

Commune de

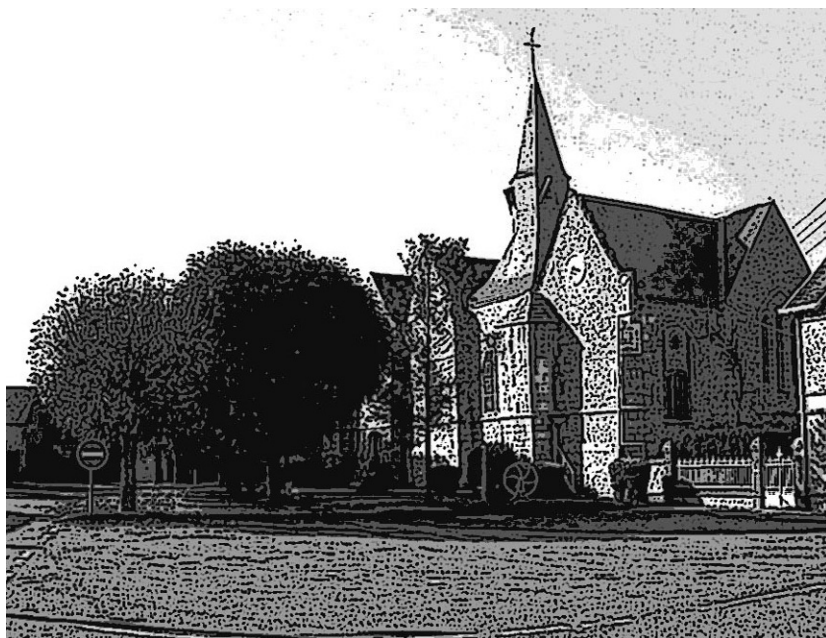
LE GAULT-SAINT-DENIS

(Eure-et-Loir)

Élaboration de la carte communale

Prescription de la carte
communale le 21 janvier 2006

Carte communale approuvée
le 19 novembre 2007



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 19 novembre 2007
approuvant la carte communale
de la commune du
Gault-Saint-Denis

Le maire,

Rapport de présentation

Date :

19 novembre 2007

Phase :

Approbation

1

Mairie du Gault-Saint-Denis, 8, place de l'église 28800 Le Gault-Saint-Denis
Tel. : 02 37 47 28 85 / fax : 02 37 47 24 66 / courriel : mairielegaultsaintdenis@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-urbaniste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

GÉNÉRALITÉS	page3
PREMIÈRE PARTIEÉtat initial du site et de l'environnement	page4
1.1 - Analyse du territoire communal	I-page5
1.1.1 Situation géographique et contexte intercommunal	I-page5
1.1.2 - Relief et topographie	I-page5
1.1.3 - Hydrographie et hydrologie	I-page5
1.1.4 - Climatologie	I-page6
1.1.5 - Végétation et faune	I-page6
1.1.6 – Paysage rural et urbain	I-page15
1.2 - Données sanitaires	I-page19
1.2.1 - Eau potable	I-page19
1.2.2 - Assainissement des eaux usées	I-page19
1.2.3 - Collecte et traitement des déchets	I-page19
1.2.4 - Défense incendie	I-page19
1.3 – Risques et nuisances	I-page19
1.3.1 - Cavités souterraines	I-page19
1.3.2 - Inondation	I-page19
1.3.3 - Bruit	I-page19
1.3.4 - Risques technologiques et installations classées pour la protection de l'environnement	I-page19
1.4 – Contraintes et servitudes d'utilité publique	I-page20
Le plan page suivante fait état des contraintes et servitudes recensées.	I-page20
1.4.1 - Contraintes	I-page20
1.4.2 - Servitudes d'utilité publique	I-page20
1.5 – Analyse du territoire, points forts, points faibles	I-page20
DEUXIÈME PARTIEDiagnostic socio-économique	I-page26
2.1 – La population	I-page27
2.1.1 – Évolution de la population	I-page27
2.1.2 – Évolution de la taille des ménages	I-page27
2.2 – Le logement	I-page28
2.2.1 – État du parc existant	I-page28
2.2.2 - Dynamique de la construction	I-page29
2.3 – Les activités, l'emploi	I-page29
2.3.1 – Population active	I-page29
2.3.2 – Activités, services et équipements	I-page29
2.4 – Synthèse des données démographiques	I-page29
2.5 – Objectifs démographiques	I-page30
2.6 – Circulation / transports	I-page30
TROISIÈME PARTIEJustification des dispositions de la carte communale	I-page32
3.1 – Respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme	IV-page33
3.1.1 - Rappel de l'article L. 110	IV-page33
3.1.2 - Rappel de l'article L. 121-1	IV-page33
3.1.3 - Respect des articles L. 110 et L. 121-1	IV-page33
3.2 – Contraintes naturelles et prise en compte de l'environnement	IV-page34
3.2.1 - Préservation de l'environnement et des paysages	IV-page34
3.2.2 - Prise en compte de la ressource en eau	IV-page34
3.2.3 - Prise en compte de l'assainissement	IV-page34
QUATRIÈME PARTIE Mise en œuvre de la carte communale	IV-page35
Le plan de zonage a délimité deux types de secteurs : les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception du changement de destination, de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension	IV-page36
4.1 - Les secteurs constructibles	IV-page36
4.1.1 - Le bourg	IV-page36
4.1.2 - Varennes, Bronville, Plancheville	IV-page37
4.1.3 - Chauffours	IV-page37
4.2 – Les secteurs non constructibles	IV-page37
4.3 – Autres renseignements	IV-page37
CINQUIÈME PARTIE Annexes	IV-page38

GÉNÉRALITÉS

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

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

Une carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Le conseil municipal du Gault-Saint-Denis a prescrit l'élaboration de la carte communale le 21 janvier 2006.

Confrontée à une forte pression foncière, la commune souhaite mener une réflexion globale pour l'avenir afin de définir clairement les possibilités de construction et contrôler l'urbanisation. Elle souhaite aussi protéger l'activité agricole et le caractère rural de la commune, préserver voire développer l'activité économique de la commune.

Mais au fait, **qu'est ce qu'une carte communale ?** La carte communale est un ensemble de documents qui permet de dire où l'on peut construire sur la commune du Gault-Saint-Denis.

La carte communale est composée de plusieurs pièces.

I - Le rapport de présentation est le document que vous lisez actuellement.

Il analyse l'état initial de l'environnement, fait état des contraintes concernant la commune et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Il explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

Il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

II – Les documents graphiques

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

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

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

Le plan de zonage est un plan qui fait apparaître la répartition des zones constructibles.

PREMIÈRE PARTIE

État initial du site et de l'environnement

1.1 - Analyse du territoire communal

1.1.1 Situation géographique et contexte intercommunal

La commune du Gault-Saint-Denis comptait 538 habitants en 1999 pour un territoire de 2352 hectares. Elle est située à une vingtaine de kilomètres de Chartres entre Bonneval et Voves.

La commune est rattachée à l'arrondissement de Châteaudun et au canton de Bonneval. Elle fait partie de la communauté de communes du Bonnevalais. Elle adhère au syndicat du pays dunois. **Elle est en limite de l'aire d'étude du schéma de cohérence territoriale de Voves mais n'en dépend pas.**

Le Gault-Saint-Denis dépend d'un syndicat scolaire regroupant 5 communes et concerne 150 enfants dont 60% du Gault.

Notons qu'il existait juste au sud de Varennes, une «commune» de Saint-Denis-de-Cernelles. Cette commune fut réunie à celle du Gault-en-Beauce par ordonnance royale de Charles X le 27 septembre 1827 pour former le Gault-Saint-Denis.

Voir les cartes de situation et du territoire page suivante.

1.1.2 - Relief et topographie

Le territoire s'inscrit dans une pente générale orientée du nord au sud ; les vallées sont orientées du nord au sud et de l'est à l'ouest. Le relief est peu prononcé mais cependant bien perceptible par les mouvements de terrains qu'il induit.

Le point haut de la commune est de 151 mètres Ngf au nord de Bronville, et le point le plus bas est de 131 mètres Ngf dans la vallée Mariet.

Voir la carte relief page suivante.

1.1.3 - Hydrographie et hydrologie

Le sud du département d'Eure-et-Loir est concerné par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne qui fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les dix ou quinze prochaines années.

Les 7 objectifs vitaux pour le bassin sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ;
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux ;
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture ;
- savoir mieux vivre avec les crues.

Un premier Sdage approuvé en 1996 définit les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne et définit les sous-bassins prioritaires pour la mise en place des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage). En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin engage la révision du Sdage. Le futur Sdage devra être adopté avant la fin 2009 et il intégrera des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive :

- l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015 ;
- la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines ;
- la réduction ou la suppression des rejets toxiques ;
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Comme le Sdage à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, le Sage est un outil de planification à l'échelle du sous bassin. Le Sdage est le cadre de cohérence pour les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) préconisés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le Sage est une déclinaison locale de ces enjeux et définit les actions nécessaires.

Comme 131 communes d'Eure-et-Loir, Le Gault-Saint-Denis dépend du Sage Loir qui est en cours d'élaboration et dont les thèmes majeurs sont :

- l'alimentation en eau potable ;
- le milieu et vie piscicole ;
- les loisirs et sports aquatiques ;
- les inondations ;
- l'étiage ;
- l'entretien et gestion des ouvrages et des berges.

Aucun cours d'eau permanent ne traverse le territoire communal. Seules des vallées au cours intermittent ou sèches traversent le territoire communal. La principale vallée sillonne au nord-ouest le territoire suivant un axe nord-est/sud-ouest. Elle sculpte fort bellement le socle géographique et produit un paysage remarquable. Voir la carte hydrographie pages précédentes.

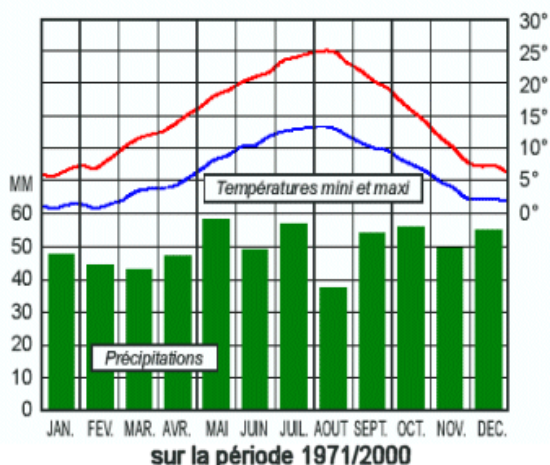
1.1.4 - Climatologie

L'Eure-et-Loir est un département rural qui appartient pour sa plus grande partie au Bassin Parisien. Il est caractérisé par deux types de paysages : la plaine de la Beauce à l'est et les collines du Perche à l'ouest.

LE CLIMAT DANS L'EURE ET LOIR



Normales de températures et de précipitations à Chartres-Champhol



Quelques records depuis 1946 à Chartres-Champhol

Température la plus basse	-18,4 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	40,1 °C
Jour le plus chaud	29/6/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	59,2 mm
Jour le plus pluvieux	04/10/1981
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1984

fermer

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

1.1.5 - Végétation et faune

Les bois sont nombreux. Ils totalisent trois cents hectares sur le territoire communal ; ils encadrent le hameau de Bronville sur sa limite sud et sur sa limite est jusqu'au hameau de Varennes.

Le territoire est riche de trois zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff).

Znieff de type I « La Fosse aux lièvres », mare, saulaie, grève à bident.

