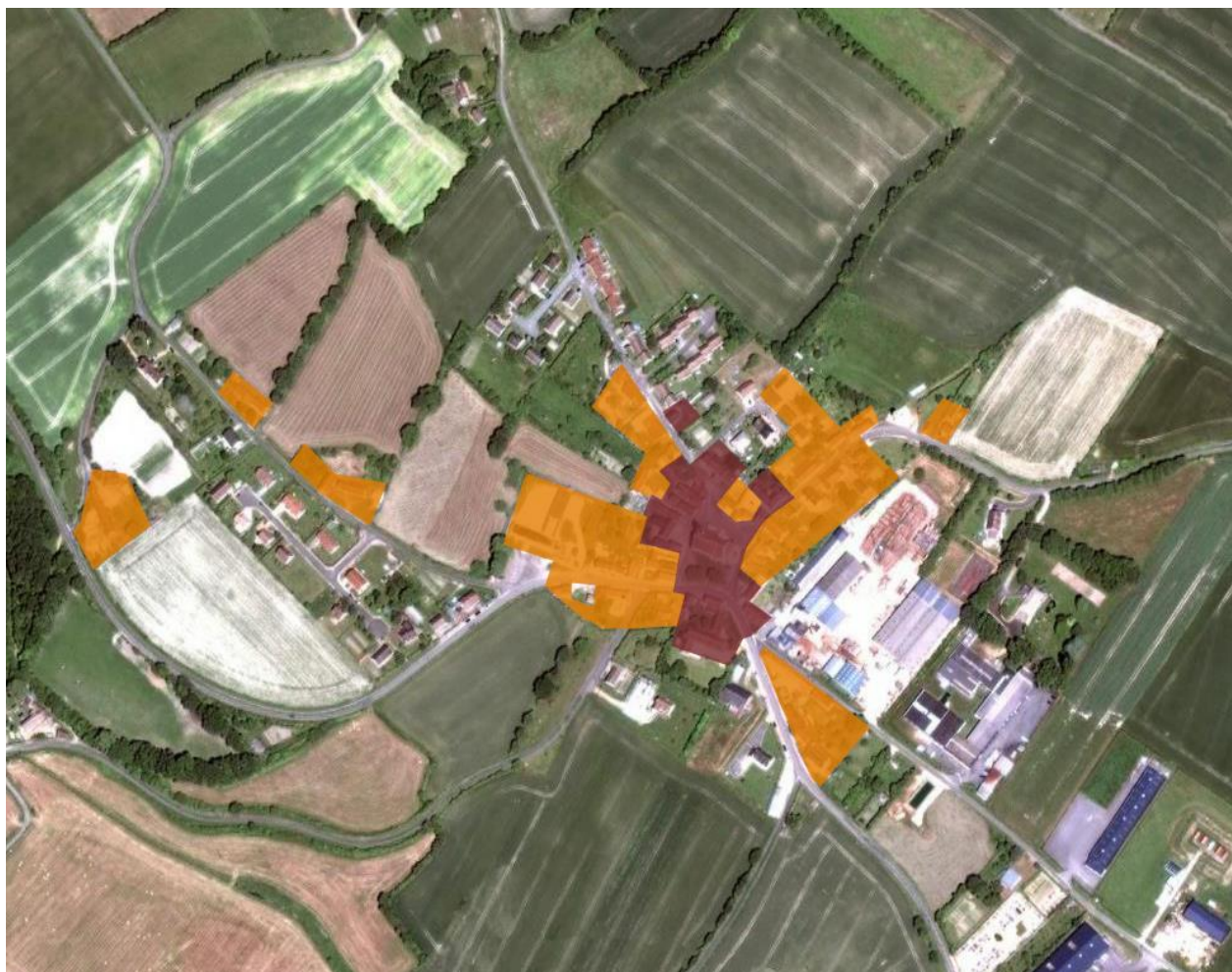
Cette entrée est bordée sur sa gauche par un talus surmonté d'arbres. A droite, on peut regretter la présence d'un mur en plaques de béton. Dans l'axe de la voie, on aperçoit le château d'eau. Celui-ci a la particularité de servir également de mur d'escalade.



## B. Organisation du bâti

### 1. Le bourg

Le bâti du bourg est relativement dense, avec un mixte entre des bâtiments avec façade sur rue et des constructions avec pignon sur rue. Dans ce dernier cas, cette implantation donne des petites cours intérieures. L'implantation des habitations du bourg a probablement été dictée par la volonté d'avoir la façade principale orientée au Sud, pour la majorité d'entre elles.



Bâti datant d'avant 1815



Bâti construit entre 1815 et 1970

Le bourg de Frétigny a su conserver une certaine homogénéité. Les rues sont étroites.

Les constructions possèdent souvent avec un rez de chaussée avec une lucarne gerbière à l'étage. Sur ces habitations, les combles ne semblent pas aménagés pour une large majorité. La couverture est en tuiles plates brunes, petits calibres.

Les façades des habitations sont majoritairement en appareillage de moellons de grès, calcaires et silex. Cependant les pierres de calcaire sont dominantes. Ce moellon est recouvert généralement par un enduit ocre ou beige.

Les angles de murs ainsi que les encadrements des ouvertures sont en briques.



Quelques unes de ces habitations ont été restaurées. Néanmoins, on peut regretter des restaurations malheureuses, avec installation de fenêtres en PVC, comblement d'ouvertures. De plus, il reste quelques efforts à effectuer sur certaines bâtisses.

Cependant, la grande majorité de ces constructions sont bien préservées, et même si un rajeunissement serait parfois nécessaire, la qualité des bâtiments n'en demeure pas moins intéressante.



Les plus anciennes bâtisses se situent à proximité de l'église. Probablement datant du XVIIème siècle, celles-ci ont fait l'objet de plusieurs rénovations, cassant l'identité de ces bâtisses. Une attention particulière doit être apportée à ce patrimoine remarquable. (



Bâtiments à remettre en valeur


## 2. Le bâti récent

### • Années 70-80

Le bâti des années 70-80 s'est principalement développé en périphérie du bourg ancien.