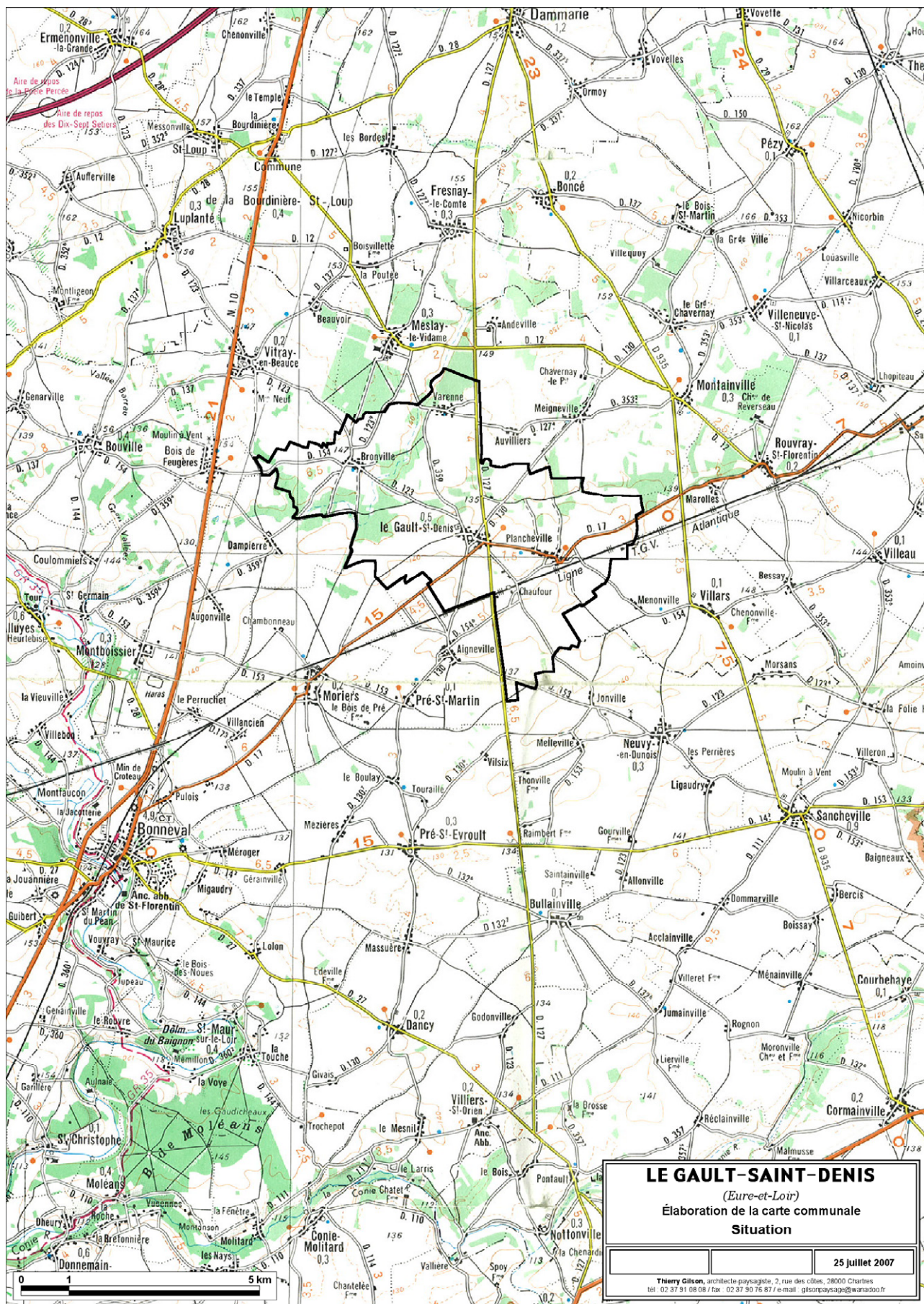
Znieff de type I « Bois des Champs-à-Varennes », chênaie-charmaie.

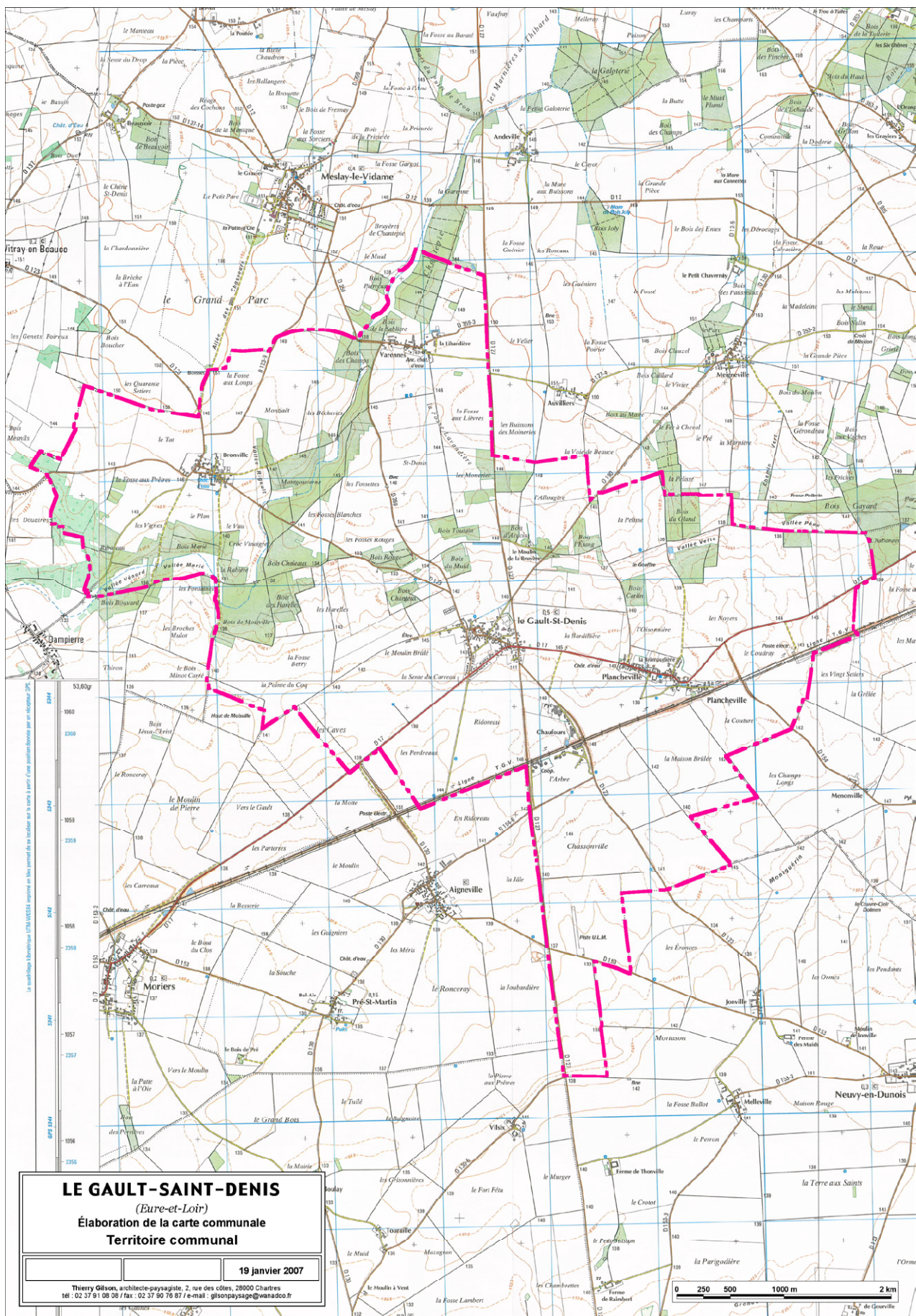
Les Znieff de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

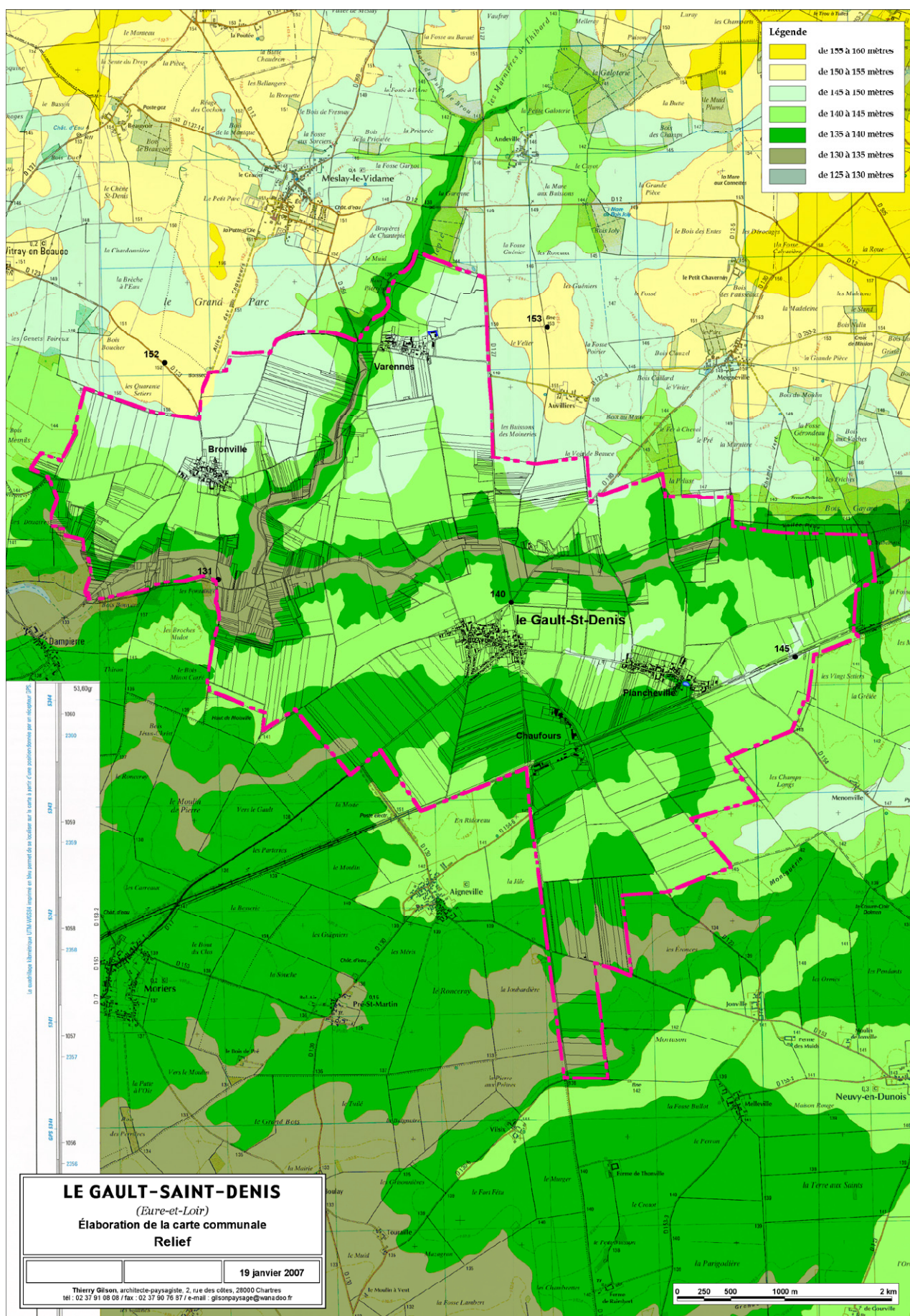
Znieff de type II « Boisements du Gault-Saint-Denis », chênaies sessiliflores, chênaies-charmaies, ormaies, mare et plantation de chênes verts.

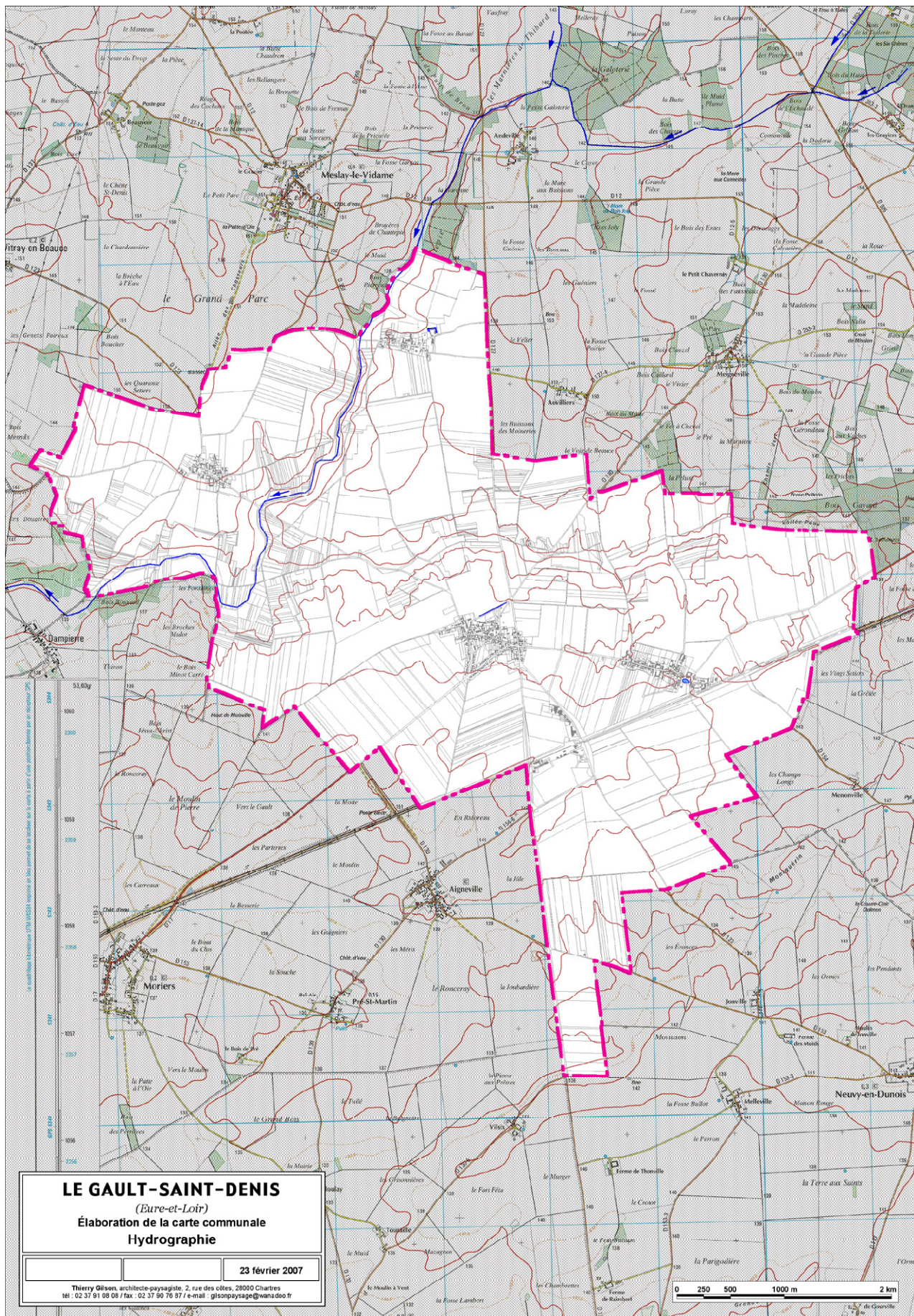
Les Znieff de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

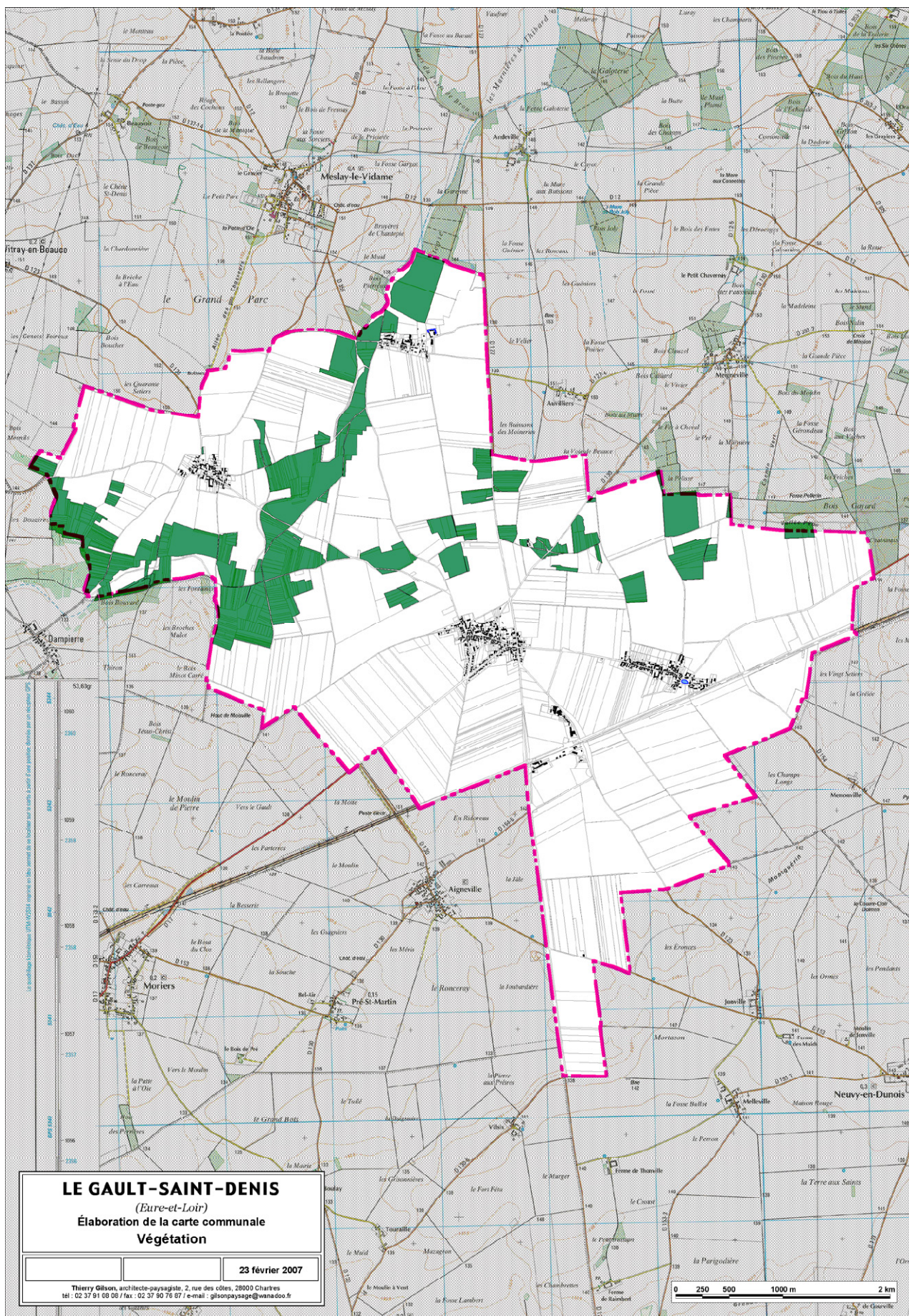
Voir la carte végétation page suivante et les fiches descriptives des Znieff concernant Le Gault-Saint-Denis.











:

1

Type : ZNIEFF 1

C

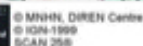
—

—

A

In

-



Echelle 1/25000



E-mail : dinard@centre-environnement.gouv.fr - Site Internet : www.environnement.gouv.fr/centre