 Bâti datant d'avant 1970

 Bâti des années 70-80

Les pavillons des années 70-80 comprennent un sous sol, un rez de chaussée et des combles qui peuvent être aménagés.

Le bâtiment principal est généralement implanté en retrait par rapport au domaine public et aux limites latérales. Ces pavillons se situent donc en milieu de parcelle, entourée d'un mur en pierre d'une cinquantaine de centimètres, parfois doublé par une haie de thuyas de grande taille, ou d'un muret en plaques de béton.

Il n'est pas possible de définir une architecture particulière pour toutes ces habitations, hormis les enduits clairs des façades. En effet, les toitures peuvent être en ardoises petits calibres ou en tuiles mécaniques. Les volumes sont également très variables.





•

- **Années 90-2000**

Des constructions plus récentes existent sur la commune, elles se situent majoritairement à l’Ouest et Nord du bourg ancien. En ce qui concerne les constructions au Nord, elles font parties d’une opération d’ensemble locatif.



 Bâti datant d’avant 1990

 Bâti des années 90-2000

La hauteur de ces pavillons se limite à un rez-de-chaussée surmonté d’un comble qui peut être aménagé. Les ouvertures sont traitées de façon contemporaine avec volets roulants.

Ces logements sont en retrait de la limite parcellaire. Ces limites sont constituées d’une clôture pour une partie de logements locatifs, en particulier, mais également d’un petit muret enduit dans la teinte de la façade.

Les façades sont en enduit.

Les couvertures, quant à elles, sont en grande majorité en ardoises ou matériaux composites d’aspect similaire. Cependant, il est possible d’observer quelques toits couverts en tuiles mécaniques et en tôles.

• Depuis 2010

Ces dernières années, trois nouvelles constructions sont venues s’implanter à proximité du bourg.



● Bâti datant d’avant 2009

● Bâti construit depuis 2010

Les constructions des années 2010 sont très classiques. On retrouve un peu les mêmes caractéristiques que partout, enduit de teinte beige clair, menuiserie PVC blanc, un rez de chaussée, garage accolé, parfois les combles sont aménagés. La maison se situe souvent en retrait de la voie de cinq mètres. Son implantation ne tient pas compte du sud, mais seulement de l’orientation de la parcelle.



### 3. Le bâti des hameaux

Les hameaux sont relativement nombreux sur la commune, mais peu développés. Ils sont très majoritairement constitués d'une exploitation agricole. Cependant quelques hameaux regroupent plusieurs habitations.



Ces constructions reprennent généralement le code architectural du bourg ancien, maison à un rez de chaussée, mur en moellon avec une dominante de pierre de calcaire, enduit beige tirant sur l'ocre, des encadrements d'ouverture en brique. Les toitures sont majoritairement à deux pans, en tuiles plates de pays, de teinte brune.

Sur certaines, il est possible d'observer des colombages.



On peut regretter l'implantation de certaines constructions dans les années 70-90 qui ne reprennent pas le même code architectural, apportant un moindre cachet au hameau.



- **Bâti inoccupé**

Le nombre de logements vacants est important sur la commune, il était de 20 en 2008, selon l'INSEE.



Certaines commencent à être envahies par la végétation, rendant son voisinage peu agréable. Pour certaines d'entre-elles, nous avons même observé des portes fracturées.

### **C. Les espaces publics**

La commune compte plusieurs espaces publics, tels que la place de l'église, essentiellement utilisée comme parking.

Il y a également à proximité de la mairie, une grande place qui a fait l'objet d'une étude pour son réaménagement.

## D. Le patrimoine culturel

- L'Église Saint-André.

Cette église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 3 octobre 1929. De par ses caractéristiques architecturales, l'église est datée de l'époque romane (Moyen-âge).

D'une taille modeste, cette église est surtout reconnue grâce aux fresques médiévales qui recouvrent les murs de l'abside. D'un grand intérêt iconographique, ces fresques représentent un Christ en Majesté, des scènes de la Passion et la Vie de Saint André.

- Le manoir de La Vallée

Cette demeure se situe à proximité du Vieux Montlondon, sur le chemin communal n°13.



Église Saint André

## E. Sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est répertorié sur la commune de Frétigny.

## VIII.Synthèse du diagnostic territorial

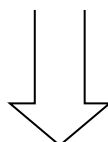
### Les atouts

- Des entreprises et un commerce
- Une école – une cantine – garderie
- La proximité du collège
- Une offre de logements variée,  
(part importante de logements locatifs publics)
- Quelques belles restaurations du bâti ancien
- Un cadre de vie agréable
- Une qualité de l'eau à un prix raisonnable
- La facilité d'accès (voies de communications)
- Une position stratégique de la commune
- Une vie associative dynamique
- Une baisse du prix du foncier

### Les handicaps

- Beaucoup de logements vacants
- Des lotissements vieillissants
- Un prix du foncier élevé par le passé
- Une commune étendue

### Les objectifs



- **Maintenir la dynamique démographique**
- **Maintenir l'école**
- **Préserver l'activité agricole**
- **Mieux intégrer le bâti récent**
- **Préserver la qualité des paysages**
- **Homogénéiser le bourg**
- **Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg**
- **Permettre l'installation de nouveaux artisans**

## Partie 2 : Le projet communal et ses justifications

### I. Les politiques supracommunales et leurs incidences

La Carte Communale doit être élaborée dans le souci constant du respect des réglementations supracommunales qui s'imposent à la commune.

Celles ci concernent :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique et les éléments susceptibles de devenir à terme des servitudes,
- les différents plans ou schémas élaborés à une échelle supérieure à celle de la commune et qui doivent être intégrés dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

#### A. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

##### *1. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme*

Les différentes dispositions du présent dossier de Carte Communale sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

##### **Article L110, qui énonce les principes généraux en matière d'aménagement et d'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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

##### **Article L121-1, qui rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## *2. La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992*

Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elle impose notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Aujourd'hui, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif sur l'ensemble de son territoire.