CENTRE
EURE-ET-LOIR

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

N° de zone : 20060005

Type : ZNIEFF 1

Nom : BOIS DES CHAMPS A VARENNE

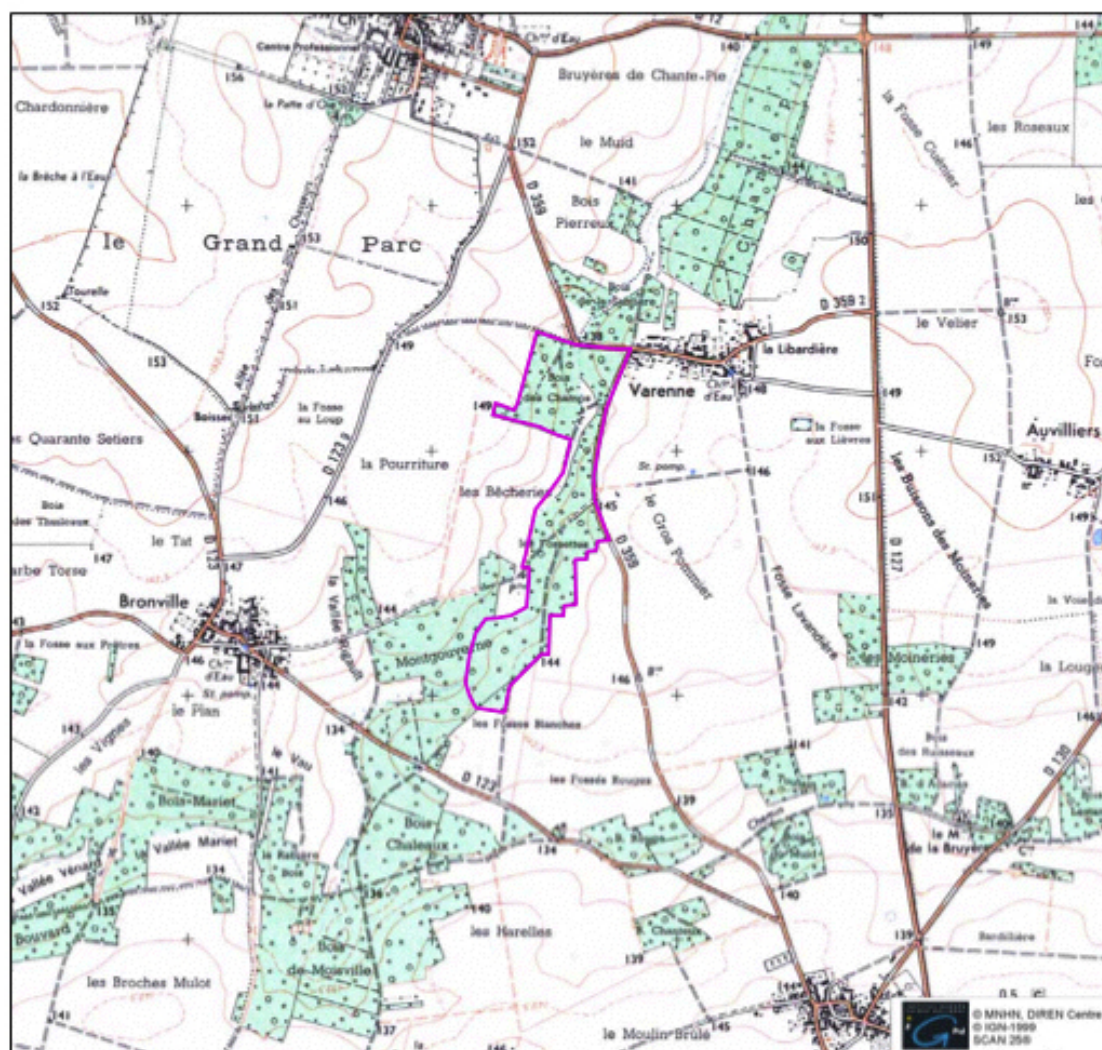
Commune(s) : Gault-Saint-Denis

Milieux : Chênaie-charmaie

Auteurs : BOUDIER

Année de description : 1985

Intérêt : -



Date impression : 03/06/2002

Echelle 1/25000



DIREN

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



Nom : BOISEMENTS DU GAULT-SAINT-DENIS

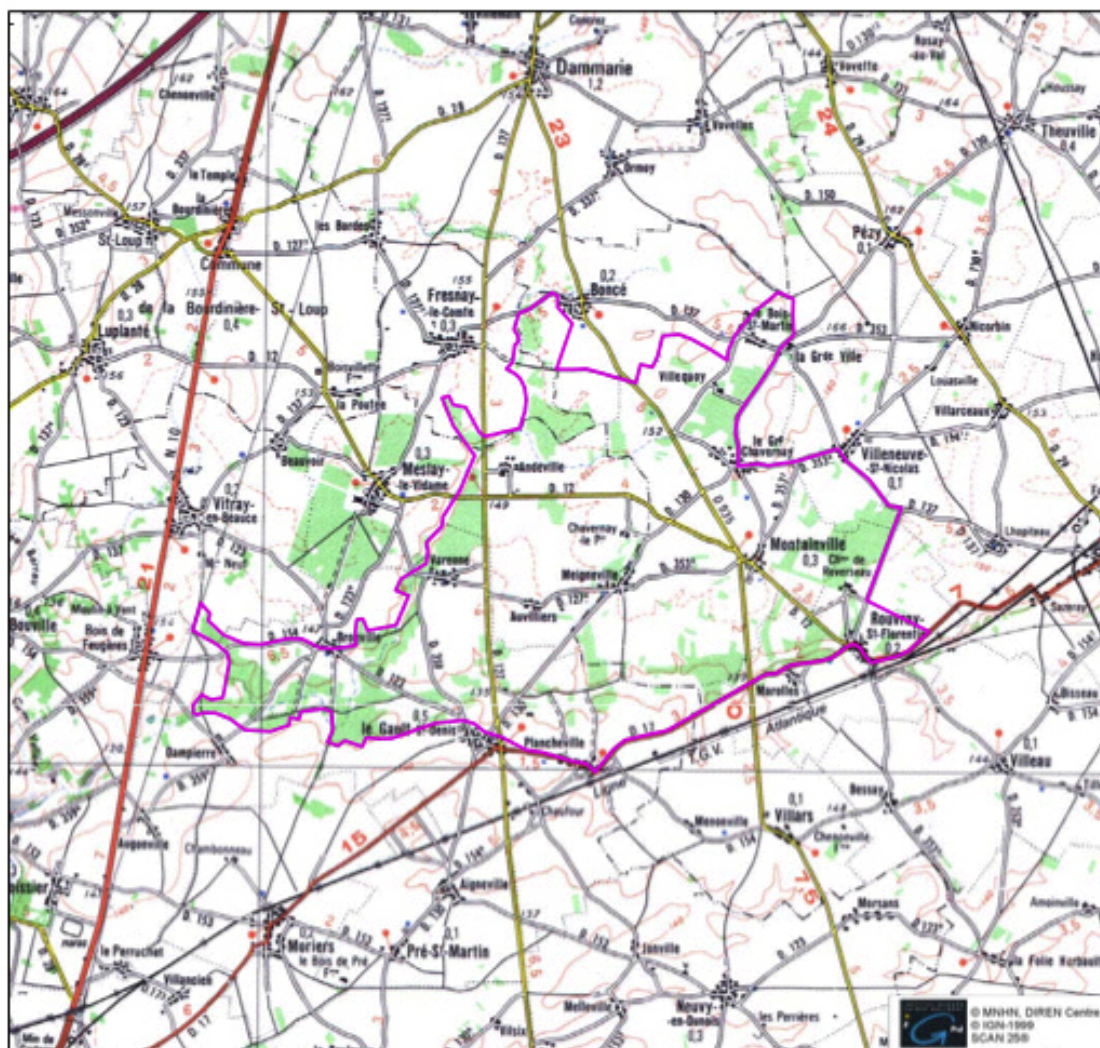
Commune(s) : Boncé, Bouville, Fresnay-le-Comte, Gault-Saint-Denis, Meslay-le-Vidame, Montainville, Montboissier, Rouvray-Saint-Florentin, Villeneuve-Saint-Nicolas, Vitray-en-Beauce

Milieux : Chênaies sessiliflores, chênaies-charmaies, ormaies. Mares. Plantation de chênes verts

Auteurs : BOUDIER, DELAHAYE

Année de description : 1985

Intérêt : -



Date impression : 10/06/2002

Echelle 1/100000



DIREN

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



1.1.6 – Paysage rural et urbain

Paysage rural

Un paysage beauceron, voué pour l'essentiel aux grandes cultures, offre néanmoins un aspect bien boisé. Le paysage est typique, relativement plat, aux lignes tendues bien que les petites vallées cheminant sur le territoire offrent de jolis mouvements de terrain accentués par la végétation qui constitue des horizons le plus souvent boisés.

Quelques espaces publics sont intéressants : place de l'église, placette autour de la mare de Plancheville, rues et ruelles du bourg, cimetières...

Patrimoine bâti et sites archéologiques

Aucun monument classé ou inscrit n'est recensé au Gault-Saint-Denis. L'église située au cœur du village est visible depuis de nombreuses rues et ruelles y accédant. Le patrimoine bâti traditionnel est constitué pour une bonne part de corps de ferme ; il est pour l'essentiel de qualité. Les murs de clôtures en pierres de calcaire sont assez remarquables.

Aucun site archéologique n'est officiellement recensé au Gault-Saint-Denis. Lors de la réalisation de la ligne Tgv, un site gallo-romain a été découvert.

Le parcellaire

Le parcellaire de la commune est typique des communes de la Beauce où la céréaliculture tient une place prépondérante. En dehors de secteurs urbanisés, les parcelles sont marquées par les remembrements successifs. Le passage de la ligne Tgv a occasionné l'un des derniers remembrements. Les parcelles sont de grande taille, adaptées aux pratiques agricoles intensives.

Dans le centre bourg, le parcellaire est hétérogène par ses formes et sa taille. Globalement les parcelles sont de petite taille et sont imbriquées les unes dans les autres pour une utilisation efficace de l'espace.

Dans les hameaux, le parcellaire est plus ample et de forme hétérogène.

Enfin, les extensions récentes, en général linéaires, ont généré un parcellaire homogène, basé sur une surface de 700 à 800 m², rangé le long de la voie. La consommation d'espace est donc beaucoup plus importante et la forme urbaine banale car non typique de la région.

Les formes urbaines

Voir la synthèse des formes urbaines page suivante.

Les structures urbaines sont constituées du bourg et de quatre hameaux : Bronville, Varennes, Plancheville et Chauffours.

Le bourg est la structure urbaine la plus importante et comprend les équipements publics, église, mairie, école, stade... Les espaces publics y sont importants, et traités simplement et agréablement autour de l'église.

Les hameaux de Plancheville et de Varennes présentent une structure de village-rue avec du bâti implanté à l'alignement. Bronville est un hameau présentant une plus grande épaisseur urbaine.

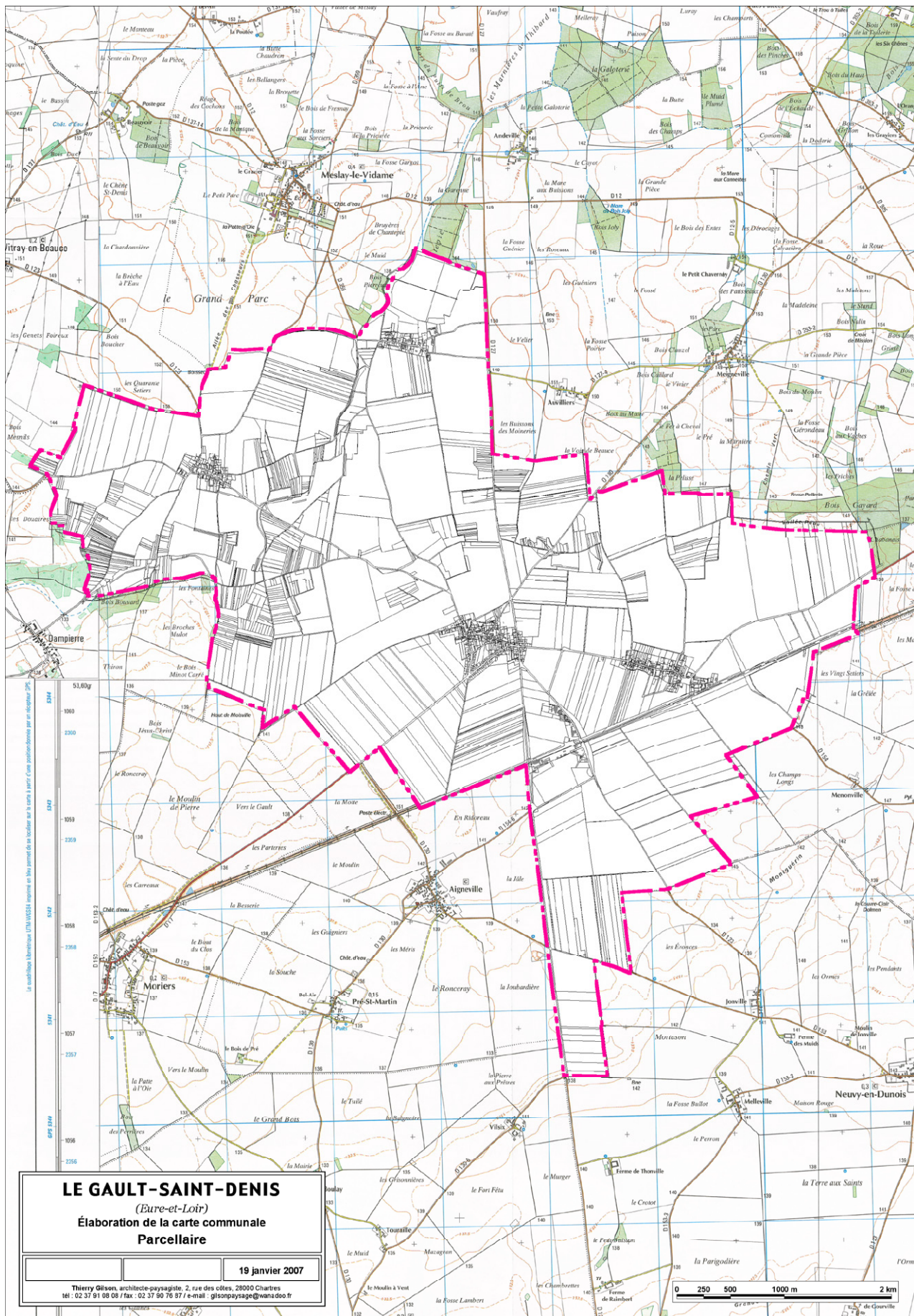
Le bourg a connu, ces dernières années, un développement urbain qui s'est surtout traduit par une extension urbaine linéaire le long des entrées de bourg, le long de la rue des Perdreaux et de la rue de la Chardonnière.

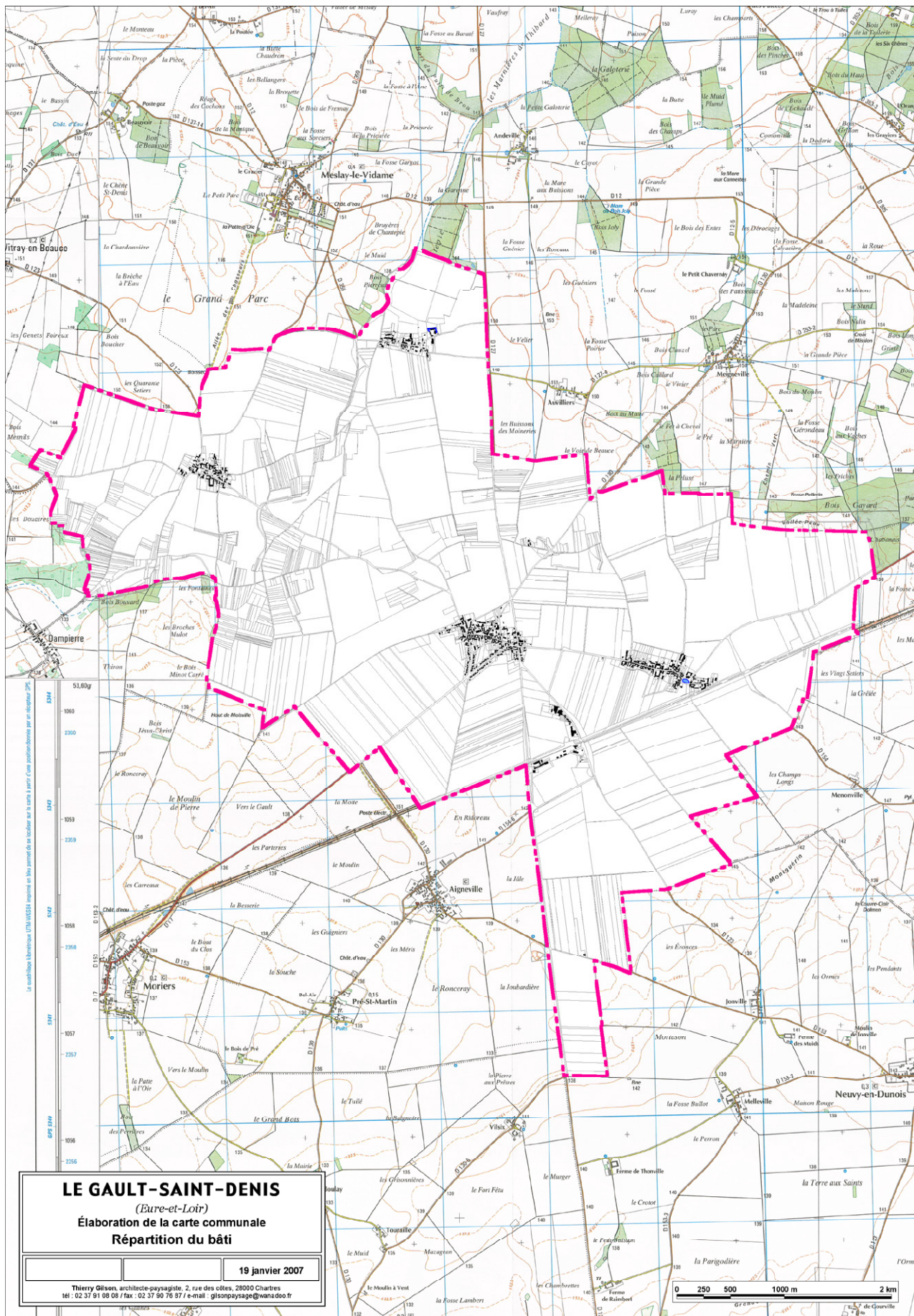
Le bâti

Voir la synthèse des formes urbaines page suivante.

En centre bourg et dans les hameaux, les constructions sont majoritairement à un rez-de-chaussée et des combles, et à un rez-de-chaussée, un étage et des combles pour quelques constructions proches de l'église. Les constructions anciennes sont essentiellement composées de matériaux traditionnels locaux. Les murs sont en général en silex ou pierre calcaire locale enduits avec chaînages en brique. Les toits sont essentiellement à deux pentes et en petite tuile ou en ardoise.

Les extensions plus récentes du tissu bâti sont composées de constructions datant au plus d'une quarantaine d'années disposant d'un rez-de-chaussée et de combles aménagés. Les toitures sont majoritairement à deux pentes. Les matériaux utilisés sont des matériaux standards, utilisés dans toute la France. La typicité locale a disparu. Ces constructions sont en parpaings enduits et les toitures en tuile mécanique. Les clôtures sont hétérogènes.

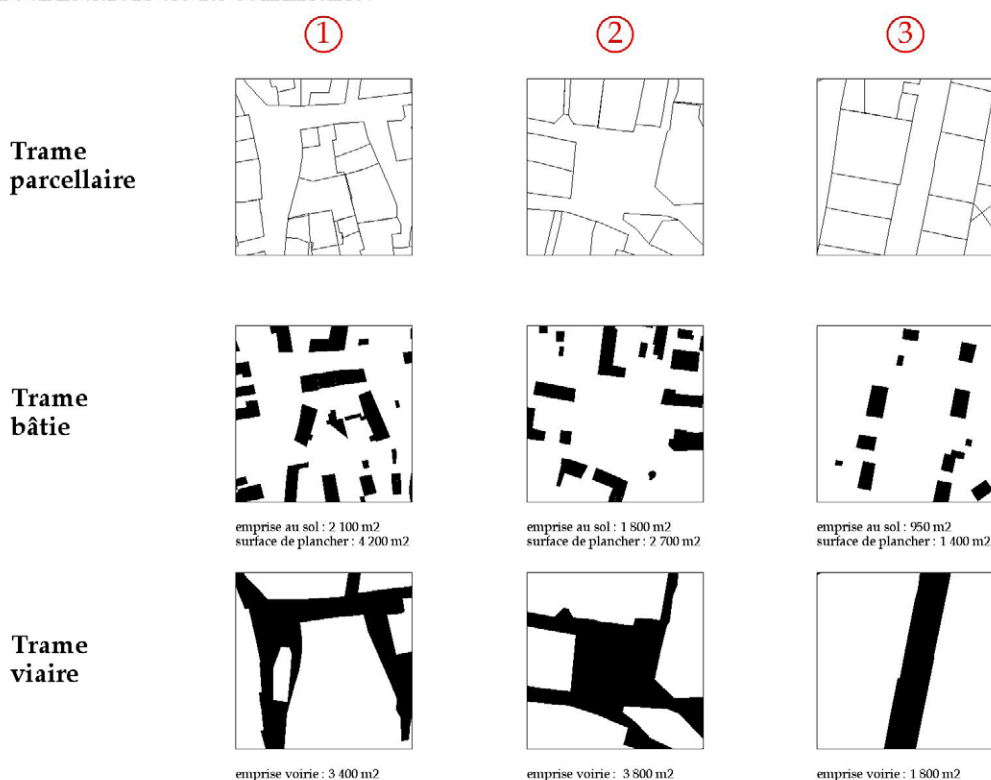




Formes urbaines et consommation d'espace au Gault-Saint-Denis

La colonne n° 1 analyse le centre-bourg (bâti ancien), alors que les n° 2 et 3 correspondent au hameau de Bronville et à l'extension du bourg sous forme de "lotissement" (bâti récent). Les extraits de plans correspondent dans la réalité à des carrés d'un hectare.

La comparaison de ces trois types d'urbanisation distincts montre les différences d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot d'ambiance. Ces secteurs ont été choisis car ils représentent bien les trois principaux modes d'urbanisation de la commune.



	surface de plancher estimée	voirie
centre	4 200 m ²	3 400 m ²
hameau	2 700 m ²	3 800 m ²
lotissement	1 400 m ²	1 800 m ²
centre	42 % d'un ha	34 % d'un ha
hameau	27 % d'un ha	38 % d'un ha
lotissement	14 % d'un ha	18 % d'un ha

1.2 - Données sanitaires

1.2.1 - Eau potable

La production et la distribution de l'eau sont directement assurées par la commune. L'eau provient de deux forages situés à Plancheville et Varennes. Le captage de Plancheville est protégé par un périmètre de protection ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 31 juillet 2000. Il figure page suivante. Après pompage l'eau est stockée dans un château d'eau de 250 m³ situé à Plancheville et dans un réservoir enterré de 100 m³ à Varennes. Le réseau est en bon état. La commune a en projet le renforcement de la distribution à Chauffours et l'interconnexion avec la communauté de communes du Bonnevalais.

1.2.2 - Assainissement des eaux usées

Un schéma directeur a été réalisé. En 2004, le bourg a été desservi par un réseau collectif d'assainissement et un lagunage, d'une capacité de 1 000 équivalents-habitants, a été réalisé. En 2005, Plancheville et Bronville ont été desservis. Chauffours et Varennes ont été desservis en 2006. C'est également la commune qui gère directement son réseau d'assainissement et son lagunage. Le réseau est de type unitaire avec quelques antennes et têtes de réseau en séparatif. Le lagunage occupe deux hectares, les eaux épurées sont rejetées dans la vallée Mariet. Aucune autre station d'épuration n'existe à proximité du territoire communal.

Concernant l'assainissement non collectif, il est contrôlé par un service public de l'assainissement non collectif, le Spanc. Seul l'écart Le Moulin-de-la-Bruyère au nord du bourg n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

1.2.3 - Collecte et traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont gérés et assurés par le Sitcom de Dangeau. Les ordures ménagères, les emballages recyclés, le verre et le papier sont collectés en porte à porte. Les ordures ménagères sont ensuite incinérées dans l'incinérateur de Séresville à côté de Chartres (usine Orisane). Les déchets verts et les encombrants sont collectés à la déchetterie de Bonneval.

1.2.4 - Défense incendie

La défense incendie est assurée sur toute la commune. À Varennes elle est assurée par le biais de l'ancien château d'eau.

1.3 – Risques et nuisances

1.3.1 - Cavités souterraines

Aucune cavité souterraine n'est recensée au Gault-Saint-Denis. Aucun risque lié à ce phénomène n'est donc à recenser.

1.3.2 - Inondation

Il n'y a pas de risques d'inondations sur la commune.

1.3.3 - Bruit

Le sud du territoire communal est traversé par la ligne Sncf du Tgv Atlantique. L'arrêté préfectoral n° 2003-0666 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur l'arrondissement de Châteaudun fait état d'une zone de bruit d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de cette ligne.

Voir tracé de la zone de bruit pages suivantes.

1.3.4 - Risques technologiques et installations classées pour la protection de l'environnement

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est recensée au Gault-Saint-Denis. Aucun risque technologique n'est non plus recensé.

1.4 – Contraintes et servitudes d'utilité publique

Le plan page suivante fait état des contraintes et servitudes recensées.

1.4.1 - Contraintes

Le territoire est concerné par plusieurs type de contraintes, le circuit topoguide, la zone de bruit de la ligne Sncf du Tgv atlantique (décrite dans le chapitre précédent) et les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 et 2 décrites dans le paragraphe 1.5 - végétation et faune et enfin . Ces contraintes figurent au plan des contraintes annexé au présent document. La commune n'est concernée par aucune zone de protection spéciale, site d'intérêt communautaire ou zone importante pour la conservation des oiseaux.

1.4.2 - Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique concernant le Gault-Saint-Denis sont les suivantes :

- **AS1** : périmètre de protection du captage d'eau potable de Plancheville ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 31 juillet 2000 ;
- **EL7** : domaine d'application du plan d'alignement ;
- **I1 bis** : servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines ;
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- **PT2** : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État (gérées par l'armée) ;
- **PT3** : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques ;
- **T1** : zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer.

1.5 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

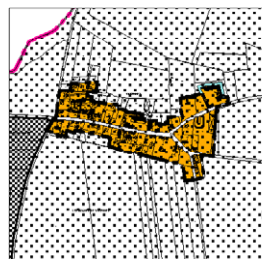
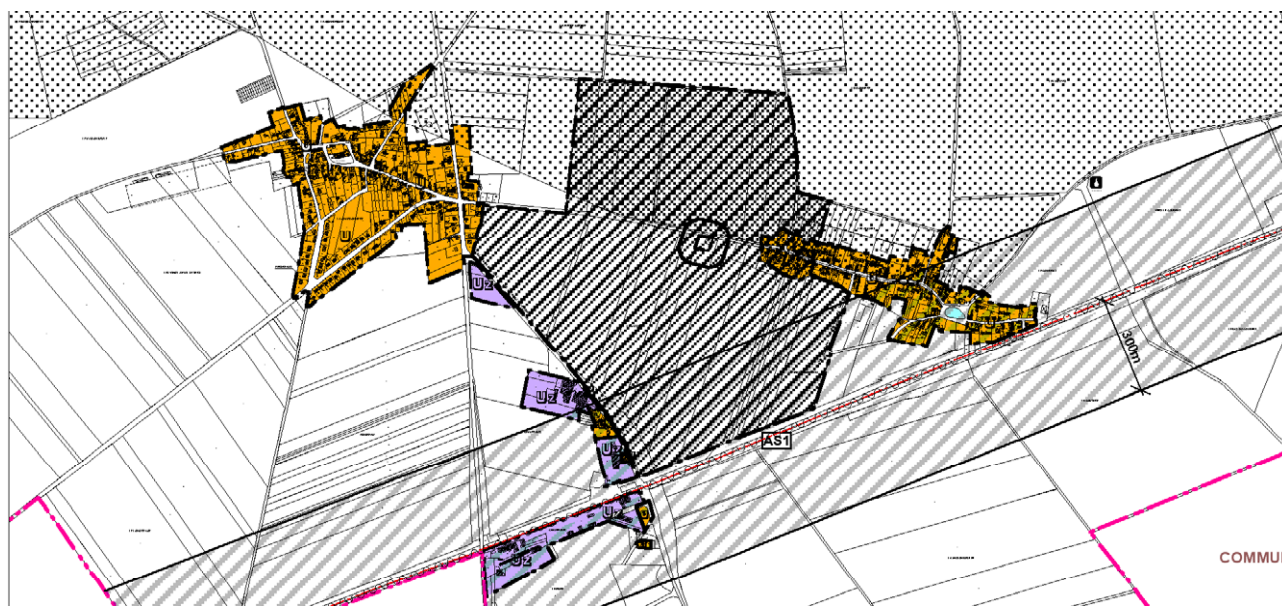
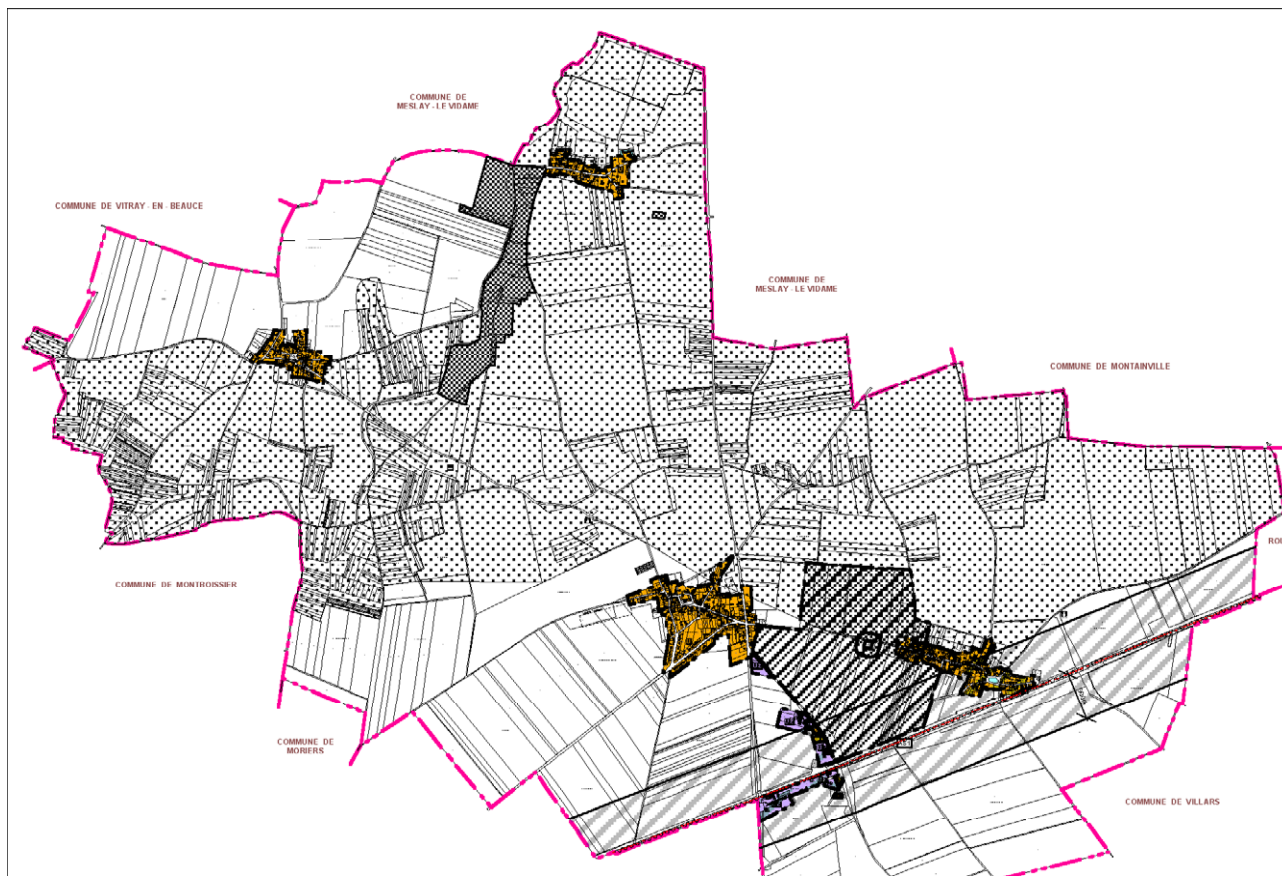
L'analyse du territoire met en évidence des points forts et des points faibles. Elle est illustrée par le reportage photographique des pages suivantes.