Par ailleurs, la A.R.S. (Agence Régionale de la Santé) rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement des zones constructibles de la Carte Communale.

## *3. La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993*

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

L'élaboration de la Carte Communale doit être l'occasion d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.

#### *4. La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)*

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Frétigny n'est pas soumise à cette loi.

## **B. Les servitudes d'utilité publique**

### *1. Servitude de protection des monuments historiques (AC1)*

Obligation pour tout propriétaire de biens, situés dans le périmètre de protection, de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restaurations, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

Ce périmètre de protection correspond à un rayon de 500 mètres autour du monument historique classé ou inscrit.

Un périmètre de protection de monuments historiques est recensé sur la commune de Frétigny :

- **L'église Saint-André**, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 3 Octobre 1929.

#### Service responsable :

Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir  
Cité Administrative  
15, place de la République  
B.P. 80527  
28 019 Chartres cedex

## *2. Servitude de protection des captages d'eaux potables et minérales (AS1)*

Instauration des périmètres de protection règlementaires autour du captage « La Jumentterie ».

## *3. Servitude d'alignement (EL7)*

Cette servitude concerne les départementales :

- 351, Vieux Landon,
- 351, Frétigny,
- 351/1, Frétigny,
- 154, Frétigny,
- 5, Frétigny.

### Service responsable :

Conseil Général d'Eure et Loir  
Subdivision Perche  
Rue de Gros Chêne  
28 240 La Loupe

## *4. Servitude relative à une canalisation de gaz (I3)*

Cette servitude concerne la canalisation Cherre/Beynes (DN 900mm)

### Service responsable :

GRTgaz – Région Val de Seine  
Agence Normandie – département réseau Rouen  
8, av Eugène Vardin – BP 132  
76 121 La Grand Quevilly

## *5. Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques d'émission contre les obstacles (PT1)*

Cette servitude concerne le centre radioélectrique de Montlandon/Butte de la Fosse, n°ANFR 0280130005

### Service responsable :

Télédiffusion de France  
DO Ile de France Centre  
04, avenue Ampère  
78 897 Montigny-le-Bretonneux

## *6. Servitudes de protections des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2)*

Cette servitude concerne le centre de radioélectrique de Montlandon/Butte de a Fosse n°ANFR 028013005 et la liaison hertzienne Montlandon/Butte la Fosse n° ANFR 0280130005.

Service responsable :

Télédiffusion de France  
DO Ile de France Centre  
04, avenue Ampère  
78 897 Montigny-le-Bretonneux

*7. Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (PT3)*

Cette servitude concerne deux câbles :

- Câble n° 028F302TR04
- Câble n° 028F311TR03

Service responsable :

France Télécom  
UPR ouest / centre Val de Loire  
18-22, avenue de la République  
37 700 Saint-Pierre-des-Corps

**C. Schémas ou plans à prendre en compte**

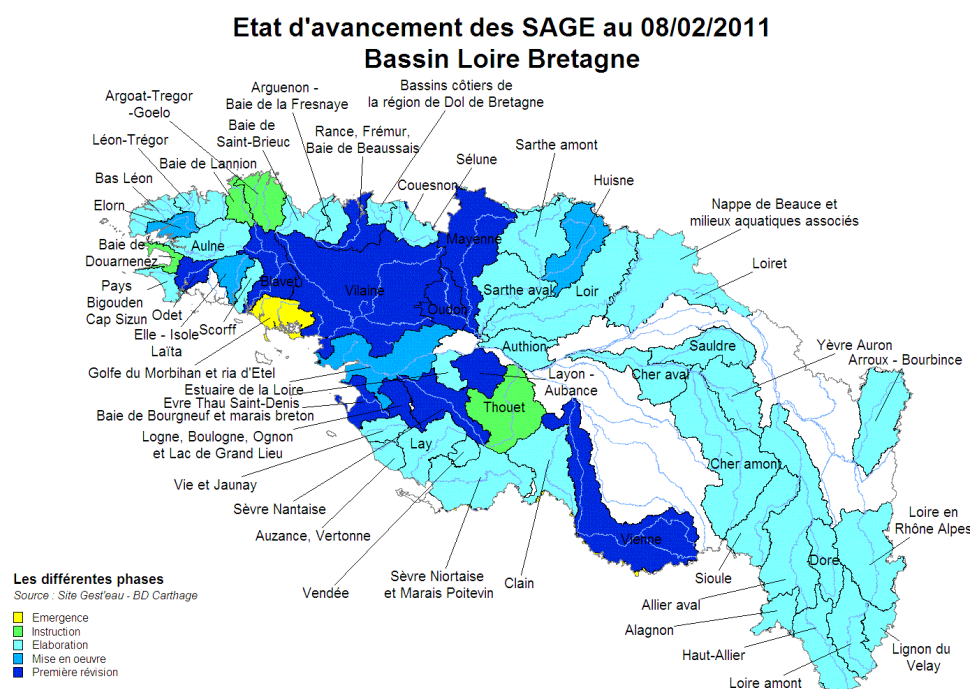
*1. Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne*

**Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne**

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges



Service responsable :

D.R.E.A.L.  
34, Place Viarme  
BP 32205  
44022 NANTES cedex 1  
- Tél : 02 40 99 58 00  
- Fax : 02 40 99 58 01

## 2. Le S.A.G.E. de l'Huisne

La commune de Frétigny se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de l'Huisne. Le SAGE du bassin versant de l'Huisne a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure-et-Loir et de la Sarthe le 14 octobre 2009.

Il a été modifié le 23 décembre 2011 par le préfet de la Sarthe (articles 3 et 5 du règlement).

## D. Autres éléments

### 1. Les sites archéologiques à protéger

Aucun site archéologique n'est répertorié sur la commune de Frétigny.

Ces sites sont concernés par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003.

Un zonage spécifique de protection de ces sites doit permettre de les préserver de toutes dégradations inopportunes.