Points forts :

- un léger relief marqué par des vallées boisées ;
- des boisements constituant des écrans paysagers intéressants ;
- un bâti bien groupé ; il n'y a quasiment pas d'habitat dispersé (le seul bâtiment isolé est le moulin de la Bruyère) il n'y a donc aucun mitage de l'espace agricole ;
- des entrées de bourg et de hameaux réussies ;
- la qualité des espaces publics : place de l'église du bourg, rues et ruelles du village ancien, abords de la mare de Plancheville ;
- du bâti traditionnel de qualité : beaux corps de ferme, implantation des constructions à l'alignement beaux murs de clôture ...
- l'existence d'un réseau d'assainissement collectif ;
- la possibilité d'urbaniser en épaisseur et non de façon linéaire.

Points faibles

- l'insertion des activités à Chauffours ;
- le traitement de certaines voies récentes.



Légende :

Zonage

- Zone constructible destinée à l'habitat
- Zone constructible destinée aux activités

Servitudes

- AS1

Contraintes

- Znieff de type 1
- Znieff de type 2
- Zone de bruit

LE GAULT-SAINT-DENIS

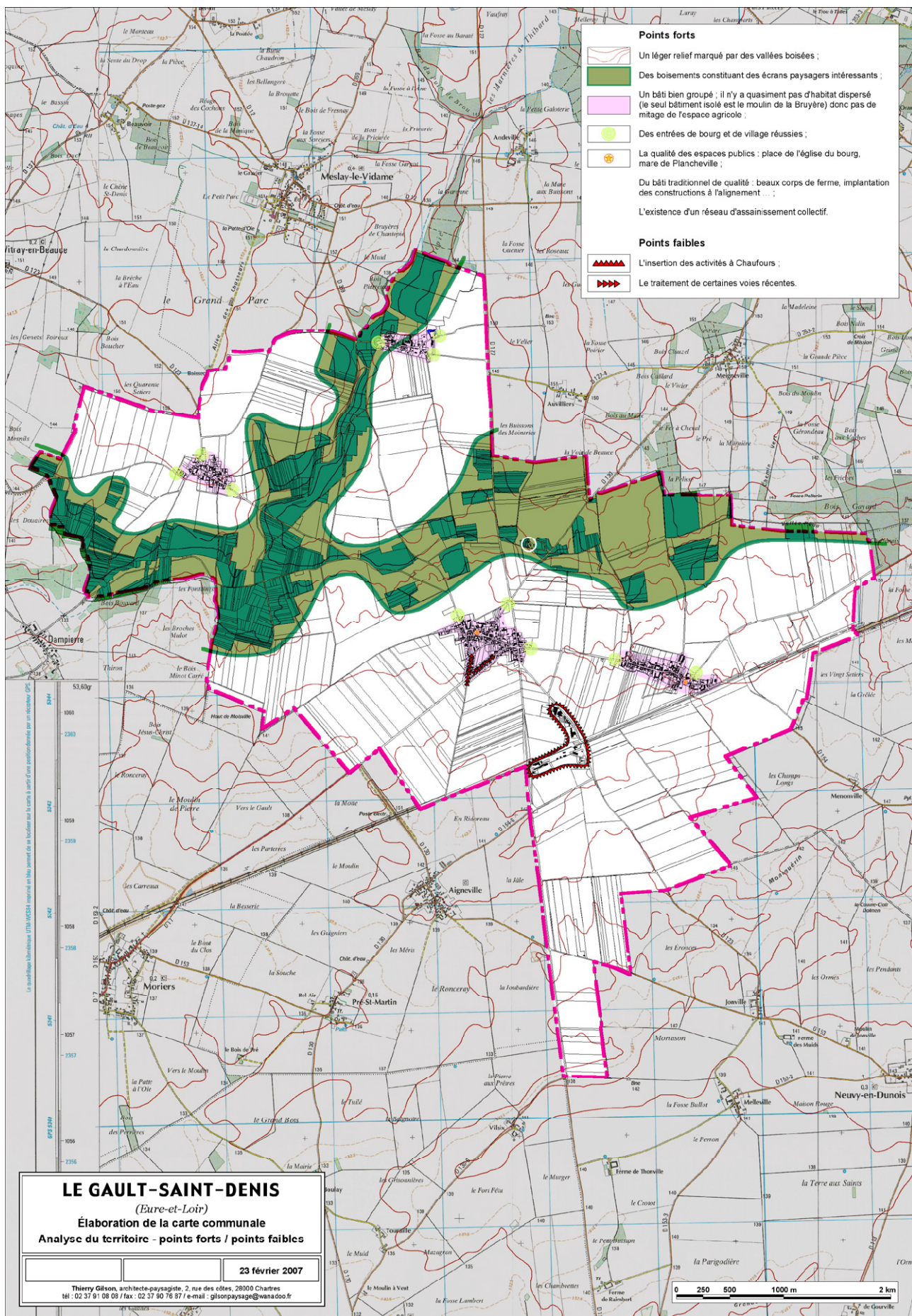
(Eure-et-Loir)

Élaboration de la carte communale

Zonage
servitude AS1, Znieff et zone de bruit

30 juillet 2007

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 00 08 / fax : 02 37 90 76 07 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr



A /Le Gault-Saint-Denis, paysage rural

Reportage photographique : octobre 2006



A1 Le plateau, la Rd 17 entre Gault et Plancheville



A2 Au loin, le Tgv ...



A3 Le château d'eau entre Plancheville et Le Gault



A4 Vue générale en direction du Gault depuis le cimetière; en arrière plan à gauche un fond boisé



A5 Du même point, suite du panorama : entrée nord du Gault, ambiance rurale. Le cimetière est à droite (invisible).



A6 Du même point, vue vers la campagne et la vallée



A7 Le plateau cultivé ; les alignements de peupliers le long du fossé et les bois en fond de perspective



A8 La campagne à l'entrée ouest de Varennes



A9 La traversée du bois des Champs à l'entrée ouest de Varennes

B /Le Gault-Saint-Denis, le bourg



B1 Entrée sud du bourg par la route de Bonneval, carrefour rue des Perdreux, rue de la Chardonnière



B2 Détail de la rue de la Chardonnière



B3 rue Jules-Ferry, vue en direction de l'église



B4 Place de l'Eglise



B5 Place de la Mairie et de l'Eglise ; aménagement simple et agréable autour de l'église



B6 Bel alignement d'arbres autour de l'église



B7 et B8 Bâtis intéressants autour de la place de l'Eglise : implantation, hauteur, aspect extérieur



C Villages et hameaux



C1 Rue principale de Plancheville ; au loin la campagne



C2 Rue principale : bâti implanté à l'alignement



C3 Rue de Villars : belle ambiance rurale

Plancheville



C4 Plantations en pied de façade



C5 La mare, place Saint-Georges



Chauffours



C6 Chauffours depuis la Rd 123

Varennes



C7 Rue principale de Varennes



C8 Beau corps de ferme à Varennes



C9 Rue de Montgouverne et place de Bronville



C10 Bâti le long de la rue de Montgouverne



C11 Place de Bronville

Bronville



C12 Qualité des matériaux traditionnels des murs de clôture



C13 Corps de ferme



C14 Chemin de la Chapelle à Bronville : échappée visuelle vers la campagne

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1 – La population

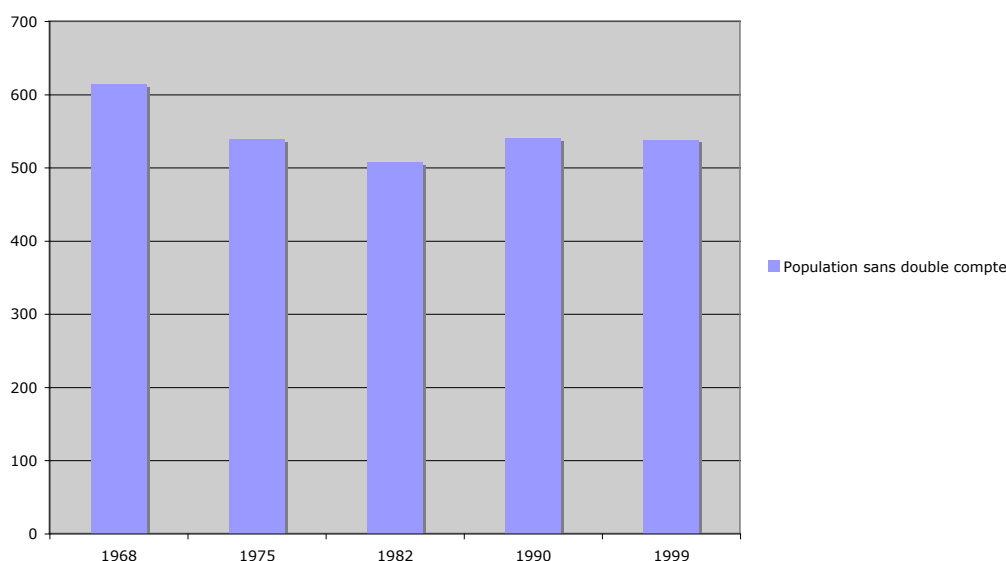
(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999)

2.1.1 – Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	614	539	507	540	538

La population a diminué entre 1968 et 1982. Depuis cette date elle augmente lentement, cette augmentation ayant stagné entre 1990 et 1999, elle n'est due qu'au solde migratoire, le solde naturel ayant même tendance à faire décroître la population communale. Aujourd'hui la population a dépassé les 600 habitants. L'augmentation a été de 1,5 % par an depuis 1999, ce qui est assez soutenu.

Population sans double compte

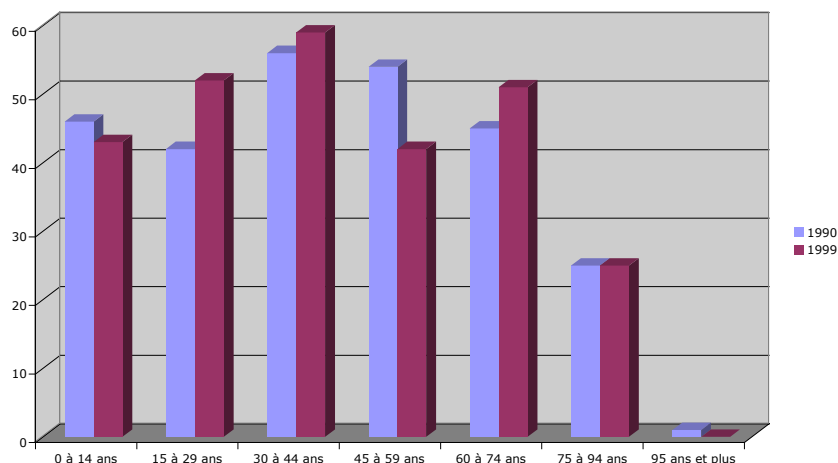


2.1.2 – Évolution de la taille des ménages

	1990	1999
Nombre de ménages	198	212
Part des ménages d'une personne	22 %	23 %
Nombre moyen de personnes par ménage	2,7	2,3

Le nombre de personnes par ménage diminue régulièrement comme partout en France. Aujourd'hui il est de 2,3 alors qu'en 1968, on comptait en moyenne 3,3 personnes par ménage. Le pourcentage de ménages d'une personne a très légèrement augmenté. Cela s'explique par le vieillissement de la population, le nombre croissant de familles monoparentales, le phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental) ... Au Gault-Saint-Denis ces phénomènes ne sont pas encore trop perceptibles.

Répartition de la population par tranches d'âge



2.2 – Le logement

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

2.2.1 – État du parc existant

Répartition des logements par catégories

Catégories de logements	1990	1999
Résidences principales	198 (72 %)	212 (76 %)
Résidences secondaires, logements occasionnels	59 (21 %)	56 (20 %)
Logements vacants	18 (7 %)	12 (4 %)
Nombre total de logements	275	280

Le nombre de logements a régulièrement augmenté depuis 1968. Depuis 1990, les résidences secondaires et les logements vacants ont diminué. En effet, de nombreuses résidences secondaires ont été transformées en résidences principales. L'évolution de la population se fera donc par de la construction neuve.

Type de résidences principales

Types de résidences	1990	1999
Maison individuelle	93 %	99 %
Immeuble collectif	1 %	1 %
Autre	3 %	-
Nombre total de résidences principales	198	212

La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles.

Occupation des résidences principales

Types de résidences	1999
Part des propriétaires	86 %
Part des locataires	10 %
Part des résidences achevées avant 1949	85 %
Part des résidences achevées depuis 1949	15 %
Nombre total de résidences principales	212

86 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, en hausse depuis le recensement de 1990. 85 % des résidences principales ont été achevées avant 1949.

Taille des résidences principales

Nombre de pièces par résidence principale	1999	Évolution 1990-1999
1	0	-100 %
2	13	-58,1 %
3	36	0 %
4 et plus	163	+ 26,4 %

La majorité des logements comportent 4 pièces et plus. De 1990 à 1999, les petits logements jusqu'à 3 pièces ont fortement diminué, dans le même temps les grands logements ont augmenté. C'est paradoxal, le nombre moyen de personnes par ménage diminue et la capacité d'accueil des habitations augmente. Cette tendance est malheureusement générale.

2.2.2 - Dynamique de la construction

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

2.3 – Les activités, l'emploi

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

2.3.1 – Population active

Population active

	1999	Évolution de 1990 à 1999
Population active	243	+ 23,4 %
Taux d'activité	95 %	
Population active occupée	231	
Chômeurs	12	
Taux de chômage	5 %	

La population active a augmenté de 23,4 % entre 1990 à 1999, avec une augmentation de 52,1 % pour les femmes. Environ 30 % de la population active travaillent au Gault. C'est une bonne proportion mais en nette baisse depuis 1990. La plupart d'entre eux sont vraisemblablement des agriculteurs. Les déplacements domicile-travail s'en trouvent donc diminués. 173 actifs travaillent en dehors de la commune. La voiture est le mode de transport le plus utilisé puisque 90 % de la population active l'utilisent pour les trajets domicile-travail, sachant qu'en général une voiture égale un voyageur.

2.3.2 – Activités, services et équipements

L'activité agricole est encore très dynamique au Gault-Saint-Denis. Il existe 24 exploitations agricoles : 5 dans le bourg, 7 à Bronville, 8 à Plancheville et 4 à Varennes. L'activité agricole est vouée essentiellement à la culture céréalière.

Le Gault-Saint-Denis compte 17 entreprises réparties de la façon suivante : 4 industries agricoles et alimentaires, 4 entreprises de construction, 5 commerces dont une boulangerie appartenant à la commune, 2 entreprises de services aux entreprises et 2 entreprises de services aux particuliers. Une zone d'activité située à Chauffours regroupe les entreprises pour la plupart de type industriel.

Les équipements publics comprennent la mairie, l'église, le cimetière, les écoles, le stade et une salle polyvalente.

2.4 – Synthèse des données démographiques

Depuis 1982 la population augmente lentement, elle est essentiellement due au solde migratoire, le solde naturel ayant même tendance à faire décroître la population communale.

Le nombre de personnes par ménage diminue régulièrement alors que la capacité d'accueil moyenne des logements neufs augmente, comme partout en France ! Aujourd'hui il est de 2,3 alors qu'en 1968, on comptait en moyenne 3,3 personnes par ménage. Le pourcentage de ménages d'une personne a très légèrement augmenté. Cela s'explique par le vieillissement de la population, le nombre croissant de familles monoparentales, le phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental) ...

Le nombre de logements a régulièrement augmenté depuis 1968. Depuis 1990, les résidences secondaires et les logements vacants ont diminué. De nombreuses résidences secondaires ont été transformées en résidences principales. L'évolution de la population se fera donc, pour l'essentiel, par de la construction neuve. La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles. Ces résidences principales sont occupées à 86 % par leurs propriétaires. 85 % des résidences principales ont été achevées avant 1949.

La population active a augmenté de 23,4 % entre 1990 à 1999, avec une augmentation de 52,1 % pour les femmes. Environ 30 % de la population active travaillent au Gault. C'est une bonne proportion mais en nette baisse depuis 1990. 173 actifs travaillent en dehors de la commune. La voiture est le mode de transport le plus utilisé.

L'activité agricole est encore très dynamique au Gault-Saint-Denis.

2.5 – Objectifs démographiques

Pour les élus, la carte communale va permettre de cadrer l'urbanisation en particulier autour du bourg tout en autorisant quelques constructions à Varennes, Bronville et Plancheville.

Les élus souhaitent accueillir au maximum 7 à 8 constructions par an soit environ 25 habitants supplémentaires par an. Dans dix ans, durée de vie moyenne d'une carte communale, 70 à 80 constructions supplémentaires seraient nécessaires, la population comptant alors 250 habitants supplémentaires pour atteindre environ 850 habitants. Nombreux sont les logements vacants ou secondaires devenus des résidences principales. Les nouveaux logements seront donc essentiellement neufs. Pour accueillir 70 à 80 logements en 10 ans, il faut 7 à 8 hectares en comptant 1000 m² par construction y compris les espaces publics. Il faut, pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière (tous les propriétaires ne seront pas vendeurs) et de régulation de l'offre et de la demande (offrir suffisamment de terrains à bâtir pour ne pas faire flamber les prix), rendre constructible plus de terrains que nécessaire. Les élus souhaitent donc prévoir en plus des zones déjà bâties, environ 10 hectares de zones constructibles.

Les élus veulent concilier développement maîtrisé et protection de l'environnement au sens large. Enfin, ils souhaitent préserver l'activité économique existante sur leur territoire et autoriser l'accueil des artisans, commerçants et services.

2.6 – Circulation / transports

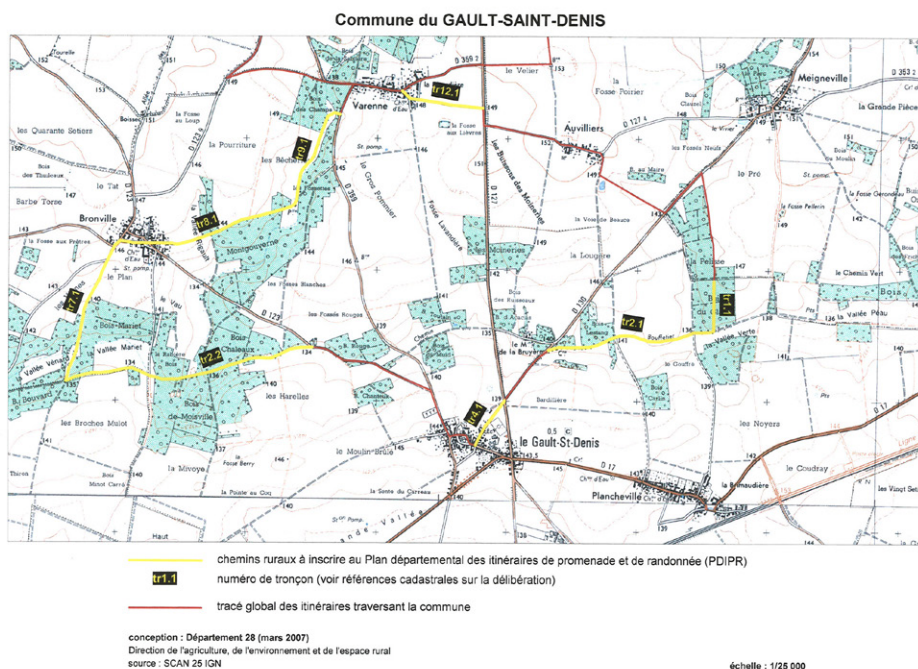
La commune du Gault-Saint-Denis est traversée par plusieurs routes départementales, voir carte trame viaire page suivante.