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Service responsable:

Direction Régionale des Affaires Culturelles,  
1, rue Stanislas Baudry  
B.P. 63 518  
44 035 NANTES

## *2. Protection de la ressource et des milieux, sites et paysages naturels*

La commune de Frétigny est concernée par :

- Deux sites Natura 2000 « Cuesta cénomaniennne du Perche d'Eure et Loir (ZSC n° FR240551) et « Forêts et Étang du Perche » (ZPS n° FR2512004)
- Trois Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 ;  
« Aulnaie-frenaie de la Princetière » (n° 240008652), « Aulnaie-frenaie de la Jumettierie » (n° 240008653), « Aulnaie-frenaie du Moulin de la Fonte » (n° 240008654).

Service responsable :

D.R.E.A.L.  
5 avenue Buffon – BP 6407  
45 064 Orléans – Cedex 02  
- Tél : 02 36 17 41 41  
Fax : 02 36 17 41 01

## *3. Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies*

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme sur une commune nécessite une étude sur l'implantation des réseaux d'infrastructures, notamment la réalisation de la défense externe contre l'incendie sur le réseau d'adduction d'eau potable, ainsi que les voies d'accès pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

Le code de la construction et de l'habitation (2ème partie - livre 1er – titre II – chapitre III) concernant la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ainsi que son règlement annexé,

L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie,  
La loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,

La circulaire du 5 octobre 1994 « Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies ».

La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours demande ainsi à ce que tout nouveau projet sur la commune soit compatible à la réglementation en vigueur.

Service responsable :

Service Départemental d'Incendie et de Secours  
7, rue Vincent Chevard  
28 000 Chartres

#### *4. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage*

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe, approuvé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1980, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4).

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux, à l'exception des salles de traite, doit respecter les règles suivantes :

- les élevages de porcs et de veaux de boucherie sur lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m de immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des parcs de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages enfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.»

Service responsable :

Agence Régionale de la Santé  
15 place de la République  
CS 70 016  
28 019 Chartres Cedex

Par principe de précaution, la Chambre d'Agriculture demande à ce qu'une distance de 100m minimum soit respectée entre les habitations et les bâtiments d'élevage.

#### *5. La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural*

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers.

« 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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

### *6. Les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement*

Les installations classées correspondent à des sites publics ou privés, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Elles sont soumises à deux régimes différents :

- La déclaration pour les installations qui ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients.
- L'autorisation pour les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations.

Ces installations classées imposent toutes un retrait de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) impose là encore un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles (cf. supra).

Aucune installation classée agricole n'est recensée sur la commune de Frétigny

### *7. Autre installation classée pour la protection de l'environnement*

Il n'existe pas sur la commune de Frétigny d'installation classée pour la protection de l'environnement.

### *8. Les risques naturels et technologiques*

La commune de Frétigny est concernée par deux risques naturels (risque sismique, risque de mouvement de terrain) et par deux risques technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses, risque industriel).

## **II. Les objectifs de développement**

---

Les objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Maintenir la dynamique démographique
- Maintenir l'école
- Préserver l'activité agricole
- Mieux intégrer le bâti récent
- Préserver la qualité des paysages
- Homogénéiser le bourg

- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Permettre l'installation de nouveaux artisans

La prise en compte de ces objectifs se traduit au travers de la Carte Communale par la délimitation de :

- La zone constructible C
- La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés :

- Les adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes (sous réserve de compatibilité avec le Règlement National d'Urbanisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Le changement de destination d'un bâtiment (par exemple la transformation d'une grange en habitation).

## **A. Les prévisions de développement**

### *1. Les besoins*

La Carte Communale doit permettre de déterminer les besoins en terme d'urbanisation pour la commune à une échéance minimum de 10 ans.

Lors des dix dernières années, la commune a enregistré la construction d'une vingtaine de constructions. Pour les dix prochaines années, les élus espèrent pouvoir accueillir également une vingtaine de construction. L'objectif est de permettre l'arrivée de nouveaux habitants afin de pérenniser l'école.

### *2. Le rythme de constructions actuel*

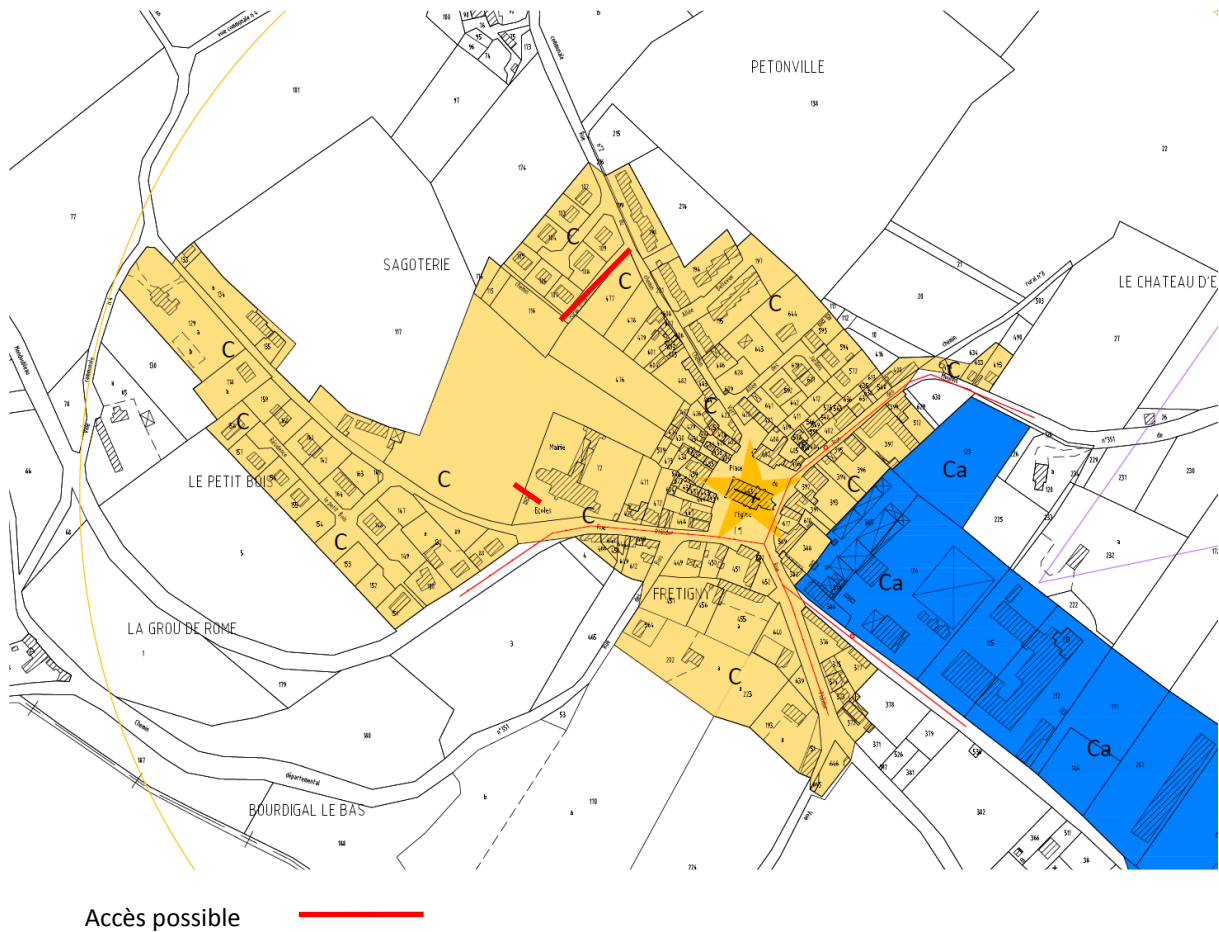
Le rythme est resté pendant longtemps de deux constructions par an. La commune a connu un ralentissement de la demande suite à la crise de 2008. Néanmoins, les élus souhaitent pouvoir offrir des terrains à des demandeurs quand la crise immobilière sera passée.

## B. Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones

### 1. Le bourg

L'enveloppe déjà urbanisée du bourg de Frétigny ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions.

C'est pourquoi, une zone d'extension est prévue à l'Ouest du bourg à proximité de la Mairie. Ce secteur d'extension du bourg permet de relier le lotissement « Le petit bois » au Sud et le lotissement du « Chemin Vert » au Nord. Cette parcelle est actuellement une prairie.



L'ensemble représente une surface de 1,97 ha, propriété de la commune. L'intention des élus est de réfléchir à un développement à long terme

Cet espace étant enclavé dans le bourg, celui n'aura aucun impact visuel sur le paysage.

La commune dispose sur son territoire d'une petite zone d'activités regroupant plusieurs entreprises. Les élus ont fait le choix de ne pas étendre cette zone d'activités.

## 2. Dents creuses

Le bourg est relativement compact ne laissant que peu de place à des « dents creuses ». Une parcelle est encore disponible dans le lotissement « Le Petit Bois ». Donc les possibilités de constructions neuves hors le secteur d'extension choisi par les élus sont réduites.

## 3. Les hameaux

Les élus ont fait le choix de ne pas permettre de nouvelles constructions dans les hameaux.

### C. Récapitulatif des surfaces vierges constructibles

Surface constructible à usage mixte (C)	Surface constructible à usage Economique(Ca)	Surface non constructible	Total
12,30 ha 0,53 %	6,46 ha 0,28 %	2 279,24 ha	2 298

### III. Incidences de l'urbanisation sur l'environnement

#### 1. Incidences sur les milieux naturels

Les secteurs constructibles se trouvent à proximité immédiate d'espaces déjà urbanisés, et ne présentant pas une ressource floristique et faunistique intéressante. L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation concerne des terres agricoles et non naturels.

#### 2. Incidences sur les ressources naturelles

##### a) Les richesses du sous-sol

Aucune activité n'est recensée sur la commune, ni même projetée, concernant l'exploitation du sous-sol (captage, extraction, etc). Les espaces constructibles n'auront donc aucun impact sur la richesse du sous-sol.

##### b) Les sols

La principale richesse du sol est tirée de l'activité agricole. L'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation sont soit des parcelles de pâtures, soit des parcelles cultivées.

##### c) Les eaux de superficielles

L'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles devra être prise en compte lors de l'aménagement des parcelles, par le biais d'une étude « loi sur l'eau ». Une attention particulière devra être apportée sur la limitation du ruissellement au niveau des parcelles destinées à l'aménagement d'un lotissement.

#### 3. Incidences sur le cadre de vie

##### a) Les paysages

La zone constructible pour les habitations définie dans le zonage de la carte communale correspond à l'enveloppe des constructions existante avec une extension au Nord Ouest du bourg. Ce secteur d'extension vient s'insérer entre les deux secteurs déjà urbanisés du bourg de Frétigny.

##### b) Le patrimoine archéologique et bâti

La construction sera soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), dont les règles sont permissives. Néanmoins, en l'absence de règlement, la carte communale ne peut pas prescrire des dispositions relatives à l'implantation ou la forme du bâti. Les nouveaux secteurs d'urbanisation ne se trouvant pas à proximité immédiate avec le bâti ancien, et n'ayant pas de covisibilité avec celui-ci, l'urbanisation future n'aura aucun impact sur le patrimoine bâti de la commune.

De plus, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne se trouvent pas à proximité du site archéologique. L'urbanisation n'aura donc aucun impact sur celui-ci.

#### *4. Incidences sur les espaces agricoles et forestiers*

Le zonage de la carte communale a été élaboré de manière à éviter le plus possible le mitage. Une seule parcelle agricole est réellement impactée par l'urbanisation, soit 1,44 hectare.

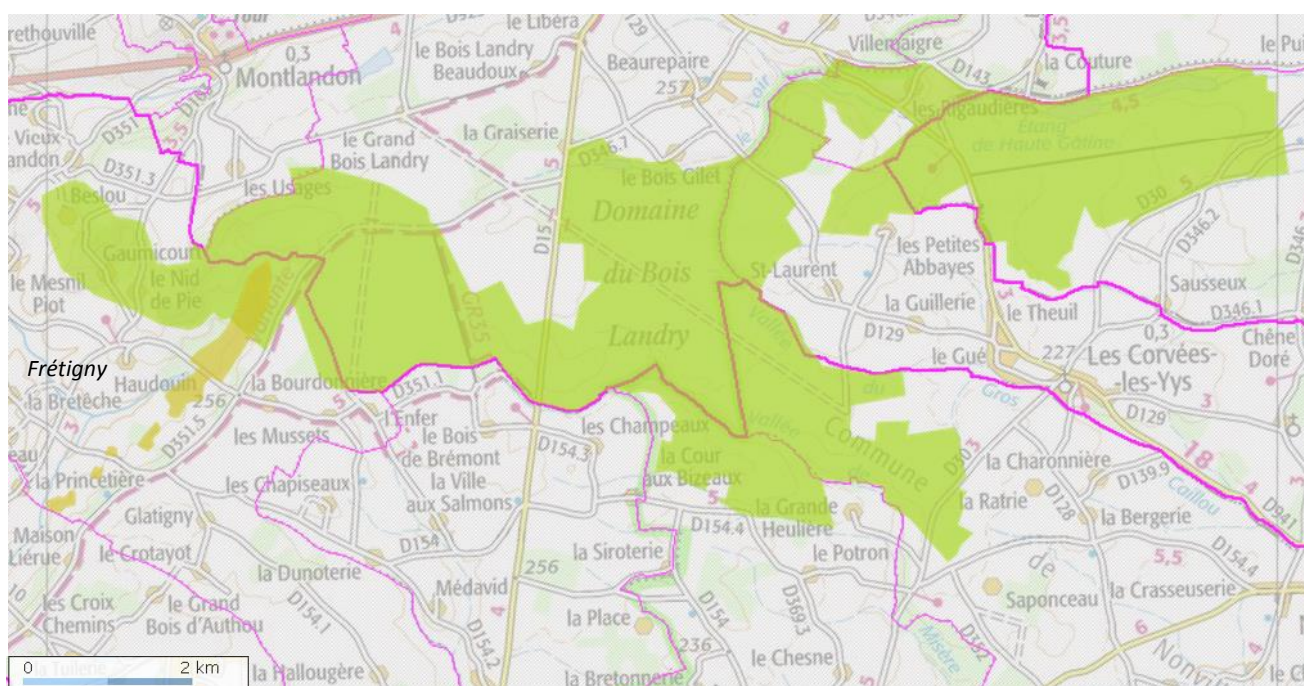
## IV. Étude d'incidences de l'urbanisation sur le site Natura 2000




### A. Identification du périmètre Natura 2000

La commune de Frétigny est traversée par les sites Natura 2000 :

- « Cuesta cénomaniennes du Perche d'Eure et Loir », Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR240551, ce site relève de la Directive Habitat et dispose d'un document d'objectifs validés (DOCOB) le 23 juin 2005,
- « Forêts et étang du Perche », Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2512004, ce site relève de la Directive Oiseaux, le DOCOB est en cours d'élaboration.

#### Carte d'identification des périmètres Natura 2000



-  Natura 2000 « Forêt et Étang du Perche »
-  Natura 2000 « Cuesta cénomaniennes du Perche d'Eure et Loir »
-  Limites communales

Source : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)

**« Cuesta cénomanienne du Perche d’Eure et Loir »**

• Vulnérabilité :

Ces zones tourbeuses et prairies humides sont menacées de fermeture par le boisement, l’abandon des pratiques pastorales et des pratiques agricoles traditionnelles.

• Les habitats

Onze habitats d’intérêt sont recensés sur le site :

- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l’Hydrocharition – 3150,
- Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies subatlantiques et médio-européennes du Carpinion betuli – 9160,
- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion – 9180,
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur – 9190,
- Tourvières boisées, 91D0,
- Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) – 91E0,
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d’embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia) – 6210,
- Mégaphorbiaies hygrophiles d’ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin – 6430,
- Grottes non exploitées par le tourisme – 8310,
- Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercionn roboripatraeae ou Ilici-Fagenion) – 9120,
- Hêtraies de l’Asperulo-Fagetum – 9130.

• Les espèces :

Six espèces animales d’intérêt communautaire protégées ont été recensées sur l’ensemble de ce site :

	Liste rouge mondiale des espèces menacées de l’IUCN (2011)	Liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine (2009)	Liste rouge des amphibiens de France métropolitaine (2008)	Liste rouge des poissons d’eau douce de France métropolitaine (2009)
<b>Rhinolophus ferrumequinum</b> (Grand rhinolophe)	X	X		
<b>Myotis emarginatus</b> (Murin à oreilles échanquées)	X	X		
<b>Myotis myotis</b> (Grand Murin)	X	X		
<b>Triturus cristatus</b> (Triton crêté)	X		X	
<b>Cottus gobio</b> (Chabot commun)	X			X

Une autre espèce a également été recensée sur le site :

**Lucanus cervus** (Lucarne Cerf-volant)

Le **Grand rhinolophe** est une espèce protégée. Une diminution de leur nombre ainsi que de leur espace de reproduction est constatée.

Il s'agit du plus grand rhinolophe européen, mesurant entre 5,7 et 7 cm.

Il se nourrit essentiellement de papillons, d'hannetons, de sauterelles, de criquets et vit, en hivers dans des grottes, caves et en été dans des greniers, comble d'église, château.

Cette espèce peut vivre jusqu'à 30 ans.



Le **Murin à oreilles échancrées** est une espèce menacée à cause de la dégradation, voire disparition, de son habitat, à savoir des lieux boisés et parc.

Cette espèce se nourrit d'arthropodes (invertébrés) au vol ou dans les arbres.

Espèce peut vivre jusqu'à 16 ans.



Le **Grand Murin** est également une espèce protégée sur l'ensemble de la France.

Cette espèce vit dans des grottes ou grands édifices à proximité d'espace boisé.

Le Grand Murin se nourrit essentiellement de papillons, d'hannetons, de carabes capturés en vol ou au sol.



Le **tritron crêté** est une espèce d'urodèles de la famille des salamandres. De grande taille, il peut mesurer jusqu'à 18 cm. Lors de la période de reproduction, les mâles présentent une crête dorsale dentelée.

Cette espèce vit principalement dans les mares ensoleillées, profondes avec beaucoup de végétation.



Le **chabot commun** est une espèce protégée au niveau européen.

Ce poisson vit dans les eaux vives et fraîches sur sables et graviers et se nourrit de larves, vers et alevins.



Le **Lucarne Cerf-volant** est une espèce de la famille des Lucanidae. Ces coléoptères vivent dans les futaies, les taillis, ainsi qu'au pied des arbres isolés espacés, (bocage, parcs...). Les adultes se trouvent principalement sur les chênes, tandis que les larves vivent dans les souches d'essences variées.

Au stade larvaire, ils se nourrissent de bois mort ou pourrissant, puis une fois adulte peut se nourrir de nectar, de fruits et de la plaie des arbres.



Sources : google image et wikipédia.

Soixante six autres espèces, animales et végétales, non protégées sont recensées sur ce site :

- Anacamptis laxiflora
- Anacamptis pyramidalis
- Anagallis tenella
- Bidens cernua
- Bolboschoenus maritimus
- Cardamine flexuosa
- Carex disticha
- Carex hostiana
- Carex lasiocarpa
- Carex pendula Huds.
- Carex pulicaris
- Carex viridula subsp. oedocarpa
- Carum verticillatum
- Cephalanthera longifolia
- Cephalanthera longifolia
- Chrysosplenium oppositifolium
- Cirsium dissectum
- Dactylorhiza incarnata
- Dactylorhiza maculata
- Dactylorhiza praetermissa ssp. praetermissa
- Drosera rotundifolia
- Dryopteris affinis subsp. borrieri
- Elaphe longissima
- Eleocharis acicularis (L.) Roem. & Schult.
- Epipactis palustris
- Equisetum hyemale
- Equisetum telmateia

- Erica tetralix
- Eriophorum latifolium
- Eriophorum polystachion L.
- Gentiana pneumonanthe
- Globularia bisnagarica
- Gymnadenia conopsea
- Hieracium lactucella
- Hyla arborea
- Ludwigia palustris
- Lysimachia nemorum
- Menyanthes trifoliata
- Neotinea ustulata
- Oenanthe peucedanifolia
- Ophrys apifera
- Ophrys insectifera
- Orchis anthropophora
- Orchis purpurea
- Osmunda regalis
- Paris quadrifolia
- Parnassia palustris
- Phyllitis scolopendrium
- Pinguicula lusitanica L.
- Polygala calcarea
- Polygonum minus
- Polystichum setiferum
- Potamogeton lucens L.
- Potentilla reptans
- Schoenoplectus supinus (L.) Palla
- Selinum carvifolia
- Sphagnum sp.
- Stellaria palustris Hoffm.
- Thelypteris palustris
- Trifolium medium
- Trifolium ochroleucon
- Triglochin palustre
- Utricularia vulgaris
- Valeriana dioica
- Veronica montana
- Zootoca vivipara

### **« Forêts et Étang du Perche »**

- **Vulnérabilité :**

Aucune menace particulière n'est observée sur ce site. Néanmoins, les objectifs assignés à la ZPS doivent être intégrés dans la gestion forestière.

- **Les habitats**

Aucun habitat d'intérêt n'est recensé sur le site.

- **Les espèces :**

Six espèces animales d'intérêt communautaire protégées ont été recensées sur l'ensemble de ce site :

	Liste rouge mondiale de l'IUCN (2011)	Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2008)	Liste rouge des oiseaux non nicheurs de France métropolitaine (hivernants) (2011)	Liste rouge des oiseaux non nicheurs de France métropolitaine (de passage) (2011)
<b>Alcedo atthis</b> ( <i>Martin-pêcheur d'Europe</i> )	X	X	X	
<b>Caprimulgus europaeus</b> Linnaeus ( <i>Engoulevent d'Europe</i> )	X	X	X	
<b>Ciconia nigra</b> ( <i>Cigogne noire</i> )	X	X	X	X
<b>Dendrocopos medius</b> ( <i>Pic mar</i> )	X	X		
<b>Dryocopus martius</b> ( <i>Pic noir</i> )	X	X		
<b>Falco columbarius</b> ( <i>Faucon émerillon</i> )	X		X	X
<b>Gris grus</b>				
<b>Lanius collurio</b> ( <i>Grue cendrée</i> )	X	X	X	X
<b>Lullula arborea</b> ( <i>Alouette lulu</i> )	X	X	X	
<b>Pandion haliaetus</b> ( <i>Balbusard pêcheur</i> )	X	X	X	X
<b>Pernis apivorus</b> ( <i>Bondrée apivore</i> )	X	X		X
<b>Picus canus</b> ( <i>Pic cendré</i> )	X	X		
<b>Pluvialis apricaria</b> ( <i>Pluvier doré</i> )	X		X	
<b>Acciper gentilis</b> ( <i>Autour des palombes</i> )	X	X	X	X
<b>Anas clypeata</b> ( <i>Canard souchet</i> )	X	X	X	X
<b>Anas crecca</b> ( <i>Sarcelle d'hiver</i> )	X	X	X	X
<b>Aythya ferina</b> ( <i>Fuligule milouin</i> )	X	X	X	X
<b>Aythya fuligula</b> ( <i>Figule morillon</i> )	X	X	X	
<b>Mergus merganser</b> ( <i>Harle bièvre</i> )	X	X	X	
<b>Podiceps cristatus</b> ( <i>Grèbe huppé</i> )	X	X	X	
<b>Podiceps nigricollis</b> ( <i>Grèbe à cou noir</i> )	X	X	X	
<b>Rallus aquaticus</b> ( <i>Râle d'eau</i> )	X	X	X	X
<b>Scolopax rusticola</b> ( <i>Bécasse des bois</i> )	X	X	X	

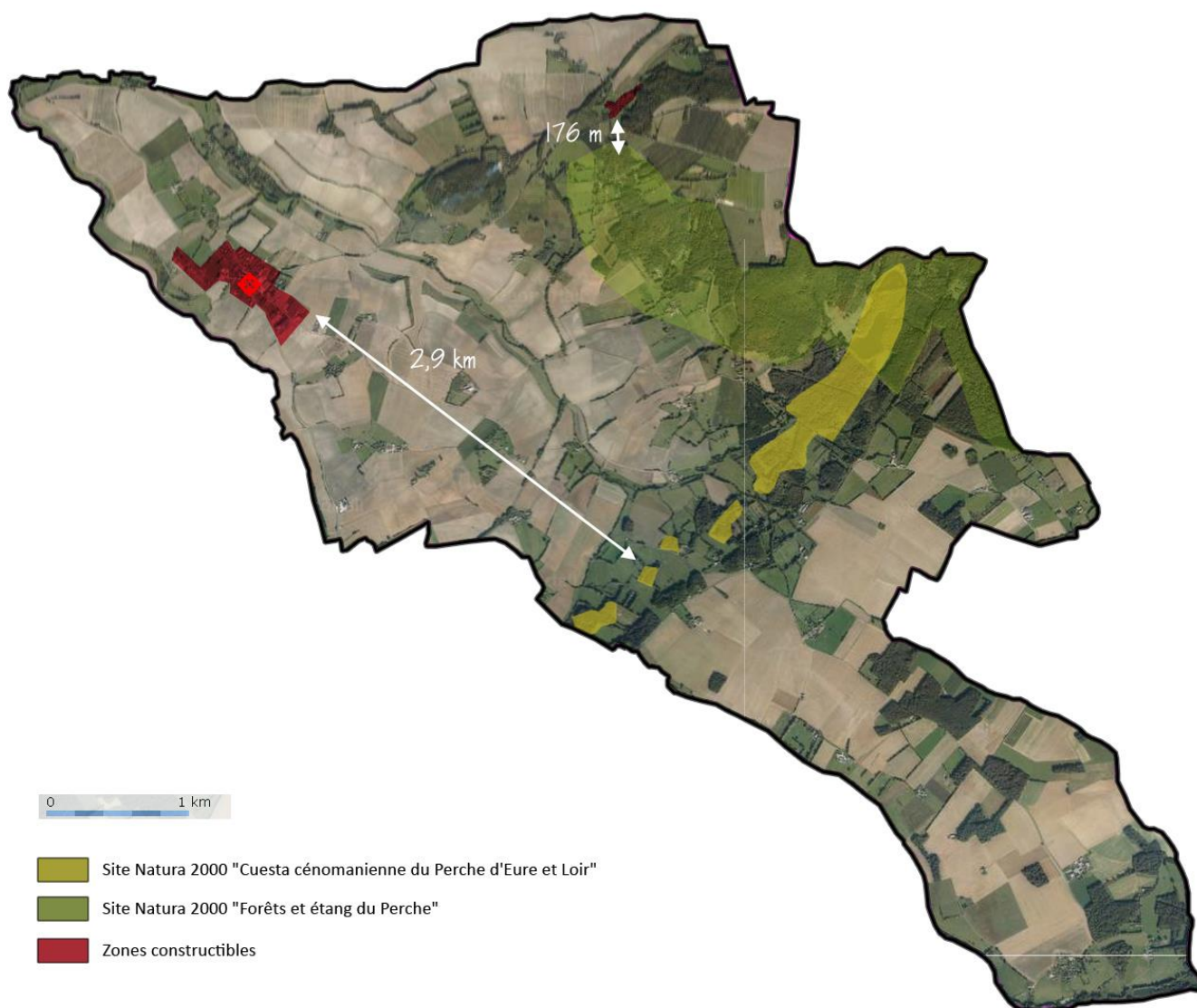
## B. Incidences sur le périmètre Natura 2000

### 1. Distance par rapport au périmètre

Les secteurs placés en zone constructible se situent en dehors des sites Natura 2000 :

- le bourg se trouve à plus de 2,9 kilomètres du site Natura 200 le plus proche, à savoir « Cuesta cénomanienne du Perche d'Eure et Loir »
- le Vieux Landon se trouve à 176 mètres du site Natura 2000 « Forêts et Étang du Perche ».

#### Carte de localisation des parcelles ouvertes à l'urbanisation



Sources : géoportail.fr

## 2. Incidences sur les habitats

Aucun habitat d'intérêt écologique n'est recensé au sein du site Natura 2000 « Forêts et Étang du Perche ». On peut donc en déduire que l'urbanisation des zones constructibles de Frétigny n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur ces habitats.

« Cuesta cénomaniennes du Perche d'Eure et Loir »

### Incidences directes

Néant

### Incidences indirectes

Néant

## 3. Incidences sur les espèces

### Incidences directes :

Le secteur d'urbanisation futur de la commune de Frétigny étant localisé à l'extérieur du site Natura 2000, l'urbanisation future n'aura donc aucune incidence directe sur les espèces recensées.

### Incidences indirectes :

Le principal danger pour les trois espèces recensées réside dans la destruction de leur habitat. Les terrains ouverts à l'urbanisation, aucun habitat de l'espèce recensée n'a été observé.

## C. Conclusions

Les nouveaux secteurs constructibles n'ont pas d'incidence sur la zone Natura 2000 identifiée et leur continuité écologique.

## V. Tableau récapitulatif des surfaces des zones

Surface constructible à usage mixte (C)	Surface constructible à usage Economique(Ca)	Surface non constructible	Total
12,30 ha 0,53 %	6,46 ha 0,28 %	2 279,24 ha	2 298