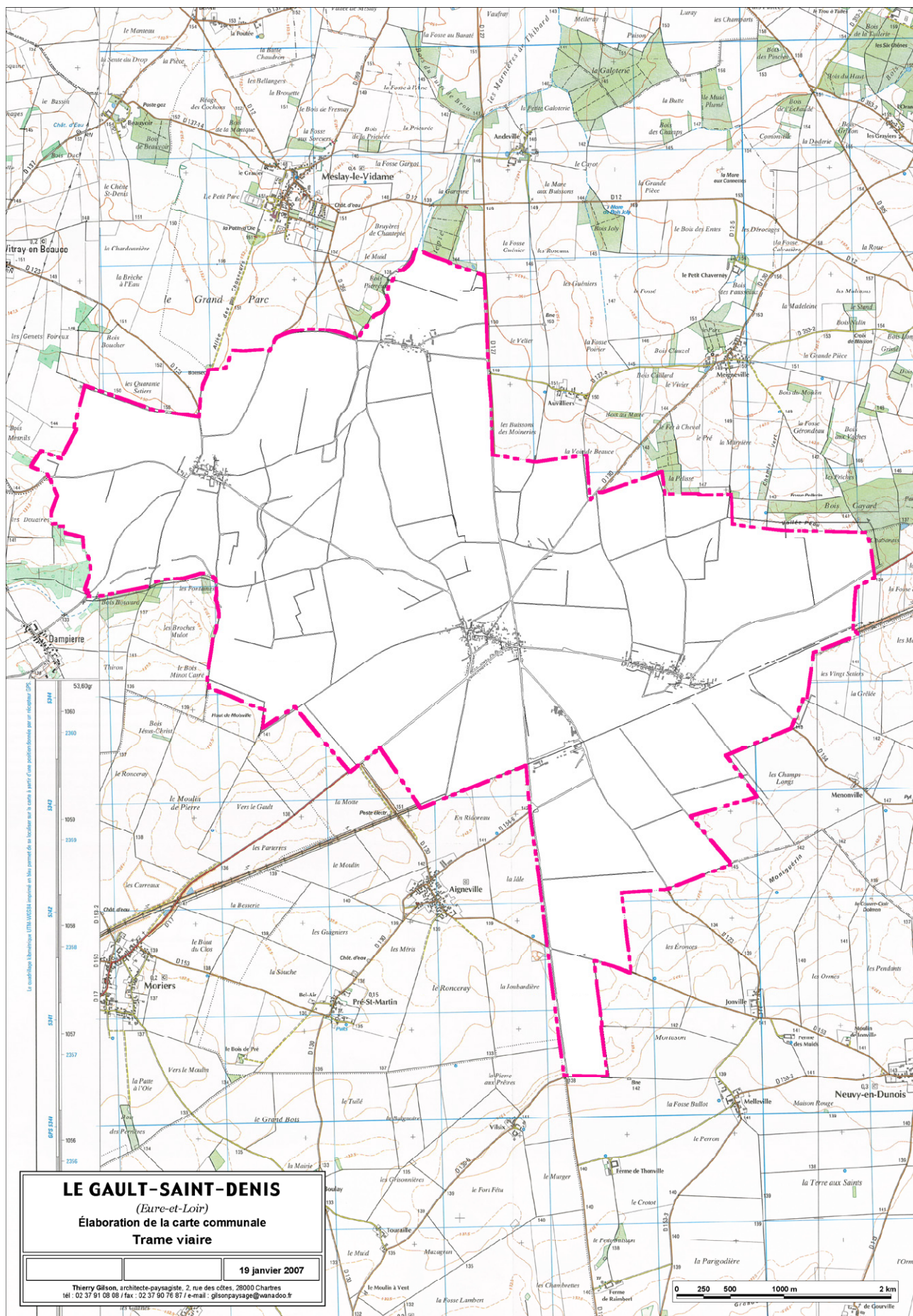
- la principale est la route départementale n° 17 qui relie Voves à l'est à Bonneval à l'ouest ;
- la route départementale n° 127, qui traverse la commune du nord au sud, relie Fresnay-le-Comte à la route départementale n° 927 ;
- la route départementale n° 123 permet d'atteindre la nationale 10 à l'ouest au niveau de Vitray-en-Beauce ;
- Les autres routes départementales n° 130 et 17 permettent une desserte des différents secteurs du territoire communal.

Aucune des voies n'est classée à grande circulation. Un itinéraire de délestage de poids-lourds passe maintenant au Gault-Saint-Denis.

Le territoire communal est desservi par un réseau de chemins de promenade et de randonnée. Certains sont à inscrire au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Voir le tracé ci-dessous.

Le Tgv Atlantique traverse le sud du territoire suivant une axe nord-est/sud/ouest.





TROISIÈME PARTIE

Justification des dispositions de la carte communale

3.1 – Respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l’urbanisme

3.1.1 - Rappel de l’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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d’utilisation de l’espace.»

3.1.2 - Rappel de l’article L. 121-1

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

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

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

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

Les dispositions des 1o à 3o sont applicables aux directives territoriales d’aménagement visées à l’article L. 111-1-1.»

3.1.3 - Respect des articles L. 110 et L. 121-1

En offrant des possibilités de constructions pas trop onéreuses, et en permettant la réhabilitation de constructions existantes en logement, ou la création de logements locatifs, le Gault-Saint-Denis répond aux préoccupations de la loi en favorisant la mixité de l’offre foncière, donc de la population.

Le Gault-Saint-Denis est constitué d’un bourg, de trois hameaux Bronville, Plancheville et Varennes et d’une zone d’activité. Il s’agit essentiellement de rendre des terrains constructibles en continuité du tissu bâti existant, entre des parcelles déjà construites ou de combler certains espaces non urbanisés situés en cœur d’ilôt. Ces dispositions permettent de ne pas gaspiller l’espace. La carte communale permet donc d’éviter les phénomènes de mitage et d’extension linéaire, en général onéreux en desserte par les réseaux et désastreux en termes de paysage surtout dans la Beauce, caractérisée par son paysage aux lignes tendues.

Enfin la zone d’activités de Chauffours pourra s’étendre raisonnablement autour du tissu existant et essentiellement le long de la voie ferrée permettant de ne pas entraver son développement économique, d’assurer la mixité d’utilisation des sols et de créer de l’emploi sur la commune.

3.2 – Contraintes naturelles et prise en compte de l’environnement

3.2.1 - Préservation de l’environnement et des paysages

La limitation de l’extension urbaine développée dans le chapitre précédent démontre la préservation des espaces naturels et agricoles. Rappelons qu’en Europe 2% des surfaces agricoles disparaissent tous les 10 ans.

La délimitation des zones constructibles a été réalisée en excluant des surfaces à construire les Znieff de type 1 et ainsi assurer leur protection. L’extrême ouest de la zone constructible vient en limite de cette Znieff. Les parcelles concernées étant déjà bâties, la carte communale n’a pas d’impact supplémentaire sur cette zone. Le hameau de Varennes, la partie sud du hameau de Bronville et l’extrême nord du bourg sont concernés par une Znieff de type 2. À Varennes et Bronville la zone constructible est calée sur l’enveloppe du tissu bâti existant. À Varennes, une petite extension est prévue au sud-est du hameau de façon à assurer une cohérence du périmètre bâti. Cette zone constructible empiète donc nécessairement sur la Znieff, mais en limitant l’impact, la zone constructible ne faisant que classer en constructibles des terrains déjà construits ou situés en continuité ou dans le tissu existant. Concernant le bourg, deux excroissances de la zone constructible à proximité du terrain de football empiètent ponctuellement sur la Znieff, l’une pour correspondre à une construction existante légèrement excentrée et l’autre pour prolonger le tissu bâti existant à proximité du stade.

3.2.2 - Prise en compte de la ressource en eau

Le forage de Plancheville est protégé par un périmètre de protection immédiat et rapproché. L’extrémité ouest du tissu bâti de ce hameau est concernée par le périmètre de protection rapproché du forage. La zone constructible est calée sur les fonds des parcelles déjà construites. La carte communale n’accentue donc pas l’impact sur la qualité des eaux du forage de Plancheville. Le forage de Varennes, quant à lui, n’est pas protégé par un périmètre. Enfin le forage privé de l’usine *Croc’Frais* à Chauffours ne dispose pas non plus de périmètre de protection.

3.2.3 - Prise en compte de l’assainissement

La commune dispose d’un réseau de collecte et d’un traitement des eaux usées très récents. Le réseau dessert tous les secteurs habités de la commune à l’exception de deux maisons isolées, les silos, et la zone d’activité de Chauffours. Les zones constructibles prennent en compte la desserte par le réseau d’assainissement puisque la plupart des secteurs classés en zone constructibles sont desservis. Les capacités de l’unité de traitement ont également été prises en compte. Les quelques parcelles non desservies par le réseau de collecte, à Chauffours, pourront être équipées d’une filière de traitement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. Ces dispositions permettront d’assurer une épuration des eaux usées dans de bonnes conditions.

QUATRIÈME PARTIE

Mise en œuvre de la carte communale

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

4.1 - Les secteurs constructibles

La délimitation des zones constructibles correspond à différents principes notamment la densification du tissu urbain existant et l'urbanisation en continuité urbaine pour limiter la consommation d'espace. Les secteurs constructibles (y compris les secteurs déjà bâtis) recouvrent environ 67 hectares soit moins de 3 % du territoire communal. Ils ont été définis suivant les objectifs démographiques et en prenant en compte la capacité des réseaux, (défense incendie et eau potable notamment), en limitant la construction en deuxième rideau, le mitage et l'extension linéaire.

4.1.1 - Le bourg

Les zones constructibles viennent s'imbriquer dans le tissu existant. La zone constructible inclut la Chardonnière, cœur d'îlot qui permettra de densifier le tissu urbain en épaisseur et donc sans empiéter sur les terres agricoles. En s'accrochant à la rue de La Chardonnière et au chemin des Dames, la desserte sera cohérente et évitera ainsi une impasse, qui aurait généré un quartier mal intégré vivant sur lui-même. Les voies seront traitées de manière apaisée, pour garantir la qualité de vie des occupants et la sécurité routière. Une voie trop large sera à proscrire. Les espaces publics seront plantés pour donner un aspect vert. Les haies bordant les façades des parcelles côté domaine public devront être homogènes et constituées d'essences locales. Dans la mesure du possible l'accès au centre bourg (écoles) par des voies douces (piétons, cycles) sera privilégié. Le bâti pourra localement reconstituer une ambiance de placette de village en s'implantant à l'alignement, ce qui reprendrait l'implantation caractéristique du bâti rural illustrée dans le centre bourg et les hameaux. Les constructions devront présenter leur façade du côté de l'espace public. Les élus souhaitent y accueillir quelques logements locatifs.



Une extension du bourg est également prévue au nord du bourg, au sud du cimetière. Quelques parcelles sont rendues constructibles à la sortie du bourg pour mettre en cohérence la limite de la zone bâtie de part et d'autre de la rue du Colombier. La zone constructible permet également d'agrandir le tissu bâti existant jusqu'à une construction légèrement excentrée au nord du bourg et ainsi disposer des réseaux existants. Une autre extension rend constructibles un à deux terrains en face du stade, ces terrains étant également desservis par les réseaux. Enfin au sud du bourg, le long de la route départementale n° 127, la zone constructible permettra de densifier le tissu urbain en épaisseur et ainsi mettre fin au phénomène d'extension linéaire coûteuse qui concernait cette voie.

Les élus souhaitent mettre en place un petit secteur artisanal séparé géographiquement de l'autre secteur constructible à vocation d'activités économiques, pour distinguer son caractère artisanal et non industriel. Le secteur retenu est en dehors du périmètre de protection du captage d'eau. L'accès sera possible par la seule route départementale n° 123 offrant de meilleures conditions de sécurité et de visibilité. Des plantations à réaliser, sur une largeur à l'échelle du paysage, sont proposées le long de la route départementale n° 127 afin d'éviter tout accès par cette voie très passante, pour intégrer au paysage la future frange de ce secteur et pour créer un espace tampon vis-à-vis des habitations.

4.1.2 - Varennes, Bronville, Plancheville

Afin de prendre en compte l'insuffisance de la défense incendie et du réseau d'adduction d'eau potable sur ces secteurs, la zone constructible se cantonne aux terrains actuellement constructibles au sens du règlement national d'urbanisme, c'est-à-dire les terrains situés dans ou en continuité du tissu bâti existant, dans les parties actuellement urbanisées. Enfin, c'est le souhait des élus, la zone constructible limite la construction en deuxième rideau, trop souvent source de conflits et produisant une forme urbaine peu satisfaisante. Le tracé du secteur constructible permet néanmoins une évolution mesurée de ces hameaux, afin de diversifier l'offre en terrains.

4.1.3 - Chauffours

La zone constructible destinée à l'activité reprend les limites cadastrales des activités existantes, quelques extensions étant prévues pour permettre leur évolution. Cette zone d'activités comporte quelques constructions à usage d'habitation prises en compte par des îlots de zone constructible destinées à l'habitat.

4.2 – Les secteurs non constructibles

Les secteurs non constructibles correspondent au reste du territoire communal, de ce fait protégé. Ils représentent 97 % du territoire communal.

4.3 – Autres renseignements

La carte communale ne possède pas de règlement : seul le règlement national d'urbanisme constitué entre autres de l'article R. 111 du code de l'urbanisme (Rnu) s'applique.

Le droit de préemption sera instauré :

- en arrière de la salle polyvalente pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement, la création de nouveaux accès et l'extension des équipements collectifs ;
- le long d'une partie du chemin rural n° 34 (partie longeant les parcelles n'appartenant pas à la commune) pour permettre l'élargissement du chemin et autoriser à terme le désenclavement des terrains en centre bourg en vue d'une urbanisation cohérente,
- le long de la partie est des parcelles 74, 75 et 76 pour créer un accès rue de la Chardonnière nécessaire à la desserte du cœur d'îlot ;
- à Plancheville le long du chemin accédant à la rue des Ouches pour l'élargir.

CINQUIÈME PARTIE

Annexes

Plan des contraintes

Liste et plan des servitudes

Plan des réseaux d'eau potable

Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre