Commune du

Gué de Longroi

Eure-et-Loir

19 rue de la Mairie 28700 Le Gué de Longroi- Tél : 02 37 90 91 82 - Courriel : mairieguedelongroi@orange.fr

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION 2

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 novembre 2014
- Arrêt du projet le 18 octobre 2018
- Dossier soumis à enquête publique du 10 avril au 15 mai 2019
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire des Portes Euréliennes d'Ile-de-France du 11 juillet 2019 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune du Gué de Longroi

Le Président,

P H A S E :

Approbation

en perspective
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Commune du

Gué-de-Longroi

Eure-et-Loir

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Sommaire

CHAPITRE 1 : PREAMBULE 6

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme 7

2. Le contenu du dossier de PLU 10

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU 10

4. L'historique de la procédure 14

5. Les objectifs des élus 14

CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE TERRITORIAL 15

1. La situation géographique et administrative 16

2. Les acteurs locaux 20

2.1. La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France 20

2.2. Territoire d'Energie Eure et Loir 21

2.3. Le Syndicat Intercommunal des eaux de Gué-de-Longroi-Levainville 21

2.4. Le Syndicat Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures ménagères (SICTOM) de la région d'Auneau 21

2.5. Le Syndicat Intercommunal Mixte de la Voise et de ses Affluents (SMVA) 21

3. Les plans et programmes de normes supérieures 22

3.1. Le SCOT 22

3.2. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands : 23

3.3. Le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés 24

4. L'histoire de la commune 26

4.1. Généralités 26

CHAPITRE 3 : LE DIAGNOSTIC 32

1. La population 33

1.1. L'évolution de la population 33

1.2. Les facteurs de croissance 33

1.3. La structure de la population 34

1.4. La structure des ménages 35

2. Le logement 35

2.1. La dynamique de construction de logements 35

2.2. L'importance des logements individuels 36

2.3. La taille des logements 37

2.4. Les périodes de constructions 38

2.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages 38

2.6. L'utilisation massive de la voiture 38

2.7. Le calcul du point mort démographique entre 2008 et 2012 39

3. Les activités économiques (hors agriculture) 40

3.1. La place du Gué-de-Longroi dans le contexte départemental et communautaire 40

3.2. La population active 40
3.2.1. La composition de la population active 40
3.2.2. La population active et la mobilité 41
3.2.3. La population active et chômage 41
3.3. L'activité artisanale et industrielle 42
4. L'agriculture 43
4.1. Les exploitations et exploitants agricoles du territoire 43
4.2. Les exploitations communales 44
4.3. La main d'œuvre dans les exploitations agricoles 45
4.4. Les productions locales et les diversifications 46
4.5. La qualité des terres et les investissements liés au sol 47
4.6. Le plan d'épandage 47
4.7. Les déplacements des engins agricoles 48
5. Le fonctionnement communal 50
5.1. Les équipements de superstructure 50
5.2. La vie associative 50
6. Les équipements et infrastructures de déplacement 51
6.1. Le réseau viaire 51
6.2. Le stationnement 53
6.3. Les transports collectifs 54
6.4. Les circulations douces 55
7. Les réseaux techniques 57
7.1. L'eau potable 57
7.1.1. L'alimentation en eau potable 57
7.1.2. La qualité des eaux distribuées 57
7.2. L'assainissement 57
7.3. La collecte et le traitement des déchets 58
CHAPITRE 4 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 59
1. Le milieu physique 60
1.1. La climatologie 60
1.2. Le relief et la géologie 65
1.2.1. Le relief 65
1.2.2. La géologie et l'hydrogéologie 65
1.3. L'hydrographie 68
1.3.1. Les eaux superficielles 68
1.3.2. Les eaux souterraines 69
1.3.3. Les ouvrages souterrains 70
1.3.4. La gestion de l'eau 71

2. Le milieu naturel 74
2.1. Les grandes entités paysagères 74
2.1.1. Le plateau agricole 74
2.1.2. Les espaces boisés 75
2.1.3. Les paysages de fond de vallée 75
2.1.4. Les coteaux 76
2.2. Les outils de protection du milieu 78
2.2.1. Les espaces protégés : site Natura 2000 et ZNIEFF 78
2.2.2. La directive paysagère 78
2.2.3. La faune et la flore 80
2.2.4. La Trame verte et bleue 83
2.2.5. La consommation des espaces naturels et agricoles 118
3. Les formes urbaines 120
3.1. Les pôles urbains 120
3.2. Le cadre bâti 120
3.2.1. Le tissu ancien 120
3.2.2. Le tissu récent 123
3.2.3. Les espaces mutables et la capacité de densification de l'enveloppe bâtie 124
3.3. Le patrimoine bâti 131
4. Les risques et les nuisances 133
4.1. Les nuisances 133
4.1.1. Les nuisances sonores 133
4.1.2. La pollution atmosphérique 134
4.1.3. La pollution des sols 134
4.2. Les risques naturels et technologiques 135
4.2.1. Les mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles 135
4.2.2. Les remontées de nappes 136
4.2.3. Le risque sismique 136
4.2.4. Le risque de tempête 136
4.3. Les risques technologiques 137
4.3.1. Le risque industriel : 137
4.3.2. Le transport de matières dangereuses 138
5. Les ressources et leur gestion 139
5.1. Le potentiel éolien 139
5.2. Le potentiel solaire 140
5.3. Le Bois Energie et la biomasse 142
5.4. La géothermie 142
5.5. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) 143

6. La synthèse : enjeux et objectifs 145
6.1. Population et habitat 145
6.2. Activités et services 146
6.3. Organisation urbaine 147
6.4. Environnement et paysage 147
7. Le bilan critique du Plan d'Occupation des Sols 148
CHAPITRE 5 : L'EXPLICATION ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 151
1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire 152
1.1. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire 152
1.2. Les enjeux démographiques et résidentiels 153
1.2.1. Les chiffres clés 153
1.2.2. L'estimation des besoins en termes de logements 154
1.3. L'organisation spatiale souhaitée 158
1.4. Les enjeux environnementaux 160
1.5. La consommation d'espaces libres induite par la mise en œuvre du PLU 162
2. La prise en compte des prescriptions supra-communales 165
2.1. La Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 165
2.2. La Loi contre le bruit du 31 décembre 1992 167
2.3. La Loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993 167
2.4. La Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 167
2.5. La Loi sur les entrées de ville 167
2.6. La Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 168
3. Les servitudes et les contraintes supra-communales 168
3.1. Les servitudes d'utilité publique 168
3.2. Les contraintes 169
CHAPITRE 6 : LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES 171
1. Le découpage du territoire en zones 172
1.1. Préambule 172
1.2. La définition des zones 172
1.3. Les différentes zones et secteurs présents 173
2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols 177
CHAPITRE 7 : L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 198
1. L'évaluation des incidences 199
2. La prise en compte de la préservation de et de la mise en valeur de l'environnement 201
3. Les indicateurs de suivi 202

CHAPITRE 1 : PREAMBULE

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* » Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et un document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales ;
- sur l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal nécessite une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le Plan Local d'Urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conformité avec la Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le Plan Local d'Urbanisme face aux lois « Grenelle de l'Environnement »

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite du « Grenelle I », confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action. Reprise dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite du «Grenelle II » elle modifie le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.

Ces lois organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, pour préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, pour contribuer à un environnement respectueux de la santé, et pour préserver et mettre en valeur les paysages. Elles assurent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

Ce nouveau volet législatif se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité et développement d'une agriculture durable,
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Concrètement, du point de vue planification du territoire, cette Loi vise à prendre des mesures, afin, notamment, de :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains,
- Préserver la ressource en eau,
- Rendre l'agriculture durable,
- Elaborer une trame verte et une trame bleue,
- Protéger les espèces et les habitats,
- Valoriser la nature en ville,
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

Obligation est désormais faite pour les collectivités locales de déterminer dans les documents d'urbanisme, des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés.

Cette obligation est corroborée par l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, introduit par la Loi n °2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V) relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le Plan Local d'Urbanisme après la loi ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

Dans le domaine de l'urbanisme les dispositions concernent :

- le rôle stratégique du SCoT
- les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme
- les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces
- la simplification et clarification du contenu des règlements des PLU

● Le rôle stratégique du SCoT

Le rôle et le contenu du SCoT sont renforcés afin notamment de clarifier la hiérarchie des documents d'urbanisme (PLU, carte communale). Le SCoT devient l'unique document devant intégrer, avec plus ou moins de souplesse, les dispositions de ceux de rang supérieur. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

● Les modalités d'élaboration des documents d'urbanisme

Dans cette perspective, les délais de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT sont accélérés. Dans le cas où une révision est nécessaire, cette procédure devra être achevée dans les trois ans, à compter de la date à laquelle le SCoT est exécutoire. Le délai ne sera que d'un an si la mise en compatibilité ne nécessite qu'une évolution mineure. Cette mesure s'appliquera dès le 1er juillet 2015. Pour les SCoT et schémas de secteur approuvés avant le 1er juillet 2015, le délai de trois ans est cependant conservé.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi adopte des mesures pour la transformation des POS en PLU : en effet, en l'absence de la mise en œuvre de la transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et un retour au RNU devient alors effectif.

Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme et suivants, dans la rédaction en vigueur avant la publication de la loi ALUR, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

● Les outils pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Pour favoriser la densification, la loi supprime la possibilité de fixer une taille minimale de terrain dans le PLU. Elle fait aussi disparaître le coefficient d'occupation des sols (Cos) tout comme la limitation des possibilités de construction en zone A (agricole) et N (naturelle) hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée).

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

La loi entend favoriser le reclassement des zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles. Si une commune ou un EPCI prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU (zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui n'est pas encore constructible et se situe à distance des réseaux), elle devra prendre une délibération motivée. Celle-ci aura pour objet de démontrer que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction. De plus, les

zones 2AU qui n'auront pas fait l'objet de projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les neuf ans ne pourront plus être urbanisées sauf révision du PLU.

La loi prévoit d'encadrer strictement le « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles. Cette pratique ne pourra être qu'exceptionnelle et nécessitera l'accord de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2. Le contenu du dossier de PLU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est structuré comme suit :

1-Délibérations et arrêtés

2-Rapport de présentation

3-a Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

3-b Orientations d'aménagement et de programmation

4-Règlement et annexes au règlement

5-Plans de zonage

6-Servitudes d'utilité publique

7-Contraintes

8-Annexes

9-Avis des services / concertation

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

« *Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :*

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* », qu'il « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* ».

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation, définies à l'article L151.6 du Code l'urbanisme. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, ces orientations prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ; lutter contre l'insalubrité ; permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles tendent également à favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les articles de chacune des zones sont illustrés par une annexe documentaire jointe au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.151-41, visant à délimiter des périmètres dans lesquels :

- sont indiquées la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts à modifier ou à créer et des emplacements réservés aux programmes de logements (L.151-41 1° à 4°) ;
- la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.151-41 5°).

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;
- le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

1) Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
2) Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
3) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
4) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
5) Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
6) L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8) Les zones d'aménagement concerté ;

9) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12) Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13) Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Les annexes du PLU peuvent également indiquer les éléments prévues par d'autres législations :

1) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie ;

2) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

3) Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier ;

4) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier ;

5) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7) Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8) Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;

Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

4. L'historique de la procédure

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette Loi-réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune du Gué-de-Longroi a été approuvé le 16/03/1990. Il a été révisé en 2001. Par délibération du 21 novembre 2014, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un PLU, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU. Le Plan Local d'Urbanisme précise les conditions de la transformation à venir d'un territoire. C'est donc un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de construction et d'usage des sols.

En réalisant son plan local d'urbanisme, la commune s'engage dans la formulation d'un véritable projet devant servir de support à un aménagement durable de son territoire. Plus ambitieux que le précédent plan d'occupation des sols, ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger. Enfin le Plan Local d'Urbanisme s'attache à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau intercommunal.

5. Les objectifs des élus

La commune a souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs suivants :

- Organiser l'utilisation de l'espace pour améliorer la capacité d'accueil sur la commune en privilégiant la densification de l'ensemble des espaces bâtis et en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Maintenir un tissu de constructions cohérent dans la commune et permettre un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population
- Organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole, préserver les espaces naturels, améliorer la qualité des paysages et offrir à la population des lieux de vie et des espaces publics de qualité,
- Mettre en cohérence les objectifs d'aménagement et de développement de la commune avec les orientations du SCoT pour assurer le dynamisme de la commune en matière de démographie.

CHAPITRE 2 :
LE CONTEXTE TERRITORIAL

1. La situation géographique et administrative

La commune du Gué-de-Longroi s'est établie dans la vallée de la Voise en rive gauche et sur le plateau. Elle est intégrée dans l'espace périurbain du pôle d'influence Parisien que l'on appelle « franges franciliennes», au sud-ouest de la région d'Ile-de-France et à moins d'une heure de la capitale française grâce à des voies de communication performantes.

Située à l'est du département d'Eure-et-Loir, la commune fait partie de l'arrondissement de Chartres, du canton d'Auneau et de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

La superficie du territoire est de 690 hectares avec une altitude minimum de 115 mètres et un maximum de 161 mètres.

Le Gué-de-Longroi se caractérise par un village sur rue ancien, dont la rue principale, construite en travers de la vallée, enjambe la rivière la Voise. Le territoire est limité au nord par la route nationale 10 et à l'est par la vallée de la Voise.

L'habitat s'est développé dans le bourg ancien et les hameaux d'Angles, d'Occonville et de Saint-Chéron-du-Chemin.

La commune est limitrophe de :

- Ymeray au nord
- Bleury au nord-est
- Levainville à l'est,
- Oinville-sous-Auneau au sud
- Umpeau au sud-ouest
- Champseru à l'ouest.

La commune se trouve à 20 kilomètres de Chartres, 25 kilomètres de Rambouillet et 72 kilomètres de la capitale.

Avec une population de 909 habitants, la commune affiche une densité de 121 hab/km², bien supérieure à la moyenne cantonale.

Divisions administratives

La commune est membre de cinq divisions administratives distinctes :

- la région Centre-Val de Loire
- le département d'Eure-et-Loir
- l'arrondissement de Chartres
- le canton d'Auneau
- la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

La région Centre-Val de Loire : avec une superficie de 39 151 km², la région Centre accueille 2 563 586 habitants en 2012, soit 3.9 % de la population de France métropolitaine (données Insee 2013).

Historiquement, la Région Centre regroupe trois provinces : l'Orléanais (Loiret, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher), le Berry (Cher et Indre) et la Touraine (Indre-et-Loire).

Sa densité de population, de 65 hab. /km² montre que celle-ci est peu peuplée. La région est communément identifiée comme une grande étendue de paysages diversifiés (champs, forêt, étangs…).

Le département d'Eure-et-Loir : Avec une superficie de 5 880 km², le département accueil 432 107 habitants, soit une densité de population de 73 hab. /km².

Trois régions naturelles définissent le territoire : La Beauce, à l'est et au sud, caractérisée par de vastes étendues de terres agricoles. La région du Thymerais-Drouais au nord qui offre un paysage diversifié de forêt. A l'ouest et au sud-ouest se situe le Perche, région coupée de collines et plutôt vallonnée.

Le département est découpé en 4 arrondissements (Chartres, Châteaudun, Dreux et Nogent-le-Rotrou), soit 15 cantons pour 401 communes.

Arrondissement de Chartres : d'une superficie de 2 130 km², il regroupe 206 582 habitants, soit 47% de la population de l'Eure-et-Loir en 2012. Organisée autour de 11 cantons, cette division administrative regroupe 162 des 401 communes. La densité est de 97 hab/km².

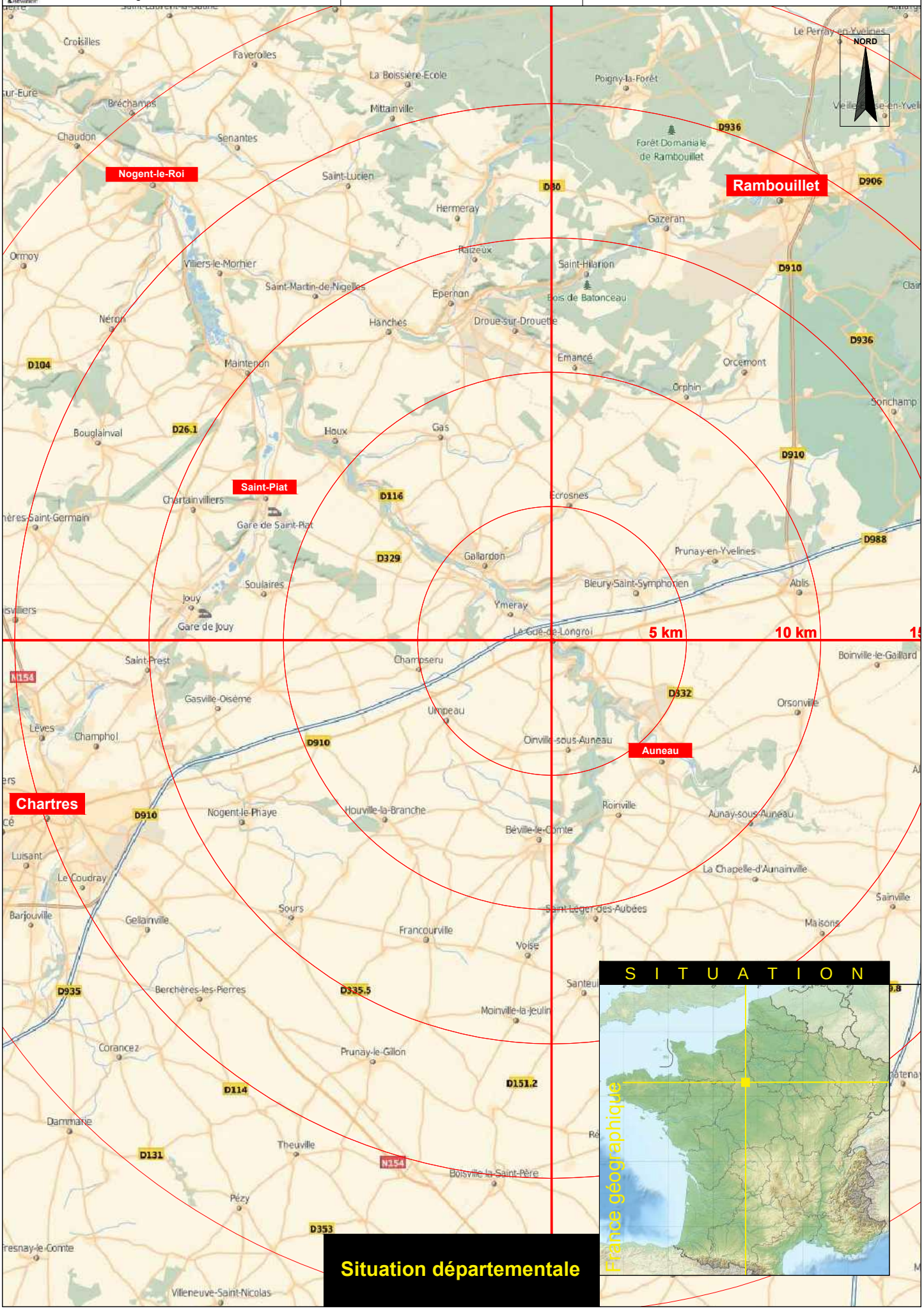
Canton d'Auneau : d'une superficie de 381,9 km², le canton regroupe 34 communes (Ardelu, Aunay-sous-Auneau, Auneau, Bailleau-Armenonville, Béville-le-Comte, Bleury-Saint-Symphorien, Champseru, La Chapelle d'Aunainville, Châtenay, Denonville, Ecrosnes, Francourville, Gallardon,Garancières-en-Beauce, Le Gué-de-Longroi, Houville-la-Branche, Léthuin, Levainville, Maisons, Moinville-la-Jeulin, Mondonville-Saint-Jean, Morainville, Oinville-sous-Auneau, Orlu, Oysonville, Roinville-sous-Auneau, Saint-Léger-des-Aubées, Sainville,Santeuil, Umpeau, Vierville, Voise, Yermenonville, Ymeray) et sa population s'élève à 23 914 en 2012.

La densité est de 62.6 hab/km².

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



Situation départementale

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir

Extrait cartographie IGN carte de randonnée n°2114 E

NORD

Ymeray

Saint-Symphorien-le-Château

Champseru

le Gué-de-Longroi

Levainville

Umpeau

Oinville-sous-Auneau

S I T U A T I O N

Département d'Eure-et-Loir (28)

Situation locale

2. Les acteurs locaux

2.1. La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France

Jusqu'au 31 décembre 2016, le Gué de Longroi était membre de la Communauté de Communes de la Beauce Alnéloise. Cette structure intercommunale a rejoint les communautés de communes du Val Drouette, des 4 Vallées, du Val de Voise, et des Terrasses et Vallées de Maintenon pour créer la nouvelle Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

Ce nouveau territoire, dont le siège social est situé sur la commune d'Épernon, comporte 55 communes et compte environ 60 000 habitants.

Cette nouvelle structure est dotée de l'ensemble des compétences des 5 anciennes communautés de communes qui la composent, afin de poursuivre tous les projets et actions entrepris avant la fusion et d'apporter

le même niveau de service à l'ensemble de sa population. Pour ce faire, le fonctionnement se fera au travers de services administratifs avec les fonctions dites « supports » implantées au siège social, c'est-à-dire les services de gestion générale tels :

- *Développement économique*
- *Aménagement de l'espace*
- *Protection de l'environnement*
- *Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées*
- *Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire*
- *Action sociale d'intérêt communautaire*
- *Services à la population*
- *Gendarmerie*
- *Sports, culture et loisirs*
- *Télécommunications*

2.2. Territoire d'Energie Eure et Loir

Créé en 1993, le syndicat départemental d'énergies d'Eure-et-Loir (SDE28) a changé d'appellation au 1er janvier 2017 et devient Territoire d'Energie.

Il est chargé de gérer la distribution publique d'électricité et de gaz, la cartographie des réseaux, l'éclairage public et les télécommunications pour ses adhérents. Il a notamment en charge l'éclairage public de 165 communes.

2.3. Le Syndicat Intercommunal des eaux de Gué-de-Longroi-Levainville

Crée le 5 juillet 1938, ce syndicat compte aujourd'hui 2 communes : le Gué-de-Longroi et Levainville.

2.4. Le Syndicat Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures ménagères (SICTOM) de la région d'Auneau

Créé le 06 octobre 1972, le SICTOM de la Région d'Auneau a pour objet la collecte et le traitement des ordures ménagères.

Au 1er janvier 2017, le syndicat regroupe 2 communautés de communes, 1 Communauté d'Agglomération, soit 55 communes :

- la Communauté de Communes de l'Etampois Sud Essonne pour la commune d'Angerville,
- La Communauté de Communes du Cœur de Beauce pour le territoire des communes d'Allaines-Mervilliers, Allonnes, Barmainville, Baudreville, Beauvilliers, Boisville-La-Saint-Père, Boncé, Eole-En-Beauce, Fresnay-l'Evêque, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Intreville, Janville, Le Puiset, Les Villages Vovéens, Levesville-La-Chenard, Louville-La-Chenard, Mérouville, Moutier-En-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Ouarville, Poinville, Prasville, Reclainville, Rouvray-Saint-Denis, Theuville, Toury, Trancrainville, Villars, Villeau, Ymonville (33 communes).
- La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France pour le territoire des communes d'Ardelu, Aunay-sous-Auneau, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (pour l'ancien périmètre d'Auneau), Béville-le-Comte, La Chapelle d'Aunainville, Châtenay, Denonville, Garancière-en-Beauce, Le Gué-de-Longroi, Léthuin, Maisons, Moinville-la-Jeulin, Mondonville-Saint-Jean, Morainville, Oinville-sous-Auneau, Oysonville, Roinville-sous-Auneau, Saint-Léger-des-Aubées, Sainville, Santeuil, Umpeau et Vierville (22 communes).

2.5. Le Syndicat Intercommunal Mixte de la Voise et de ses Affluents (SMVA)

Créé le 1er janvier 2014 par la fusion des syndicats de la Basse et de la Haute Voise, cette structure regroupe 18 communes et est chargée de l'entretien/restauration des cours d'eau et de la gestion des ouvrages sur la Voise, le canal Louis XIV, l'Aunay, la Rémarde, le ruisseau d'Ocre, le ruisseau de Gas, le ruisseau de Saint Léger, le ruisseau de Béville et l'étang de Gas (soit 100 km de cours d'eau et 200 km de berges). Il se compose des communes d'Aunay-Sous-Auneau, Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, Bailleau-Armenonville, Béville-le-Comte, Ecrosnes, Gallardon , Gas, Houx, le-Gué-de-Longroi, Levainville, Maintenon, Oinville-sous-Auneau, Roinville, , Saint-Léger-des-Aubées, Voise, Yermenonville et Ymeray.

Cependant ce syndicat devrait être amené à fusionner avec :

- le syndicat intercommunal de l'Eure 1ère section,
- le syndicat intercommunal de la Vallée de la Blaise,
- le syndicat intercommunal pour le cours moyen de l'Eure et
- le syndicat intercommunal de la Basse Vesgre.

Il prendrait la dénomination de Syndicat du Bassin Versant des 4 Rivières.

Au printemps 2016 de forts évènements pluvieux ont fait déborder les cours d'eau notamment le 31 mai où de nombreuses communes du bassin se sont retrouvées inondées. Les communes ont dû faire face à d'intenses ruissellements qui se sont ajoutés aux apports des fossés de drainage du plateau agricole. Le SMVA n'a malheureusement pas compétence en amont sur les réseaux d'eau pluviale ni sur les cours d'eau intermittents tels que les fossés de drainage pour tenter de limiter ces apports.

Le PPRE (Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien) de la Voise va débuter en 2017. Une série de mesures et de travaux à réaliser a été planifié sur les 5 prochaines années afin que la Voise et ses affluents atteignent un «bon état global». Le but étant d'améliorer la qualité de l'eau des rivières et réduire le cout de traitement de celles-ci.

3. Les plans et programmes de normes supérieures

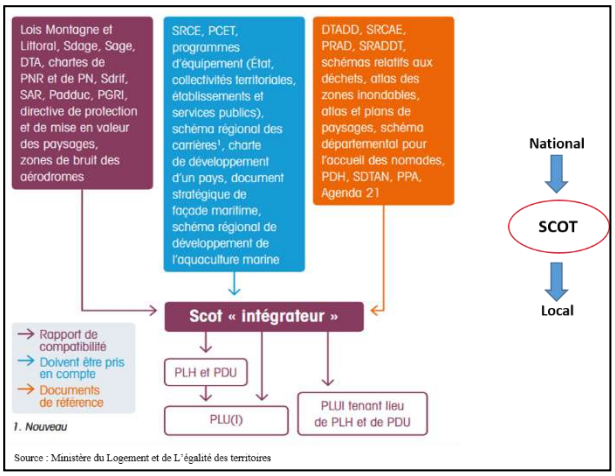
3.1. Le SCOT

Schéma d'applicabilité du SCOT

La loi du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) renforce le rôle intégrateur du SCOT. Celui-ci devient l'unique document intégrant les normes de rang supérieur, auquel les documents d'urbanisme (PLU, carte communale) devront être compatibles.

La loi introduit également deux nouvelles obligations pour les SCOT :

- analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, avec comme finalité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- réaliser un diagnostic agricole du territoire, qui complète le diagnostic économique.



Enfin, le rôle du SCOT comme document pivot de l'aménagement commercial est conforté. Le document d'aménagement commercial (DAC) est supprimé au bénéfice du document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Ainsi le PLU de la commune du Gué-de-Longroi devra être compatible avec le SCoT des Portes Euréliennes d'Ile de France en cours d'élaboration et qui devrait être applicable courant 2019.

Le territoire couvert par les SCOT est marqué par l'influence grandissante des territoires voisins : d'un côté la région parisienne, et de l'autre l'agglomération chartraine. Les dynamiques engendrées par cette situation géographique « d'entre-deux » ont largement bénéficié au territoire.

Du point de vue économique, ce territoire a connu et connaît encore aujourd'hui un développement du secteur industriel. Cela a permis de maintenir un secteur industriel important malgré une tendance nationale à la tertiarisation de l'économie.

Du point de vue de la population, le territoire a aussi connu une forte croissance entre la fin des années 60 et le début des années 2000. Cela s'explique par le phénomène de périurbanisation des territoires voisins. Cela a permis d'accueillir des jeunes ménages et ainsi de maintenir une identité « active » à la population du territoire.

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT, les élus ont exprimés leurs principales attentes sur leur territoire, à savoir :

- Renforcer nos identités, économique et résidentielle, en s'appuyant sur les dynamiques exogènes
- Unir le territoire sur la base de la qualité du cadre de vie
- Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité

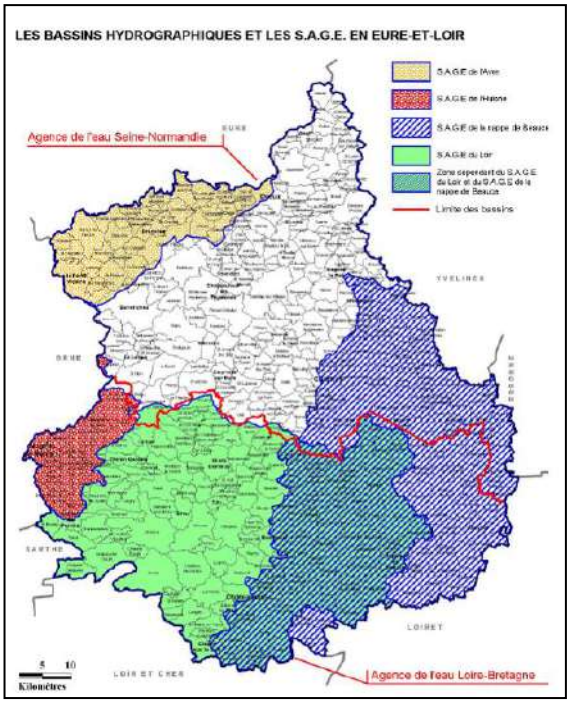
3.2. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands :

L'Eure-et-Loir est partagée en deux bassins hydrographiques et couvert par deux SDAGE. La commune du Gué-de-Longroi est couverte par le SDAGE Seine Normandie.

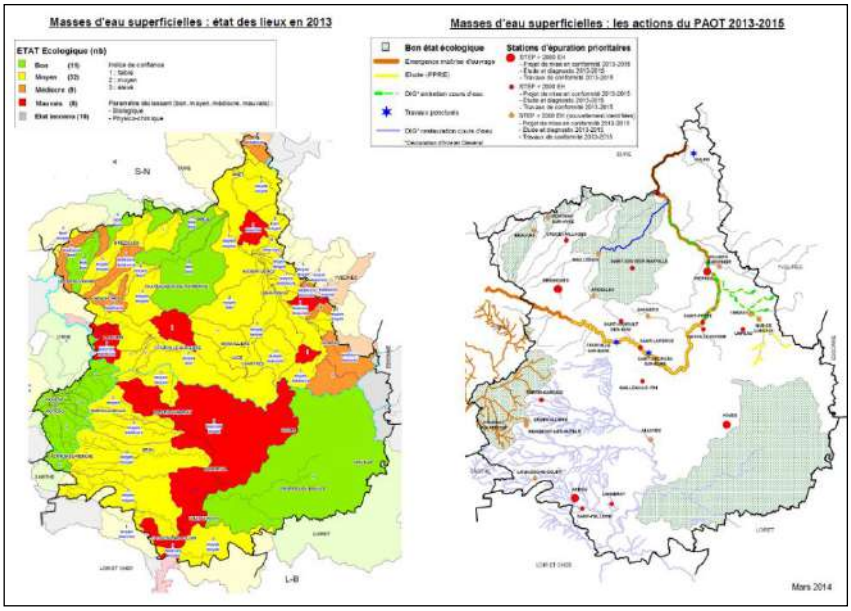
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 29 octobre 2009. Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il a fixé comme ambition d'obtenir en 2015, le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

Cette ambition est accompagnée de plusieurs défis à relever (orientations fondamentales du SDAGE) :

- La prise en compte du changement climatique ;
- L'intégration du littoral ;
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation



(Source DDT28, les politiques territoriales en Eure-et-Loir, mars 2014)



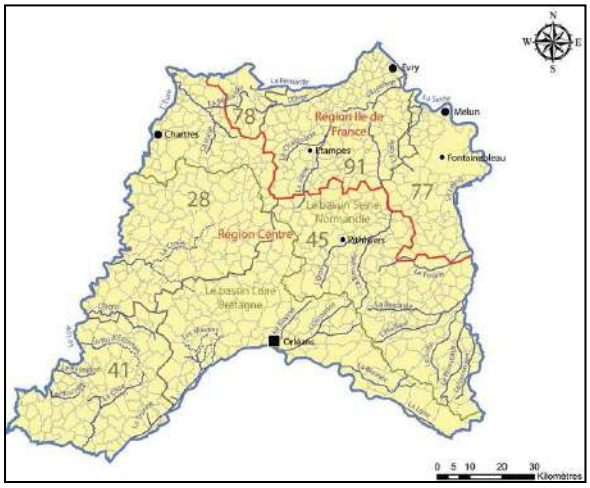
(Source DDT28, les politiques territoriales en Eure-et-Loir, mars 2014)

3.3. Le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

Les SAGE sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales.

Le Gué-de-Longroi est couvert par le SAGE Nappe de Beauce qui a été approuvé le 11 juin 2013.

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, communément appelé « Nappe de Beauce » s'étend sur environ 9 500 km² entre la Seine et la Loire.



Il concerne :

- 2 grands bassins hydrographiques : Loire Bretagne et Seine Normandie
- 2 régions : Centre et Ile-de-France
- 6 départements : Loiret, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher, Yvelines, Essonne, Seine-et-Marne
- 681 communes
- 1,4 millions d'habitants.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés à partir des conclusions de l'état des lieux du territoire et des attentes exprimées par tous les acteurs :

- **1. Gérer quantitativement la ressource en eau**

La nappe de Beauce est un immense réservoir d'eau souterraine qui garantit les besoins en eau pour la production d'eau potable, l'irrigation, l'industrie et l'alimentation des cours d'eau. Intensément exploitée, cette nappe a connu une baisse très importante de son niveau dans les années 90, suite à des périodes de sécheresse. Des conflits d'usage sont apparus, et de ce fait une réflexion a été engagée pour mettre en place une gestion équilibrée de la ressource. Un premier dispositif de gestion volumétrique a été élaboré en 1997. En 2007/2009, ce dispositif a fait l'objet d'un travail concerté de révision et d'adaptation, parallèlement aux travaux du SAGE, afin de garantir davantage l'équilibre de la nappe de Beauce.

La protection quantitative de la nappe de Beauce représente ainsi un enjeu majeur du SAGE. Il doit permettre de maintenir l'économie du territoire en garantissant les besoins en eau des différents usages, mais aussi de maintenir le bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées en garantissant un niveau d'eau satisfaisant dans les rivières.

- **2. Assurer durablement la qualité de la ressource**

Hormis dans sa partie sud, couverte par la forêt d'Orléans, la nappe de Beauce se caractérise par une vulnérabilité naturelle en raison de l'absence de couches imperméables empêchant la migration de polluants du sol vers la nappe. La qualité de l'eau des rivières de Beauce est également «passable». Certes des améliorations sont notables pour les matières azotées et phosphorées grâce notamment aux efforts faits en matière de traitement des eaux usées. Mais la qualité de l'eau vis-à-vis des nitrates est mauvaise et continue à se dégrader.

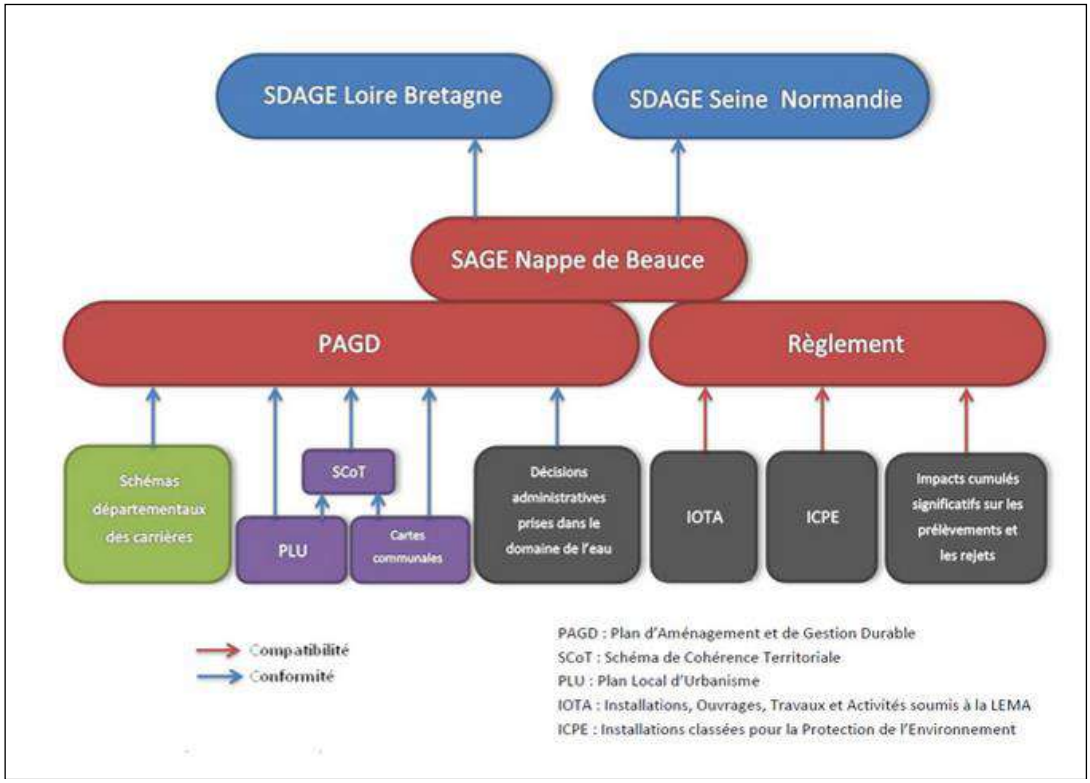
- **3. Préserver les milieux naturels**

D'importants travaux hydrauliques, réalisés au milieu du XXème siècle, ont entraîné de profondes modifications de la morphologie des cours d'eau et des impacts importants sur les milieux naturels, comme par exemple la rectification des cours d'eau, l'approfondissement des lits mineurs et leur déconnexion avec les zones humides associées.

- **4. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement**

Plusieurs secteurs du domaine du SAGE sont vulnérables au risque d'inondation. Les conséquences de ces phénomènes sont nombreuses : dégradation des milieux naturels, urbanisation croissante, ruissellement urbain ou rural.

Diminuer la vulnérabilité au risque, gérer les ruissellements, sont les mesures à poursuivre afin de limiter le risque d'inondation qui touche un certain nombre de communes sur le territoire du SAGE.


SDAGE Loire Bretagne
SDAGE Seine Normandie
SAGE Nappe de Beauce
PAGD
Règlement
Schémas départementaux des carrières
SCoT
PLU
Cartes communales
Décisions administratives prises dans le domaine de l'eau
IOTA
ICPE
Impacts cumulés significatifs sur les prélèvements et les rejets
Compatibilité
Conformité
PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
PLU : Plan Local d'Urbanisme
IOTA : Installations, Ouvrages, Travaux et Activités soumis à la LEMA
ICPE : Installations classées pour la Protection de l'Environnement

4. L'histoire de la commune

4.1. Généralités

Les premières traces d'occupation remontent à la préhistoire. Il n'y a pas d'éléments sur l'occupation du lieu jusqu'à la fin de l'époque Gallo-romaine, si ce n'est le fait qu'une voie romaine passait par Le Gué-de-Longroi. Des objets de ces époques ont été trouvés et font désormais partie de collections privées. Les traces suivantes remontent au Haut Moyen Âge, à l'époque des invasions normandes.

Quatre tranchets datant du néolithique et 15 haches à talon datant de l'âge de bronze, ont été trouvés au Gué-de-Longroi et sont conservés au Musée de Saint-Germain-en-Laye.

Il n'existe pas de monographie sur la commune du Gué-de-Longroi, mais l'ethnologue Edouard Lefèvre a rédigé un ouvrage intitulé Documents historiques et statistiques sur les communes du canton d'Auneau en 1867, dont voici plusieurs extraits :

« Au Moyen-âge, le Gué-de-Longroi était un « bon gros bourg bien peuplé, habité des plus belles maisons ès dits lieux », dépendant de la paroisse d'Ymeray, la paroisse de Saint-Chéron du Chemin n'englobait pas le bourg du Gué de Longroi. En 1790, ce bourg est rattaché à la commune de Saint-Chéron du Chemin, faisant partie du canton de Gallardon. Le Gué de Longroi devient commune par ordonnance du 31 mars 1838 et Saint-Chéron du Chemin devient l'un de ses hameaux.

Le Gué-de-Longroi, situé dans une vallée riante et pittoresque, est traversé, du sud au nord, par la rivière de Voise, affluent de l'Eure. Cette rivière, plusieurs puits peu profonds et la fontaine d'Angle qui ne tarit jamais, fournissent abondamment aux besoins des habitants et des bestiaux.

Suivant la tradition, le Gué-de-Longroi aurait une origine toute royale, et devrait son nom à Philippe-le-Long, roi de France. Il est constant que cet ancien bourg fut privilégié des rois. Il faut donc, n'en déplaise à la tradition, assigner à ce lieu une autre étymologie indiquée par le nom même qu'il portait au début du XIIème siècle. Vadum de Loonrai, » c'est-à-dire le Gué-du-Long-Réage (réage, raie, sillon). Au Moyen-âge, un champ labouré en sillon « Ager strigatus » s'appelait Rigis. Ce nom est reproduit avec une légère variante dans celui que donne le Polyptique de Chartres : Yadum-Longi-Régis. On retrouve cette étymologie dans le nom de Longréau, (Long-Réage), moulin situé à 400 mètres environ du Gué-de-Longroi.

Le nom du Gué-de-Longroi peut encore venir du ruisseau de la Voise qui traverse la commune du sud au nord : ce serait alors le Gué-du-Long-Ruisseau — « Yadum-Longi- Rigi ou Régi » — au Moyen-âge les mots Rigus et Reicus désignaient un ruisseau, un petit cours d'eau.

Outre les deux noms anciens du Gué-de-Longroi, les chartes et les titres du Moyen-âge en fournissent d'autres qui ne sont que des variantes : Yadum-de-Longo-Rege ; Vadum-Longi-Rogerii ; Le Gué-du-Lauroy (1349); Le Guié-de-Leurroy (1350); Lourray(1471); Lorroy, Longum-Regis, Le Guay- de-Loray.

La culture des terres et de la vigne y était déjà pratiquée à cette époque, car le même Chapitre avait le tiers des dîmes en grain et en vin sur les terres et vignes de Bleury et du Gué-de-Longroi, situées sur les confins de la mairie d'Ymeray.

Pierre-le-Riche, prêtre-chanoine et sous-doyen de l'église cathédrale de Chartres, fonda la chapelle Notre-Dame-des-Vertus au Gué-de-Longroi. A sa mort en 1326, il fit à l'église N-D. de Chartres de grandes libéralités au nombre desquelles figurent vingt livres de revenu pour la chapelle du Gué-de-Longroi.

En 1332, la chapelle de Notre Dame des vertus est érigée.

L'abbaye de Saint-Chéron avait encore au Gué-de-Longroi divers cens et rentes provenant de la donation faite par un bourgeois de Chartres, Pasquier Chaillou, en 1421.

La proximité de la place forte Gallardon dont Le Gué-de-Longroi est éloigné de 15 kilomètres en fit souvent le séjour des troupes belligérantes aux XVème et XVIème siècles. C'était alors une ville fortifiée mentionnée dans une charte de 1489.

En 1545, les habitants étaient incapables de fournir aides et subventions aux rois de France. Le seigneur du Gué-de-Longroi obtint de François 1er les Lettres patentes portant :

- création d'un marché hebdomadaire le samedi et de deux foires annuelles, une à la Saint Michel (29 septembre) et l'autre à la Saint Nicolas (6 décembre)

- autorisation aux manants, sujets et habitants du Gué-de-Longroi, de lever sur eux une somme de 1200 livres (environ 5,400 FR. de notre monnaie) pour faire les clôtures, forteresses et fortifications nécessaires à la défense de ce bourg.

Le XVI^{ème} siècle fut un siècle d'inflation, sans doute liée aux incidences des guerres de religion. Les foires et marchés sont très actifs une fois la reconstruction achevée.

Les troubles dont la France fut alors agitée, et les combats incessants retardèrent sans doute les travaux de clôture et de fortifications du Gué-de-Longroi, car ces travaux commencés en 1547 n'étaient toujours pas achevés en 1571, plus de vingt-quatre ans après, sous le règne de Charles IX.

Après la mort de Charles IX, les habitants du Gué-de- Longroi eurent encore besoin de recourir à la protection royale pour continuer leurs travaux, car ils obtinrent de Henri III les lettres patentes suivantes, datées du 34 mars 1577 et confirmant les précédentes.

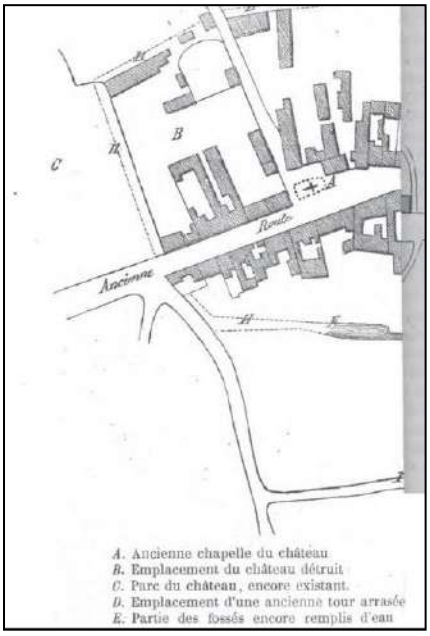
Les lettres d'Henri III établissent parfaitement l'état de prospérité du Gué-de-Longroi à la fin du XVIème siècle. Les fortifications étaient terminées; la place était défendue par des tours qui flanquaient l'enceinte des murailles entourées de fossés; un château fort la protégeait à l'ouest.

L'enceinte des murailles a disparu, mais le fossé qui l'entourait subsiste toujours ; il porte aujourd'hui le nom de fossé de ville. Ce fossé, qui est une propriété communale du Gué-de-Longroi, est alimenté par la rivière de la Voise, au moyen d'une prise d'eau du chemin dit chemin de la vie.

Le plan ci-joint indique l'état actuel du Gué-de-Longroi avec son ancienne enceinte, ses fossés et ses monuments détruits.

Le Gué-de-Longroi, depuis la démolition de l'église paroissiale de Saint-Cheron-du-Chemin, en 1772, dépend, pour le spirituel, de la cure de Levainville, commune située à 2 kilomètres.

Jusqu'en 1856 le Gué-de-Longroi fut un chef-lieu de perception des contributions directes, comprenant cette commune et celles de Champseru, Levainville et Umpeau. »



Plan du village à la fin du XVIème siècle.

Carte de Cassini - 1757

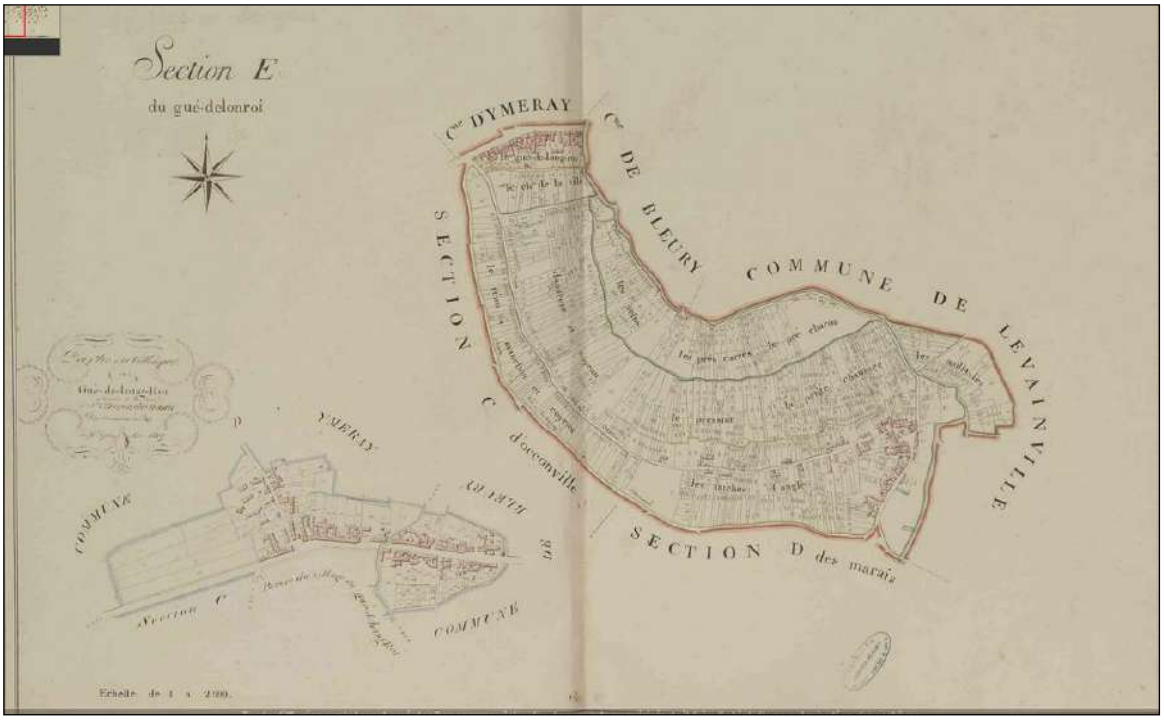
« La route impériale n°188, de Chartres à Paris sert de chemin vicinal pour aller à Saint-Cheron-du-Chemin et à Essars. Jusqu'en 1839, cette route passait par le milieu du village qui était alors un relais de poste important. A cette époque, pour éviter la côte un peu raide qui descendait au Gué-de-Longroi, une nouvelle route fut

construite au nord, derrière les jardins. Les dépenses engagées pour la création de cette route n'ont pas couvert l'avantage que la commune retirait du passage des voitures.

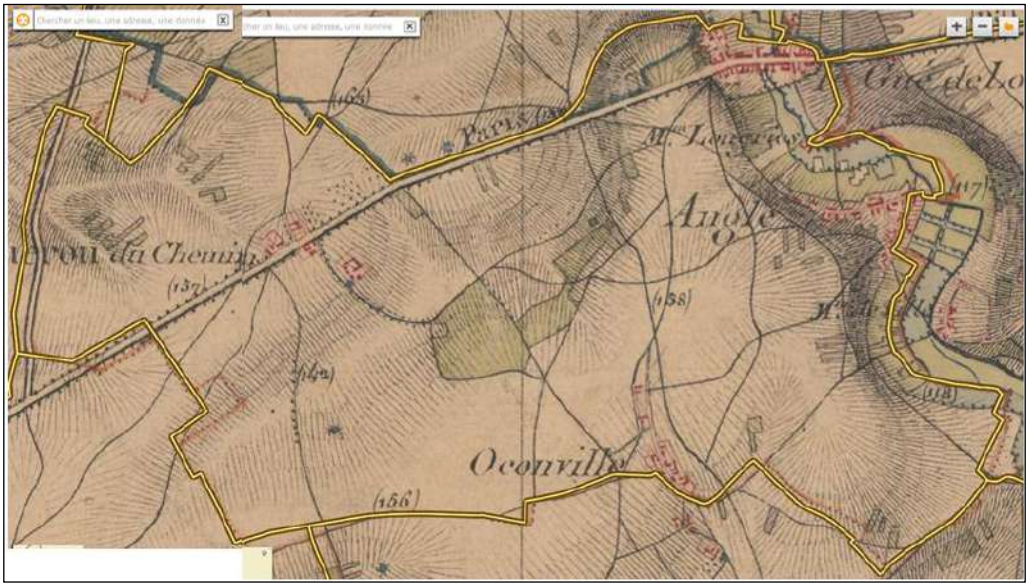
Un chemin vicinal relie le Gué-de-Longroi à Levainville ainsi qu'un autre conduit à Garnet par Angles. D'autres chemins mènent à Oinville, Occonville, Guerville et à la ferme de Saint-Chéron.

Les travaux relatifs à l'opération du cadastre ont été terminés sur le terrain en 1811, mais par suite des événements politiques survenus à cette époque, la matrice cadastrale n'a été mise en recouvrement qu'en 1818. — Ils divisent la nature et la contenance des propriétés ainsi qu'il suit » :

	Hectares
Terres labourables	573,54
Prés	17
Vignes	11
Bois taillis	23
Jardins potagers	9
Aunaies et saussaies	21
Avenues	
Pâtures	
Fossés	
Mares	
Landes et bruyères	2
Terrés vaines et vagues	1
Superficie des bâtiments	6,13



Source : Archives Départementales - Cadastre napoléonien en 1811



<u>Source</u> : Géoportail – Carte de l'état-major en 1820-1866

Un autre écrit rédigé en 1850 donne les détails suivants :

« Le Gué-de-Longroi est un pays de grande culture, quoique les parcelles y présentent une proportion de 6.50 par hectare ce qui est occasionné par le morcellement des vignes divisées à l'infini. Le produit du sol est inférieur à celui de la petite culture, parce que les propriétaires et fermiers qui exploitent les grands domaines, cultivant une quantité de terre plus considérable que celle qu'ils peuvent fumer annuellement, obtiennent un produit plus faible que s'ils cultivaient une quantité moindre qui serait bien fumée.

Les 12 hectares de vignes, constatés par le cadastre, sont réduits à huit hectares environ : ils sont situés à l'exposition du sud et plantés en raisin dit meunier; leur produit, année moyenne, est de 315 hectolitres de vin médiocre. Le voisinage de la vallée qui est humide rend ces vignes sujettes à geler.

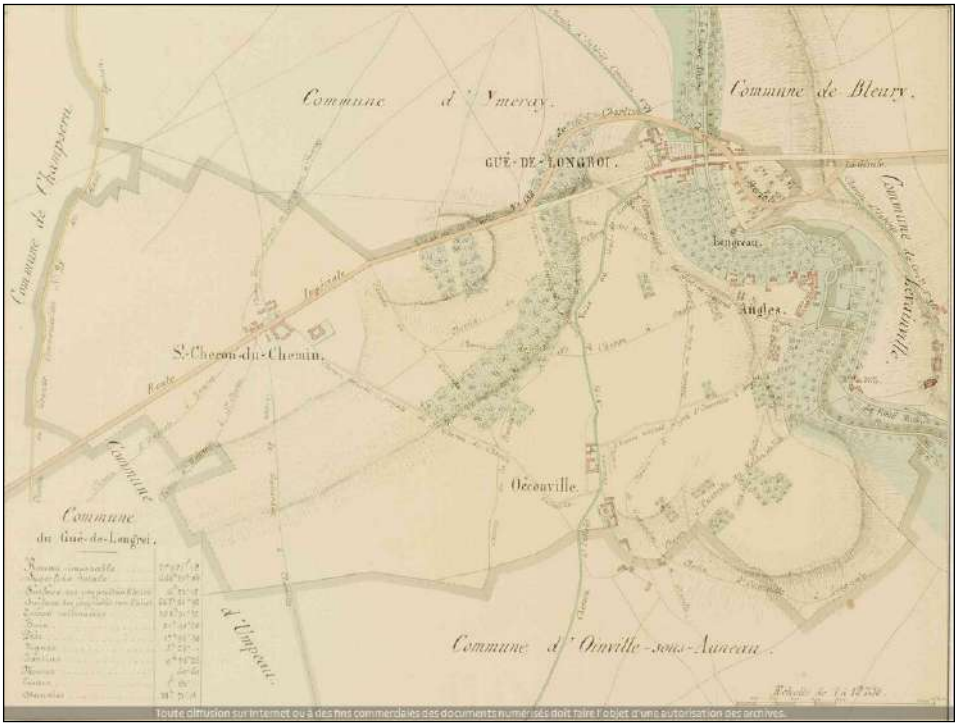
Les bois taillis, situés sur les coteaux à droite de cette vallée, et sur divers points du territoire, ont été plantés depuis quelques années dans les plus mauvais terrains; les essences principales sont: le chêne, l'orme, le frêne, le bouleau et le coudrier. Ces bois exploités tous les neuf ans sont consommés dans la commune. Les aunaies et saussaies, plantées dans la vallée, sont d'une belle végétation et produisent un revenu assez important. »

Au XVIIIème siècle, un procès entre le chapelain de Notre-Dame des Vertus, au Gué-de-Longroi, et Etienne Barrelier, eut lieu pour rentes dues à ladite chapelle. Cette chapelle était un bénéfice à la collation du Chapitre de Chartres.

L'église a été vendue comme bien national en 1792 et démolie, tandis que le prieuré devint une maison de campagne, qui existait encore en 1860. Le bourg est alors rattaché à la paroisse de Levainville. Le Gué-de-Longroi devient commune par ordonnance du 31 mars 1838 et Saint-Chéron du Chemin devient l'un de ses hameaux.

En 1866, la population se divise comme suit :

- 32 habitants à Saint-Chéron du Chemin (7 maisons),
- 43 à Occonville (12 maisons),
- 5 à Longreau (1 maison),
- 118 aux Angles (38 maisons),
- 249 au bourg du Gué-de-Longroi (68 maisons).



Plan de 1868 (AD28)

La commune fut envahie et occupée par les Prussiens entre octobre 1870 et mars 1871. Le 8 octobre 1870, 175 hussards arrivent au Gué-de-Longroi et installent un camp à l'est de la Voise sur le plateau d'Essars et un second camp plus petit à l'ouest, sur la route de Chartres.

GARANCIÈRES-EN-BEAUCE.

Les Prussiens ont envahi la commune de Garancières-en-Beauce le 6 octobre 1870 et l'ont quittée le 19 mars 1871.

Le nombre des hommes dont nous avons eu à supporter la présence est de 2,070.

Le Maire de Garancières-en-Beauce,
VINET.

LE GUÉ-DE-LONGROI.

30 septembre. Reconnaissance de 12 hussards bleus, arrivée au Gué-de-Longroi à neuf heures et demie du matin allant à Rambouillet.

2 octobre. Reconnaissance de 10 hussards bleus, poussée vers Chartres.

8 octobre. Occupation de la commune par 175 hommes (hussards bleus). Ils établissent, pendant qu'Ablis brûle, un camp retranché de 100 hommes à l'est de la vallée sur le plateau d'Essars, un autre camp avancé de 25 hommes à l'ouest vers Chartres, et 50 hommes poussent une reconnaissance sur Chartres. Réquisitions de vivres. M. Barbanton, maire, est maltraité, sans motif, en revenant de son travail des champs et reçoit deux vigoureux coups de sabre.

15 octobre. Quelques hussards rouges apparaissent au Gué-de-Longroi et partent vers Montlouet.

17 octobre. 25 cavaliers passent en deux fois vers onze heures du matin poussant leur reconnaissance vers Chartres. Réquisitions de vivres.

19 octobre. 40 hommes établissent un camp au versant de la vallée vers onze heures du soir et y passent la nuit.

20 octobre. Les mêmes hommes font une réquisition de vivres pour déjeuner. Coups de feu sans résultat, vers

— 12 —

joindre leurs régiments respectifs. La plupart avaient été blessés et étaient à peine rétablis. Départ le lendemain 28.

25 décembre. Quelques hommes du 10e régiment d'infanterie bavaroise logent avec voitures et chevaux et font des réquisitions de vivres.

30 décembre. Quelques uhlans volent à Saint-Cheron chez M. Hénault, fermier, une vache et six moutons. M. Hénault est maltraité et les coups qu'il a reçus ont amené sa mort le 10 juillet suivant.

18 janvier. 12 hommes séjournent à Saint-Cheron.

20 janvier. 170 hommes du 18e dragons arrivent dans l'après-midi, partent le 21. Réquisition de vivres pour hommes et chevaux.

5 février. 15 hommes logent et couchent au Gué-de-Longroi.

15 mars. 287 hommes du 3e corps d'armée (artillerie 3e régiment, 1re batterie), logent et couchent dans la commune. Réquisition de vivres et fourrages.

M. Millochau fils, accusé innocemment d'avoir volé deux pistolets aux hommes logés chez lui le 14 mars, est attaché à une roue de canon de neuf heures du matin à deux heures du soir et est mis en liberté à quatre heures du soir après un versement par la commune d'une somme de 60 fr. M. Millochau père, vieillard de 65 ans, est maltraité par un sergent-major.

16 mars. 180 hommes du 1er régiment de cuirassiers blancs (4e escadron) logent à Saint-Cheron, séjournent le 17 et repartent le 18 vers dix heures du matin.

Le Maire du Gué-de-Longroi,
BARBANTON.

HOUVILLE.

Les premières reconnaissances prussiennes ont paru le 20 octobre : depuis on a vu constamment des ennemis

Source : Gallica - Invasion prussienne en Eure-et-Loir. 1870-1871

De 1892 à 1938, Le Gué-de-Longroi a bénéficié d'une gare qui permettait aux voyageurs d'emprunter la ligne d'Auneau-Ville à Dreux via Maintenon.

Puis les deux grandes guerres vont avoir des incidences sur le département eurélien qui voit sa population décimée. La première guerre mondiale a fait perdre 20 000 habitants au département, soit une diminution de 7.5% entre 1911 et 1921.

6000 hommes ont été tués au combat. Les cultivateurs ont été les plus touchés : un quart d'entre eux ne sont pas revenus du front. Le Gué-de-Longroi a donné son lot de chair et de sang à la première guerre mondiale. Un effort de mémoire est entrepris avec la construction de monuments aux morts qui rendent hommage à ceux qui ont défendu la patrie. Sur le socle de ce monument sont gravés les 20 noms des longroisiens "A ses enfants morts pour la France" pendant les quatre années que dura le conflit de 1914-1918. L'obélisque a été réalisé par l'architecte Georges Maunoury sur piédestal avec couronne et croix de guerre sculptées. A son sommet se trouve une urne drapée. Il est entouré d'un carré militaire constitué de six tombes, trois de chaque côté.

La fin de la première guerre mondiale ouvre sur un monde nouveau : c'est le commencement des grandes mutations agricoles, le début de la mécanisation, la disparition progressive des petits métiers avec le début de l'exode rural.

Les pertes humaines dans la population rurale vont engendrer un mouvement de concentration agraire qui va modifier le paysage social des campagnes.

La crise de 1930 va avoir aussi des incidences sur les cours du blé qui s'effondrent et les agriculteurs qui ne peuvent stocker sont acculés à la faillite.

La seconde guerre mondiale est tout aussi meurtrière. Jusqu'à la mi-août 1944, l'Eure-et-Loir vit à l'heure de l'occupation nazie. La population est préoccupée par les problèmes de ravitaillement : les réquisitions, les prélèvements officiels opérés pour alimenter la capitale et l'ampleur du marché noir aggravent les pénuries.

La commune du Gué-de-Longroi n'est pas épargnée par ces profondes mutations.

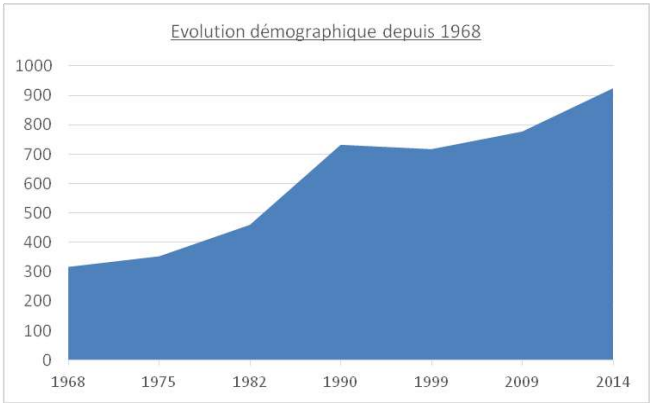
Une fois la reconstruction achevée, le département entre dans une autre civilisation et modifie le paysage. L'implantation d'usines, le bouleversement dans les techniques agricoles et les structures agraires modifie le caractère rural du département.

CHAPITRE 3 :
LE DIAGNOSTIC

1. La population

1.1. L'évolution de la population

En 2014, la commune du Gué-de-Longroi comptabilisait 925 habitants, contre 718 en 1999, soit une densité de 134 habitants / km².



Au 1er janvier 2016, l'Insee recense 925 habitants (RP 2014).

Cette densité est légèrement supérieure à la moyenne de l'arrondissement de Chartres estimée à 98 habitants / km² mais largement supérieure à la moyenne départementale (74 habitants / km²). Cette caractéristique fait du Gué-de-Longroi une commune à la dynamique périurbaine inscrite dans un contexte rural. Cette caractéristique n'a rien de surprenant au regard de la position géographique de la commune qui se trouve sur l'axe Paris-Chartres et en contact immédiat avec le département francilien voisin des Yvelines.

Depuis 1968, la commune a enregistré une seule phase de décroissance (période 1990-1999). Sinon, la croissance démographique au Gué-de-Longroi a toujours été positive. La phase de développement démographique la plus soutenue fut sur la période 1982-1990 avec une augmentation de 272 habitants soit une hausse de +59% (taux de croissance moyen annuel de +5.97%/an).

Plus récemment, la période intercensitaire, 2009-2014, demeure un des pics de croissance les plus importants qu'ait connu le Gué-de-Longroi (après la période 1975-1982 : + 107 habitants, soit un taux de croissance annuel de 3.8%), puisque la population municipale a augmenté de 147 habitants (taux de croissance moyen annuel de +3.5%/an).

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2014 exploitations principales

1.2. Les facteurs de croissance

Les périodes de croissance qu'a connue la commune ne reflètent pas les mêmes spécificités. En effet, deux paramètres définissent l'évolution d'une population :

- Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2014 exploitations principales

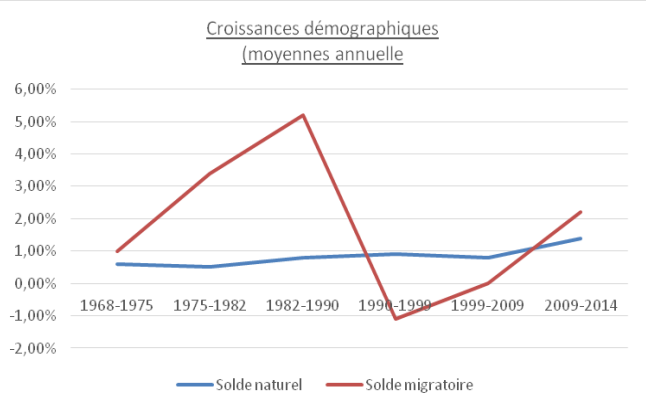
L'étude des soldes migratoires et naturels révèlent une constance. Depuis 1968, le solde naturel de la commune a toujours été positif, même lors de la période 1990-1999 où la commune enregistrait un déficit démographique.

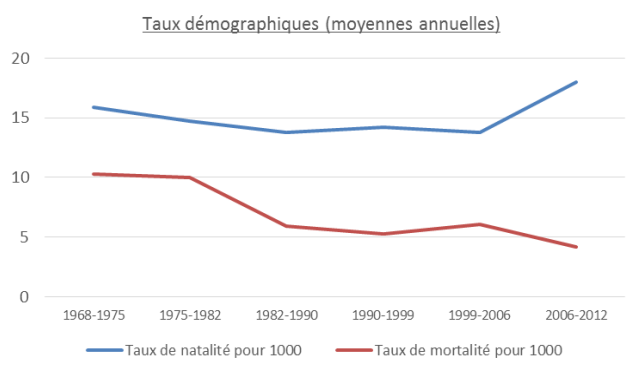
En 2016, la commune enregistrait 19 naissances pour 6 décès.

Cette donnée reflète toute son importance notamment sur la période 1999-2006 où le solde migratoire s'avérait négatif (-0.2%) mais que la croissance demeurait positive par compensation du solde naturel (+0.8%).

Exception faite des périodes 1990-1999 et 1999-2006, le solde migratoire demeure le premier vecteur de croissance de la commune.

La population poursuit sa croissance au rythme annuel de 3.5% depuis 2009. Cette croissance est largement soutenue par un solde migratoire plus important que le solde naturel : 2.2% par an contre 1.4%.





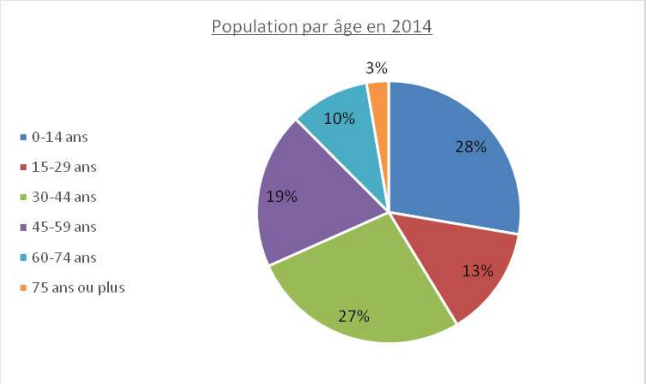
1.3. La structure de la population

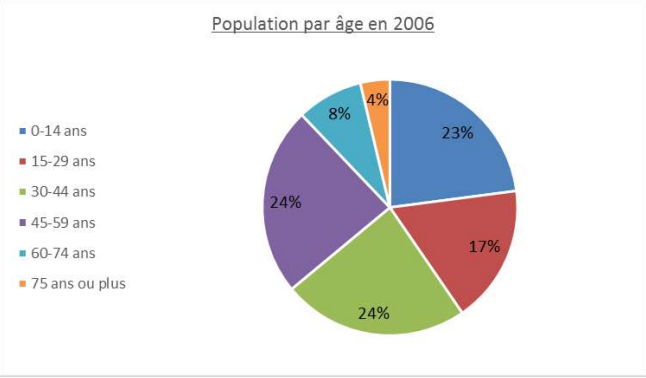
Corollaire des soldes naturel et migratoire, la répartition par tranche d'âge de la population, eu égard au dernier recensement, montre un léger rajeunissement de la population. En effet, l'apport massif de population depuis 2006, se répercute aujourd'hui sur la structure de la population. La tranche 0-14 ans qui représentait 23% de la population totale en 2006 représentent désormais 28% des effectifs totaux.

Cette tranche d'âge est à corréler avec l'augmentation de la représentativité de la tranche d'âge des 30-44 ans qui se sont installés récemment sur la commune (24% en 2006 contre 27% en 2014). On est en droit de dire que la commune tend désormais à se rajeunir.

Inversement, les classes d'âges supérieures à 45 ans ont tendance à diminuer, sauf celle des 60-74 ans qui a gagné 2 points.

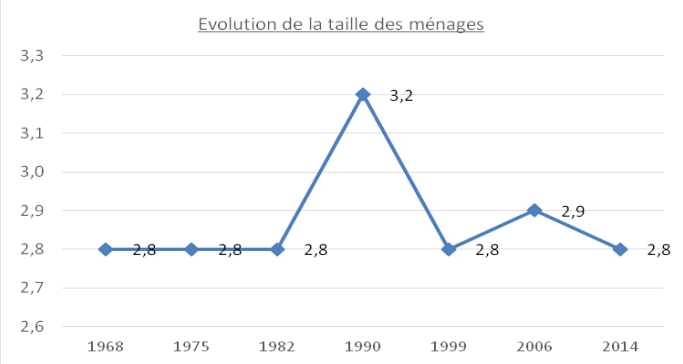
Au niveau de la répartition par sexe, on note en 2014, une légère surreprésentation des hommes dans la structure globale de la population.





1.4. La structure des ménages

Depuis 1968, la taille moyenne des ménages est relativement constante (2,8). Après une augmentation importante sur la période 1982-1990, la taille moyenne des ménages s'est stabilisée et reflète l'aspect familial que suscite la commune. Cette donnée ne reflète pas la tendance nationale, ni même départementale (2,5 personnes par ménage) qui traduit les notions de décohabitation et de desserrement des familles, mais aussi du vieillissement de la population.



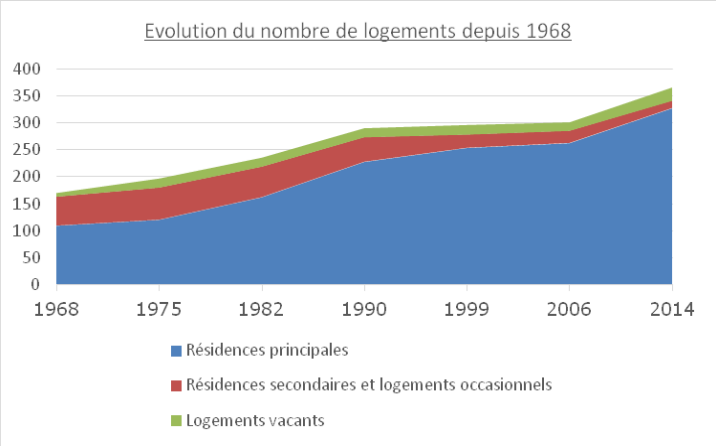
2. Le logement

2.1. La dynamique de construction de logements

En 2014, la commune recense 367 logements.

Entre 1968 et 2014 alors que la population a presque triplé (+607 habitants) le parc de logements a plus que doublé (+196 unités).

C'est principalement entre 2006 et 2014 que la production de logements a été la plus importante : 65 logements construits, soit une augmentation de 24% . Cette donnée est à corréler avec l'apport démographique important durant cette période.



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2014

Ces chiffres mettent en évidence que la dynamique démographique et la production de logements qui en découlent ont été largement motivés par le caractère familial que suscite la commune.

Depuis 2006, le rythme de construction reflète l'engouement que suscite la commune. En effet, durant ce laps de temps, c'est 9 à 10 constructions par an qui ont été réalisées.

Le parc de logements se caractérise par son occupation. Selon le recensement de l'INSEE, 3 catégories de logements permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation entre 1968 et 2014. Il semble que ces nouvelles résidences principales soient issues de constructions neuves, mais aussi de la mutation de résidences secondaires vers les résidences principales. En effet, depuis 1968, la part des résidences secondaires dans la structure du part ne cesse de décroitre (3.8% en 2014 contre 31.7% en 1968).

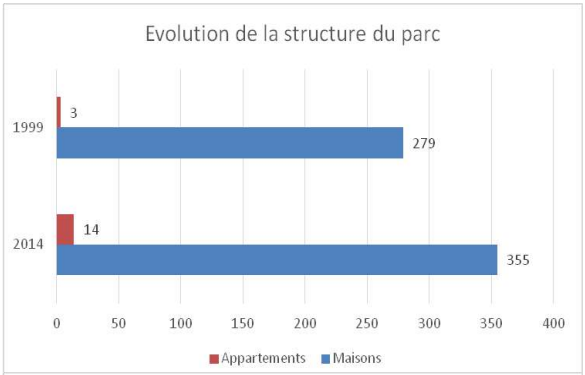
La vacance est une donnée relativement importante dans la structure globale du parc de logements. Exception faite de la période 1968-1975, cette vacance représente toujours plus de 5% de la structure globale du parc (6.81%). Au-delà du seuil de 5% cette vacance n'est plus considérée comme technique et est donc mobilisable pour accueillir de nouveaux habitants. Néanmoins, cette vacance peut refléter une inadéquation entre les types de produits disponibles et les logements recherchés.

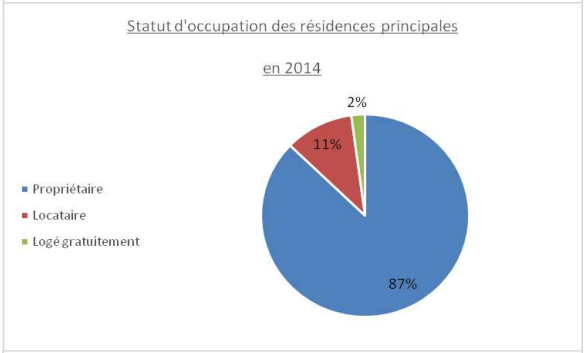
2.2. L'importance des logements individuels

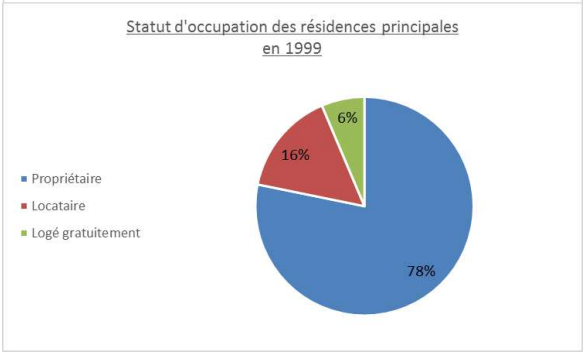
Sur l'ensemble du parc de logements du Gué-de-Longroi en 2014, 97% sont des maisons individuelles.
Le type d'habitat a quelque peu évolué depuis 1999. En effet, jusqu'à cette date le parc de logements était composé d'une faible proportion d'appartements (1%). Depuis lors le parc de logements s'est quelque peu diversifié.

La forte proportion de maisons individuelles n'a rien de singulier compte tenu du cadre de vie de la commune.

Le mode d'habitat « maison » s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 87,3% des habitants du Gué-de-Longroi sont propriétaires de leur résidence principale en 2014. La part des propriétaires est en augmentation puisque cette part était de 78% en 1999. Inversement, l'offre locative est en constante diminution (16% en 1999 contre 10,6% actuellement).







Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2014 exploitations principales

logement (définition Insee)

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- *séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;*
- *indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.*

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. *Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).*

logement vacant (définition Insee)

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).*

logement occasionnel (définition Insee)

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille*).*

résidence principale (définition Insee)

Une résidence principale est un logement *occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).*

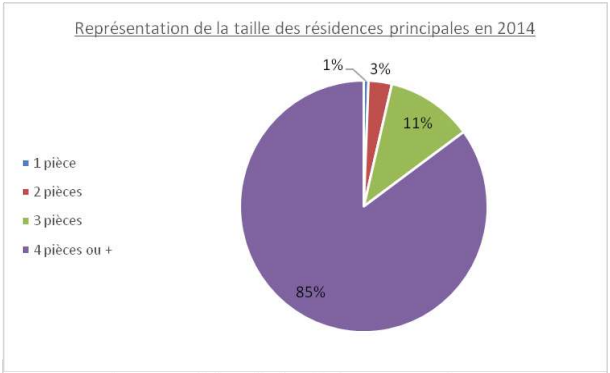
résidence secondaire (définition Insee)

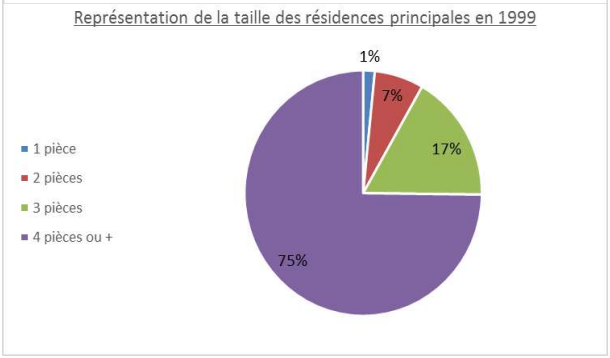
Une résidence secondaire est un logement *utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre* logements occasionnels *et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées*

2.3. La taille des logements

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille puisque 85% d'entre elles sont constituées de 4 pièces ou plus en 2014. Depuis 1999, en matière de taille de logements, la structure du parc a évolué puisque la part des grands logements ne cesse d'augmenter au détriment des logements de tailles inférieures. De la sorte l'offre de logements sur le Gué-de-Longroi tend à se monotyper.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2014 exploitations principales





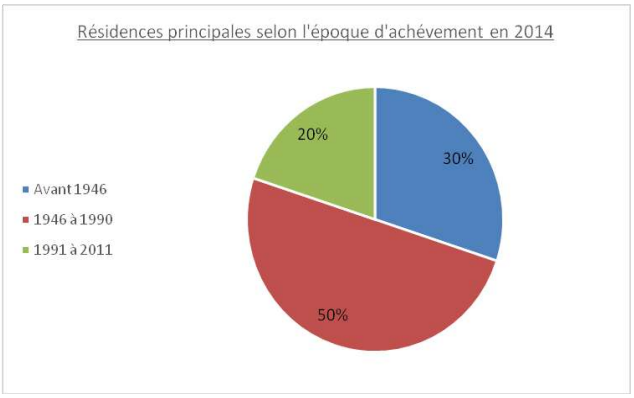
2.4. Les périodes de constructions

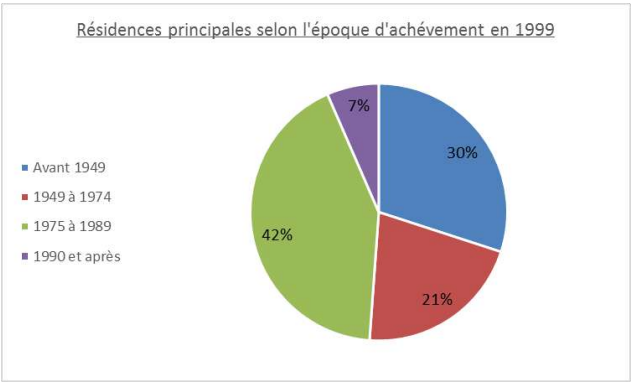
L'analyse des données concernant la date d'achèvement des constructions permet d'appréhender l'état du parc de logements, mais aussi la dynamique de construction à l'échelle locale.

En 2014, 30% des résidences principales du Gué-de-Longroi datent d'avant 1946. Le fait est que les constructions antérieures à 1946 sont de bonne facture et largement entretenues par leurs résidents. Mais cette faible représentation de logements anciens est éminemment liée à l'importance de la construction, corollaire du développement démographique des années 1970 à aujourd'hui.

Depuis le début des années 1990, le rythme de la construction se poursuit puisque 20% des résidences principales ont été bâtis durant cette période.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2014 exploitations principales.

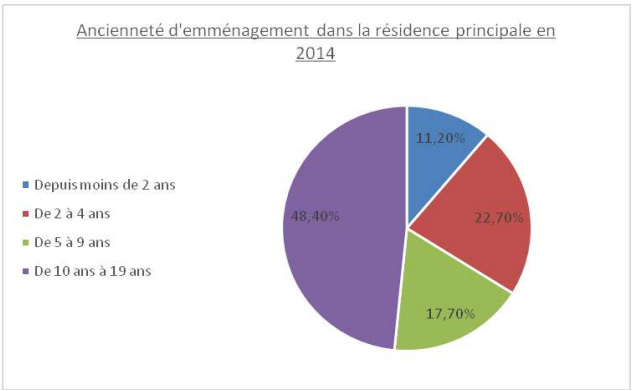




2.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages

Le fait de connaître l'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales permet de voir l'arrivée ou non de nouveaux habitants dans la commune.

En 2014, on constate que 48.4% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans, preuve que la commune répond à un cadre de vie souhaité par les résidants. Par ailleurs, on constate que 11.2% ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, preuve la commune exerce encore beaucoup d'attrait dans le parcours résidentiel des nouveaux arrivants.

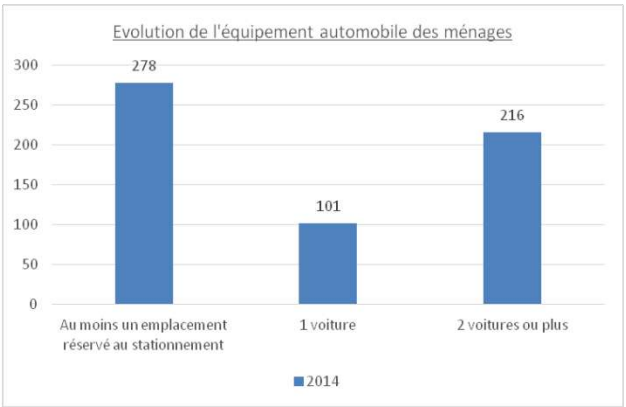


2.6. L'utilisation massive de la voiture

Le taux de motorisation est important au Gué-de-Longroi. En effet la voiture individuelle est le mode de déplacements prédominant dans la commune et plus particulièrement lors des trajets domicile – travail (voir paragraphe « La population active et mobilité).

Les ménages non motorisés doivent alors utiliser des modes de transports différents : la marche à pied, les transports en commun, ou le vélo.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2012 exploitations principales



2.7. Le calcul du point mort démographique entre 2008 et 2012

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante (ce calcul est théorique et occulte les phénomènes de soldes naturels et soldes migratoires).

Il résulte de trois facteurs :

- le desserrement des ménages (un même ménage peut se scinder en plusieurs ménages suite à un divorce ou au départ d'un jeune, créant de nouveaux besoins en logements) ;

- le renouvellement du parc de logements (au sein du parc, certains logements peuvent sortir du parc par démolition, fusion de plusieurs logements, changement d'usage, mais des logements peuvent également apparaître dans le parc existant, en raison de division de logements, transformation de locaux d'activité en logements, etc.).

- l'évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels : les besoins en construction neuve de résidences principales peuvent être augmentés si des résidences principales se transforment en résidences secondaires ou en logements vacants.

Méthodologie du calcul du point mort :

Données de base	2008	2012
Population	768	909
Total logements	309	360
Résidences principales	269	322
Résidences secondaires	24	14
Logements vacants	16	24
Nb pers. /ménage	2.85	2.8

Construction neuve de 2008 à 2012	2	2012
	8	2011
	5	2010
	15	2009
Source : Sit@del	15	2008
TOTAL	45	
Moyenne par an	5	

Calcul du point mort		
Besoin lié au desserrement des ménages (A)	5.3	768/2.8-269
Besoin lié au renouvellement du parc (B)	-6	45-(360-309)
Besoin lié à la variation du parc de logements (C)	-2	(14-24) + (24-16)
Point mort 2008/2012	-2.7	A+B+C
Point mort / an	-0.54	(A+B+C)/5

Entre 2008 et 2012 il s'est construit 5 logements par an sur la commune (données Sit@del). Durant cette période, il est possible d'estimer le besoin en construction minimum permettant de maintenir la population. Ce besoin est notamment dû au desserrement des ménages, mais aussi la prise en compte du renouvellement du parc, la variation de résidences secondaires et de logements vacants.

Sur cette période, ce point mort était largement négatif (-2.7). De fait, la dynamique constructive sur la commune n'a pas pris en compte le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et l'évolution du nombre de logements secondaires et / ou vacants. La commune n'a pu donc proposer une offre adaptée à population constante pour 5 logements construits en moyenne par an.

3. Les activités économiques (hors agriculture)

3.1. La place du Gué-de-Longroi dans le contexte départemental et communautaire

La commune bénéficie d'une position stratégique en matière de communications. Située à proximité des grands axes routiers (A11, RD910), la commune a attiré de nombreuses entreprises. Au 31 décembre 2015, on en recensait 47 entreprises, dont 3 dans l'industrie, 19 répertoriées dans la catégorie « commerces, transport et hébergement) et 16 dans les catégories services aux entreprises et particuliers ». Les entreprises sont implantées rue de Longréau, rue Nationale ou rue Impériale. Il existe une zone d'activité au nord du territoire communal.

Le pôle économique Alnélois est composé des sites d'activités de la Communauté de communes de la Beauce Alnéloise, ainsi que ceux des communes du Gué-de-Longroi, de Garancières-en-Beauce et de Sainville.

3.2. La population active

population active (définition Insee)

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

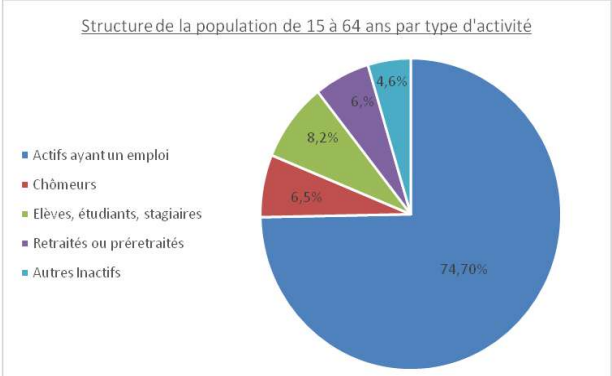
La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT (population active et chômeurs), au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.

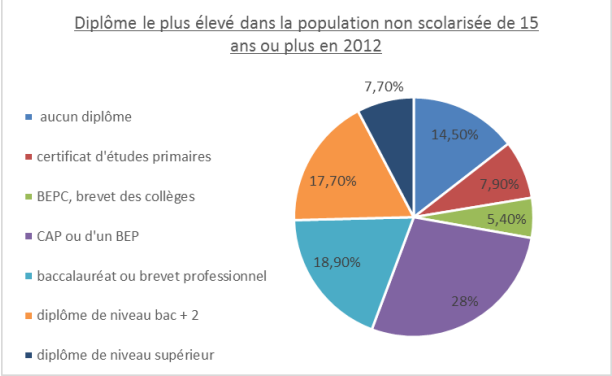
3.2.1. La composition de la population active

Avec 483 actifs recensés en 2014, la population active du Gué-de-Longroi revêt différentes caractéristiques.

En 2014, 81.2% de la population âgée de 15 à 64 ans est active. Il est a noté que 74.7% de la population inscrite dans cette tranche d'âge a un emploi.

La structure de la population active est largement motivée par le niveau d'études atteint. En effet, 7.7% de la population active ont un diplôme de niveau supérieur et 17.7% d'un diplôme bac + 2. A partir de ces données, on peut supposer que la population active de la commune exerce en majeure partie dans le secteur tertiaire. Ce secteur recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Il résulte de ce constat une certaine représentation des catégories de cadres supérieurs, de professions intermédiaires et d'employés.



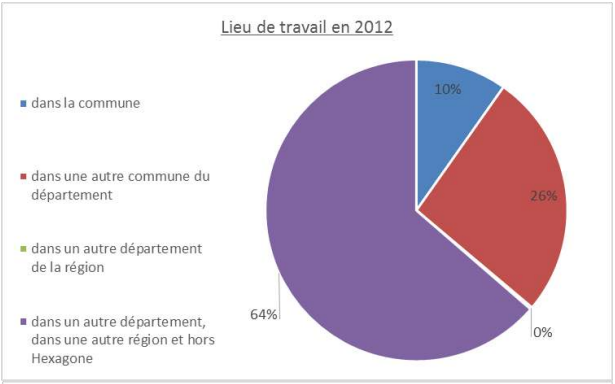


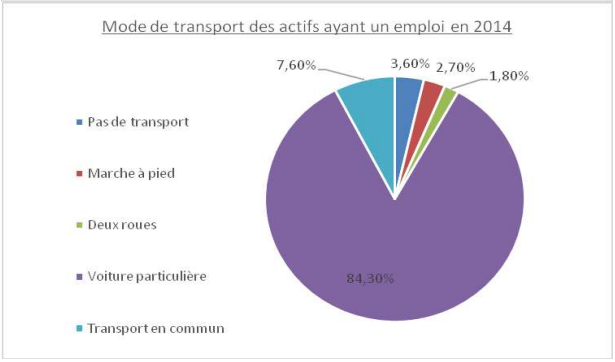
3.2.2. La population active et la mobilité

En 2014, au regard des données de l'Insee, 9.8% de la population active du Gué-de-Longroi exercent leur profession sur le territoire communal. En 1999 ce taux d'activité était de 13%. Ce taux d'activité est inférieur à la moyenne départementale puisqu'en 2014, 25.8% des actifs du département d'Eure-et-Loir exercent leur profession dans leur commune de résidence. Au niveau de la région Ile-de-France, ce taux atteint 32,4%.

La proximité des bassins d'emplois franciliens se traduit par le fait que 64% des actifs en 2012 exercent leur profession dans un autre département ou une autre région.

La mobilité professionnelle amène indubitablement à prendre en considération le mode de transport employé pour se rendre sur son lieu de travail. En 2014, 84.3% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.



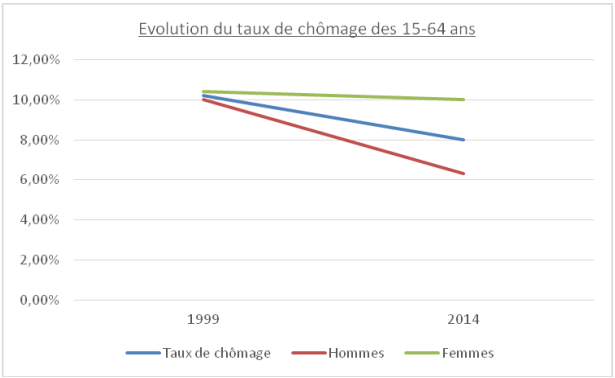


3.2.3. La population active et chômage

Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 8% en 2014, le Gué-de-Longroi se positionne en dessous de la moyenne départementale de 12.2% et de la moyenne régionale de 12.8%.

Il faut cependant noter que la commune a enregistré une baisse du nombre de demandeurs d'emploi puisqu'en 1999 ce taux atteignait 10.2%:

Comme en 2006, actuellement le chômage touche toujours plus les femmes que les hommes, respectivement 10% et 5.3% (au sein des actifs).



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2014 exploitations principales

3.3. L'activité artisanale et industrielle

Au 31 décembre 2016, on recense 56 établissements actifs qui contribuent au développement économique, répartis comme suit selon le secteur d'activité :

Secteur d'activité	Nombre	Pourcentage
Agriculture	9	16.1%
Industrie	3	5.4%
Construction	9	16.1%
Services	31	55.4%
Administration publique	4	7.1%

En 2016, on recense 9 créations d'entreprise : 1 dans l'industrie, 1 dans le secteur de la construction, 4 dans le secteur des commerces et 4 dans le secteur des services. Cinq d'entre elles ont adopté le statut d'entreprise individuelle. Ces entreprises génèrent 68 emplois, fin 2015.

Sur la commune, on trouve également plusieurs commerces et services :

- 1 boulangerie
- 1 agence postale
- 1 cabinet d'infirmières
- 1 architecte

Poste et boulangerie

L'activité artisanale est aussi bien implantée :

- 2 plombiers-chauffagistes
- 1 maçon
- 1 électricien
- 1 entreprise de menuiserie
- 1 dépôt vente de moto
- 1 artisan styliste pour chevaux et cavaliers
- 1 esthéticienne à domicile

Plusieurs entreprises sont aussi présentes :

- Galaxair : spécialisée dans les équipements de froid industriel.
- Labo Ham Pilon : prothésiste dentaire.
- Herbier Limited : entreprise de parfum.
- 2 sociétés d'archivage : Recall France et Société Générale d'Archives.

Concernant cette dernière entreprise (Société Générale d'Archives), son activité n'est pas viable sur le long terme. Dès lors, le site présente un fort potentiel foncier en matière de renouvellement urbain pour la commune.

Au niveau touristique, l'offre est limitée à la présence d'un gîte rural pour 4 personnes

L'offre alimentaire de base est plutôt limitée et la commune ne dispose pas d'un tissu commercial de première nécessité complet. Un poissonnier itinérant passe tous les mardis sur la commune ainsi qu'une pizza ambulante le mardi soir. A Angles, un artisan de fruits et légumes propose ses produits sur les marchés.

Gîte rural

4. L'agriculture

Les données agricoles utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont issues de plusieurs sources qui sont principalement celles du Recensement Général Agricole des années 1988, 2000 et 2010 et des données issues de l'enquête agricole réalisée auprès des exploitants locaux.

4.1. Les exploitations et exploitants agricoles du territoire

Le Gué-de-Longroi appartient à la région naturelle de la Beauce. La vocation agricole de la commune façonne largement le paysage local.

Les surfaces agricoles du Gué-de-Longroi se répartissent entre 10 exploitations :

- 5 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune
- 5 ont leur siège d'exploitation sur d'autres communes situées à proximité du Gué-de-Longroi.

Selon les données du Recensement Général Agricole, on constatait une augmentation du nombre des exploitations agricoles par rapport à 2000 (+1), contrairement à la tendance départementale. Ainsi, en 2010, on comptait 8 sièges d'exploitation agricole en activité sur le territoire communal, un chiffre stable par rapport aux recensements de 2000 et de 1988.

Nombre d'exploitations				
	2010	2000	Evolution entre 2000 et 2010	1988
Le Gué-de-Longroi	8	7	+14%	8
Eure-et-Loir	4 318	5 200	-16.96%	

La rencontre avec les agriculteurs a permis de réactualiser ces données, puisqu'en 2016, sur l'ensemble des exploitants de la commune, seulement 5 ont leur siège sur la commune.

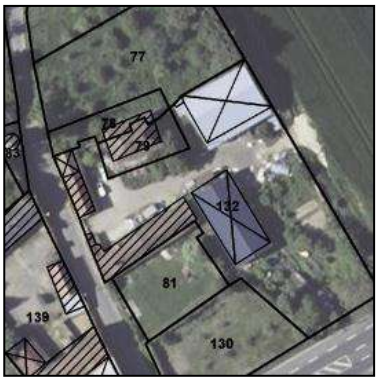
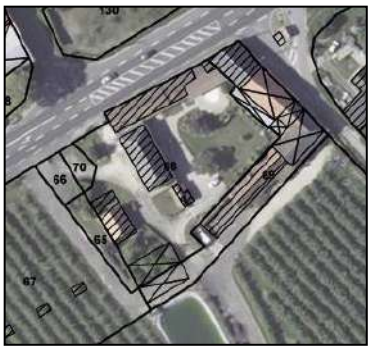
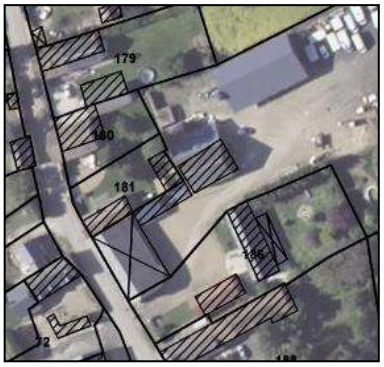
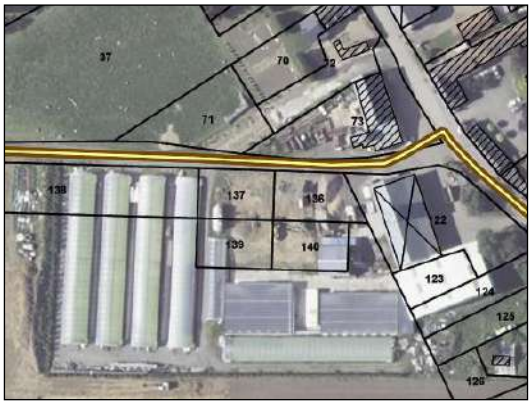
D'après les données du RGA, la Surface Agricole Utilisée (SAU)[1] en 2010 communale est de 1129 hectares, contre 1141 hectares en 2000, diminuant ainsi de 12 hectares. La SAU aurait baissé de -1.05%, dans les mêmes proportions que le département qui affiche un taux de -0.97%. Il faut toutefois relativiser ces chiffres, qui s'avèrent supérieurs à la superficie totale de la commune (690 hectares), dans la mesure où est recensé l'ensemble des parcelles cultivées par les exploitants de la commune, y compris celles situées sur d'autres communes.

Surface Agricole Utilisée (SAU) totale				
	2010	2000	Evolution entre 2000 et 2010	1988
Le Gué-de-Longroi	1 129	1 141	- 1.05%	865
Eure-et-Loir	450 574	454 997	- 0.97%	/

Selon le POS, le cadastre recensait 505 hectares utilisés par les exploitations agricoles en 1987, soit 73% du territoire. Depuis la construction du lotissement « Les coteaux du Gué » sur la période 2008-2012, les surfaces cultivées ont diminué de 5,7 hectares, pour une superficie d'environ 499 hectares en 2016.

[1] La surface agricole utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...).Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère.

4.2. Les exploitations communales

<table>
<tr><td>Pierre Damien GAUTHIER
Exploitant individuel
4 rue des Trois Mares (Saint-Chéron du Chemin)</td><td>Eric CLEMENT et Yannick FESSARD
SCEA Le Verger de Saint-Chéron
2 route Nationale (Saint-Chéron du Chemin)</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Arnaud SAVOURE
EARL Savouré
3 rue de la Vigne (Saint-Chéron du Chemin)</td><td>Pascal LAYA
SCEA Laya
15 rue du Lion (Occonville)</td></tr>
<tr><td>
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dominique et Patrice GUERIN
EARL Guérin et EARL S. Guérin
Fonds d’Occonville (Occonville)</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

Concernant Monsieur Marcel Madelaine, gérant de l'EARL Madelaine (siège au 2 Impasse de l'École au Gué-de-Longroi), l'essentiel des terrains que cultive cet exploitant se situe en dehors de la commune.

Les relations entre les agriculteurs et les tiers sont « bonnes ». Toutefois, l'activité pose quelques problèmes avec le voisinage des lotissements rue de la Libération et Coteaux du Gué, qui ont une interface directe avec les champs.

Formes juridiques des exploitations

On dénombre au Gué-de-Longroi :

- 4 EARL
- 2 SCEA
- 1 exploitant individuel

Le statut d'EARL est la forme sociétaire la plus représentée.

Pérennité des exploitations

Les agriculteurs du Gué-de-Longroi sont pour la plupart propriétaires des bâtiments (corps de fermes, hangars…) et du foncier agricole qu'ils exploitent.

La moyenne d'âge est relativement jeune, environ 44 ans. Cela s'explique par le fait que plusieurs exploitants approchant la retraite ont transmis ces dernières années leur activité à leur filiation.

Les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune sont viables et ne projettent pas de cesser leur activité d'ici les 10-15 prochaines années.

4.3. La main d'œuvre dans les exploitations agricoles

On constate que la main d'œuvre agricole employée dans les exploitations est restée stable entre les périodes 2000 et 2010, contrairement au département qui affiche une baisse de 16,8%.

Cette main d'œuvre se calcule en Unité de Travail Annuel (UTA)[2]. Selon le RGA, l'UTA était de 14 au Gué-de-Longroi en 2010.

Travail dans les exploitations en UTA (Unité de Travail Annuel)				
	2010	2000	Evolution entre 2000 et 2010	1988
Le Gué-de-Longroi	14	14	0%	13
Eure-et-Loir	5 395	6 485	-16.8%	9 929

[2] L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

4.4. Les productions locales et les diversifications

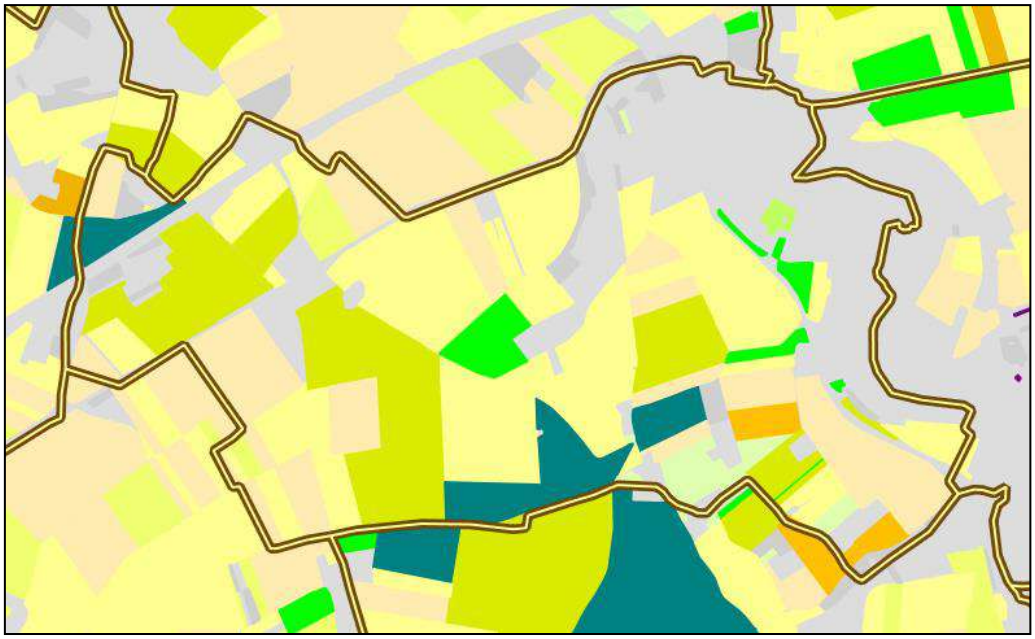
L'essentiel de l'activité agricole est désormais orienté vers les cultures générales, alors qu'en 2010 les céréales et les oléoprotéagineux dominaient. Les exploitants au Gué-de-Longroi cultivent du blé, de l'orge, du colza, du maïs et de la betterave. Ils ne font pas de l'agriculture biologique. De manière générale, la production céréalière pose des difficultés en termes de coûts de production et de prix à la vente.

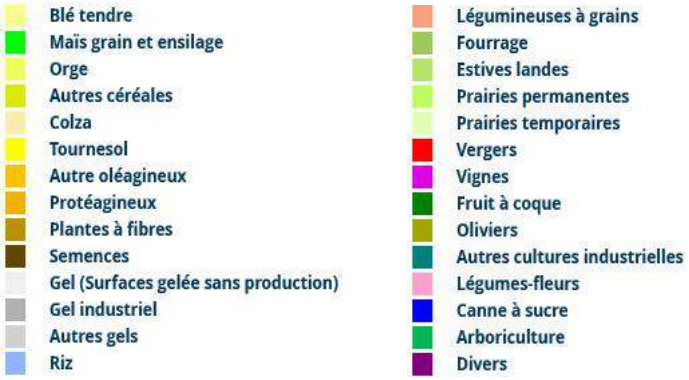
Par ailleurs, certains agriculteurs sur la commune se sont diversifiés :

- M. Eric Clément et M. Yannick Fassard exploitent des vergers. Ils font également de la vente de produits à la ferme (pommes à couteau, jus de pommes, sapins).
- M. Dominique Guérin s'est lancé dans la production de spiruline, qu'il cultive dans une serre de 3000 m², avec pour objectif, à terme, la production d'environ deux tonnes par an de spiruline.

  En parallèle de cette activité, les agriculteurs Guérin cultivent du tabac depuis 10 ans, ayant investi dans une chaudière biomasse pour sécher les plants. Ils tiennent également une pension de chevaux, « Les Ecuries d'Occonville ».

Registre parcellaire graphique (RPG) de 2012





Source : Géoportail

4.5. La qualité des terres et les investissements liés au sol

Le territoire du Gué-de-Longroi est caractérisé par deux entités que sont le plateau agricole et la Vallée de la Voise. La qualité des sols exploités, globalement bonne, varie cependant d'un milieu à l'autre.

En effet, le sol limoneux du plateau est propice aux cultures. En revanche, la composition argileuse des terrains s'inscrivant dans la continuité de la vallée rend l'exploitation plus difficile.

On relève par ailleurs la présence de silices, aux abords de la route départementale et de l'A11 à l'ouest de la commune, lesquelles rendent la terre plus abrasive et son exploitation plus contraignante par rapport à l'entretien des engins agricoles.

En outre, plusieurs aménagements existants permettent de faciliter la pratique de l'agriculture :

- Deux forages, l'un à mi-chemin entre les hameaux de Saint-Chéron du Chemin et d'Occonville, l'autre à proximité du hameau d'Angles ;
- Deux exploitations fonctionnent à l'irrigation, celle de M. Savouré depuis une trentaine d'années et celle de messieurs Guérin depuis une quinzaine d'années ;
- Environ la moitié des surfaces agricoles est drainée. Des drains en poterie ont été posés durant les années 1960 tandis qu'un second drainage a été réalisé dans les années 1980. Trois fossés permettent également d'irriguer les champs.

4.6. Le plan d'épandage

Le plan d'épandage est un document cartographique indiquant les zones où l'application de déchets ou d'effluents, sur ou dans les sols agricoles, est permis et les zones déconseillées. L'objectif est de s'assurer que les surfaces disponibles à cet effet sont suffisantes, pour une gestion efficace des sols.

Ce plan d'épandage doit respecter la réglementation liée à la santé de l'homme et des animaux, à la qualité et à l'état phytosanitaire des cultures, à la qualité des sols et des milieux aquatiques ainsi qu'aux nuisances.

L'épandage d'effluents agricoles entraîne dès lors des distances de recul qui doivent être prises en considération dans la définition des projets communaux, afin d'éviter une remise en cause générale de ces derniers.

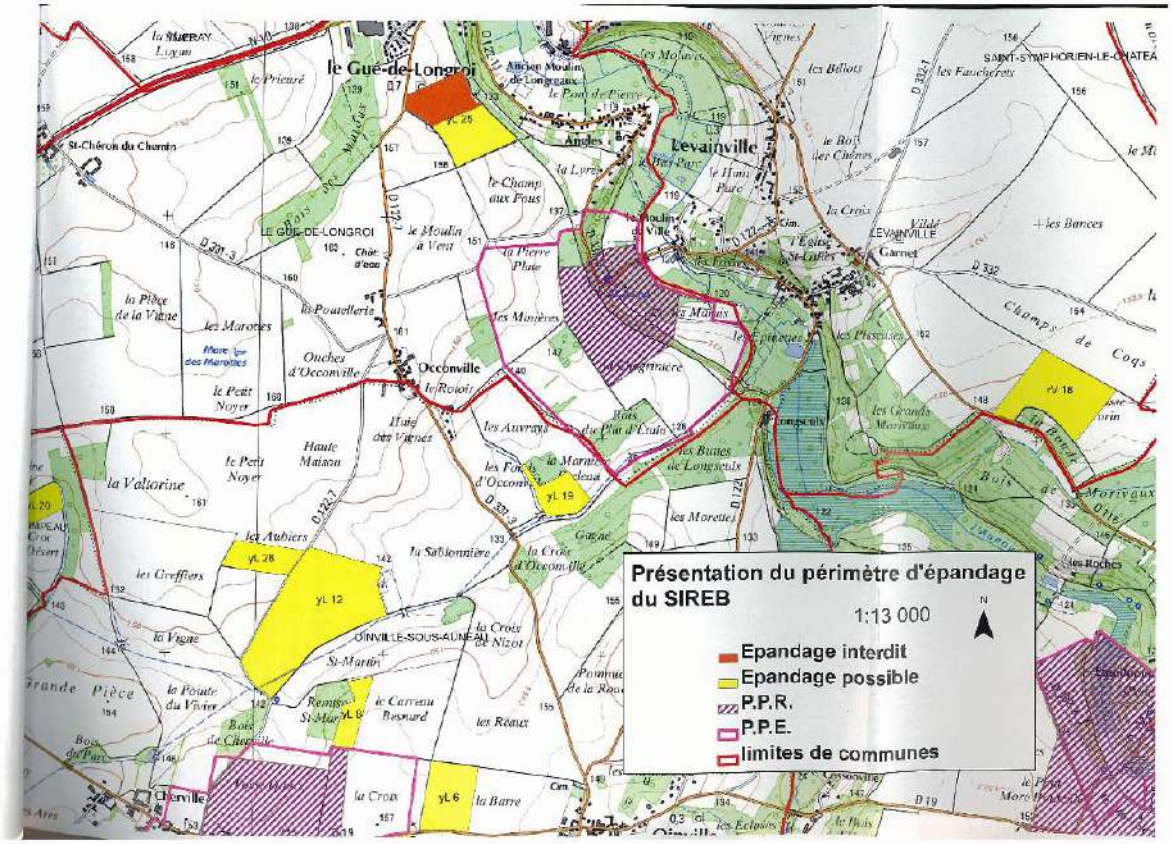
On relève deux types d'épandage au Gué-de-Longroi :

- Un épandage à base de ferments lactiques, utilisé par deux agriculteurs (M. Arnaud Savouré et M. Pascal Laya),
- Un épandage de boues d'épuration, utilisé par un agriculteur (M. Yvon Lerondeau, dont le siège d'exploitation se situe à Oinville-sous-Auneau).

En Eure-et-Loir, l'épandage sur des parcelles agricoles est interdit à :

- 35 mètres des berges, des cours d'eau et plan d'eau,
- 35 mètres des puits ou forages,
- Dans les périmètres de protection rapprochée des forages AEP à destination de la consommation humaine,
- 200 mètres des immeubles habités ou habituellement habités par des tiers, des zones de loisirs et des établissements recevant du public,
- Sur des parcelles où les pentes sont supérieures à 15%.

M. Lerondeau exploite au Gué-de-Longroi 10,70 hectares de surfaces agricoles compris dans le périmètre d'épandage du SIREB (Syndicat Intercommunal pour le REcyclage agricole des Boues des stations d'épuration de la région d'Auneau). L'épandage des boues urbaines y est interdit sur 4,92 hectares en raison de leur proximité avec des habitations.



4.7. Les déplacements des engins agricoles

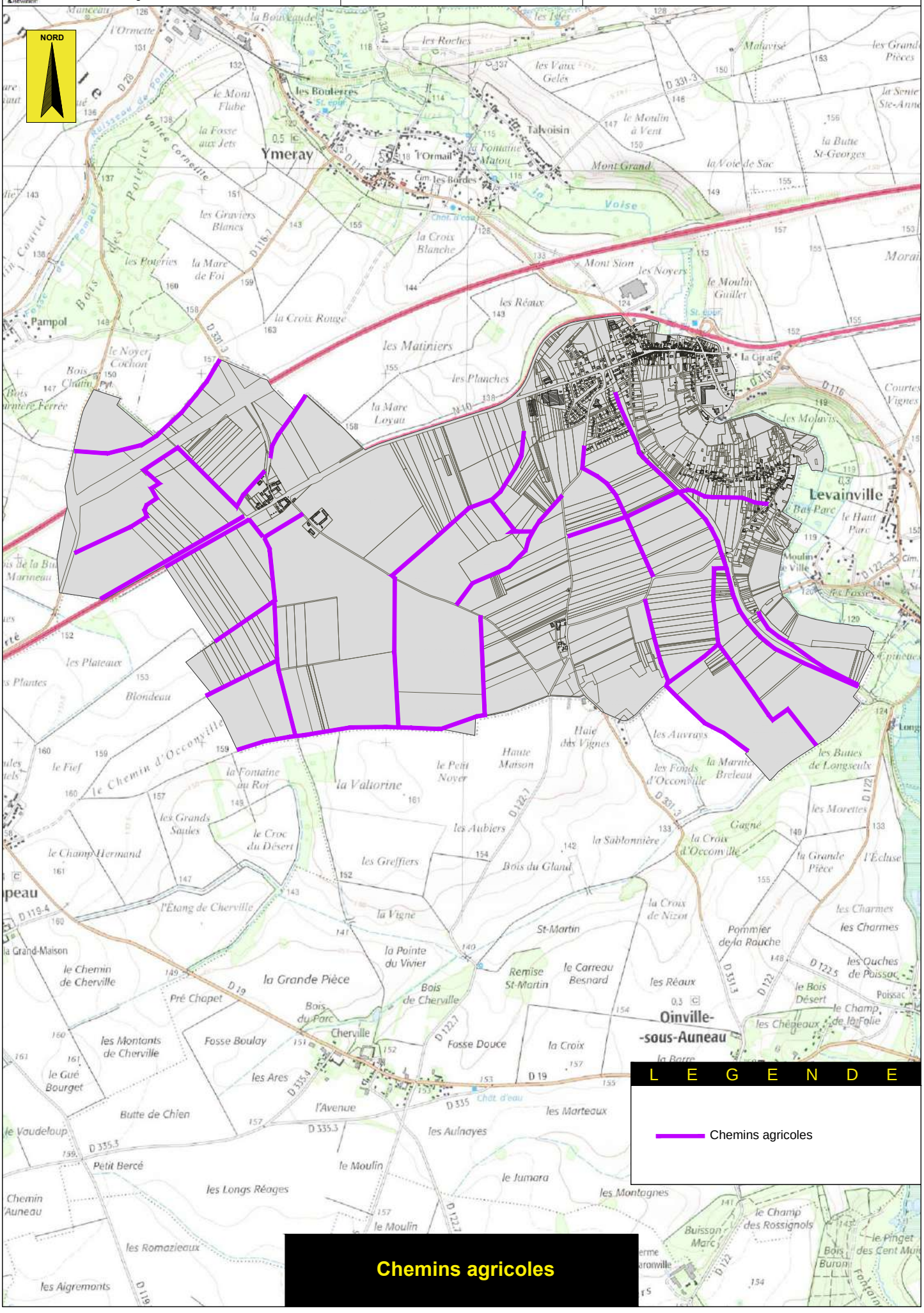
Il existe des points noirs au niveau des aménagements routiers communaux :

- Problème de largeur des voies et danger concernant les routes qui passent à travers champs. Le croisement des engins agricoles avec les véhicules s'avère difficile, particulièrement avec le car de ramassage scolaire faisant la navette entre le bourg et les trois hameaux.
- Problème de circulation des engins agricoles dans le bourg par la Grande Rue. Les agriculteurs ont toutefois la possibilité de contourner le village, bien que cela leur fasse faire un détour.

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



L E G E N D E

Chemins agricoles

5. Le fonctionnement communal

5.1. Les équipements de superstructure

Le Gué-de-Longroi possède tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Liste et affectations des équipements publics :

- Une mairie
- Un cimetière
- Les écoles maternelle et élémentaire qui accueillent 144 élèves
- Un centre de loisirs
- Une station d'épuration

5.2. La vie associative

Il existe plusieurs associations sur la commune :

- Le GLTT (Gué de Longroi Tennis de Table), créé en 1979. Le club compte aujourd'hui une vingtaine d'adhérents avec 2 équipes engagées en compétition.
- Fraich'heure « Rando et Photo », créée en juin 2008. Cette association de 59 adhérents propose chaque mois une randonnée de 5 ou 12 kilomètres.
- Le syndicat des chasseurs du Gué-de-Longroi
- L'association Le bon vivre longroisien, ayant pour but de proposer des manifestations tout au long de l'année.
- Le club des anciens. Ce club permet aux adhérents de se retrouver le dernier jeudi de chaque mois.
- Le football club du Gué-de-Longroi
- La boule longroisienne
- Les P'tits lougroisiens
- Le comité des fêtes

Des cours de guitare et de fitness sont les deux nouvelles activités qui ont débuté en 2017.

6. Les équipements et infrastructures de déplacement

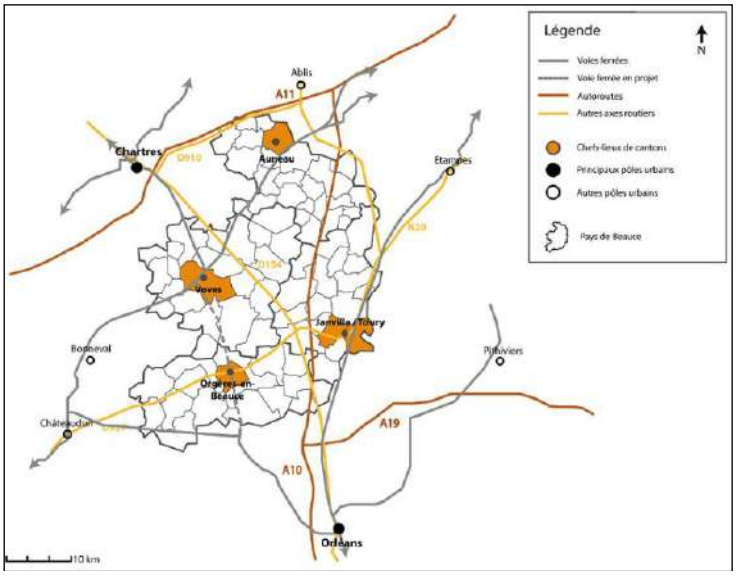
6.1. Le réseau viaire

Située au sud de la RD910, la commune est également traversée par l'autoroute A11. Ces deux axes permettent des communications vers Chartres (15 km) et Paris (70 km).

La commune bénéficie de la proximité d'axes de communication importants :

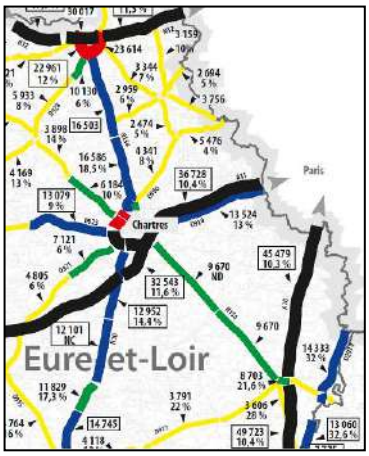
- l'A11 (échangeur à Ablis - 10 km en direction de Paris ou Chartres Est à 16 km en direction du Mans)
- l'A10 en direction d'Orléans - échangeur à Allainville (17 km)
- la RN191
- la ligne SNCF Paris-Le Mans à Saint-Piat (11 km) et Epernon (14 km)
- la ligne SNCF Paris-Tours à Auneau (10 km).

En dehors des voiries structurantes départementales, la commune dispose d'un réseau de voiries communales relativement homogène en termes de connexion.



La commune est desservie par des axes et voies de communications soumis aux contraintes topographiques de vallée. Ces structures routières se sont développées en suivant le tracé de la vallée de la Voise. Elle est principalement desservie par un maillage routier départemental :

- La RD910, ancienne voie de la liberté et RN10 reliant Paris à Béhobie en Espagne, a été déclassée sur certains tronçons dont celui qui traverse la commune (Ablis – Chartres). La circulation est tout de même importante et dépasse les 13 000 véhicules par jour.
- La RD 116 qui traverse la commune selon un axe nord-ouest/sud-est, reliant Bailleau-Armenonville au nord à Auneau au sud
- la RD 331 qui mène à Garnet et Levainville,
- La D331-3 qui traverse l'ouest du territoire et relie Saint-Chéron du chemin à Occonville.
- La RD 122-7 qui traverse la commune selon un axe nord/sud, relie le centre bourg et Béville-le-Comte via le hameau d'Occonville
- La RD 122-11 qui relie le bourg à Angles,



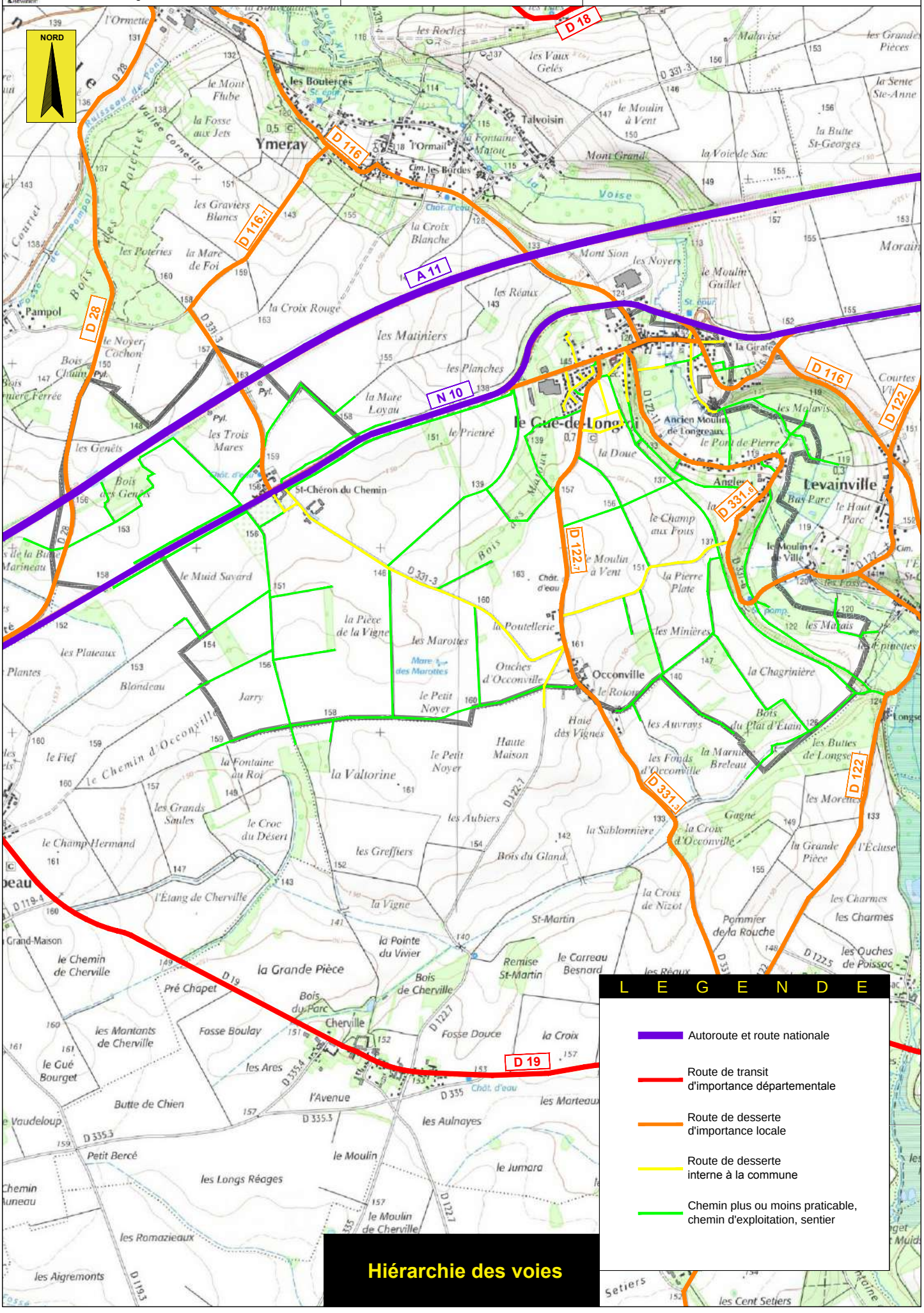
Toutes les voies départementales convergent vers le noyau urbain ancien et structurent celui-ci au même titre que les hameaux.

<u>Source</u> : DREAL – trafic routier en 2013

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



L E G E N D E

- Autoroute et route nationale
- Route de transit d'importance départementale
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune
- Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier

Hiérarchie des voies

6.2. Le stationnement

La voiture est très présente au Gué de Longroi. En effet, la faiblesse des transports collectifs, la proximité des liaisons routières ou encore le caractère résidentiel de la ville accentuent la dépendance des habitants à l'automobile.

De fait, en 2018, sur l'ensemble des ménages de la commune :

- 325 d'entre eux possèdent une voiture
- 231 d'entre eux possèdent au moins deux voitures
- 270 disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement

Une part importante de l'urbanisation de la commune est relativement récente, et très largement dominée par les maisons individuelles, notamment sous forme de lotissements. Les voies y sont relativement larges, ainsi le stationnement peut s'effectuer le long du trottoir, sur le trottoir ou encore à cheval sur le trottoir sans poser de problèmes de circulation.

Sur le hameau d'Angles, l'implantation des constructions anciennes, la largeur de la voirie ne permet pas le stationnement sur le domaine public. Dès lors, le stationnement s'effectue pour l'essentiel sur le domaine privé. Quelques « poches » de stationnement informelles sont présentent le long de la rue de la vallée, renforçant ainsi l'étroitesse de la rue.

L'offre publique se compose d'un total d'environ 102 places de stationnement, exclusivement en surface.

Ces places de stationnement sont, pour l'essentiel, concentrées aux abords immédiats des équipements publics (mairie, école, terrains de sport…).

Localisation	Capacité
Rue impériale	8
Ecole - Route d'Occonville	26
Rue des Coteaux	6
Rue du Portillon	5
Rue du Portillon	4
Grande Rue	25
Rue de Paris	4
Terrain de sports (RD122.11)	24
Total	**102**

Stationnement le long du terrain de sport

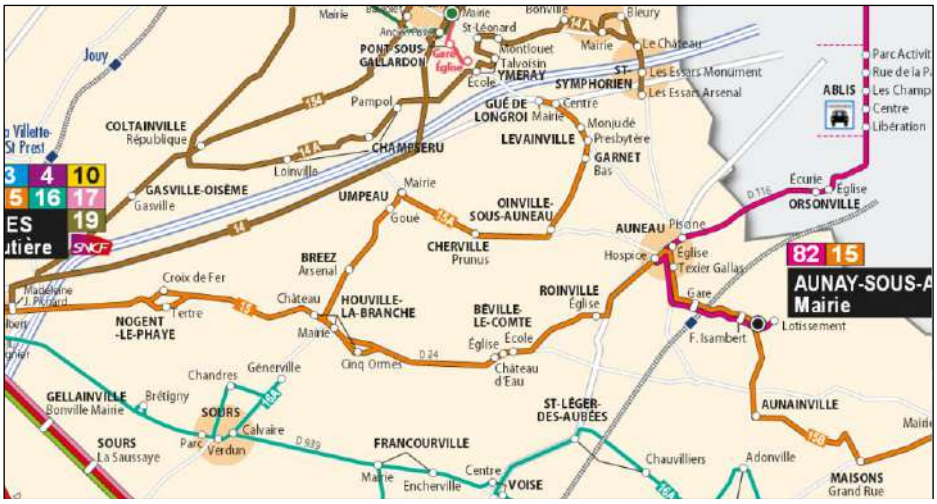
Stationnement aux abords de l'école

6.3. Les transports collectifs

En matière de transports en commun, Le Gué-de-Longroi ne dispose d'aucune gare SNCF ou RER. Les gares les plus proches se situent à quelques kilomètres du centre bourg, sur les communes de Saint-Piat et Epernon desservies par la ligne SNCF Paris-le Mans. Cette dernière permet de relier Paris en 45 mn.

La gare d'Auneau sur la ligne Paris-Tours est accessible par la RD 122 et RD 116. Le trajet dure une heure environ.

La principale desserte bus sur la commune est assurée par le réseau REMI (ligne 15A) permettant de relier la gare de Chartres. Cette ligne dessert Le Gué-de-Longroi à travers deux arrêts : mairie et centre. Il n'existe pas de liaison directe avec les gares d'Auneau et d'Epernon, ce qui est préjudiciable à la fréquentation des transports en commun.



Le Transport à la Demande (TAD)

En complément de ces lignes régulières, une offre TAD (transport à la demande) et TPMR (transport pour les personnes à mobilité réduite) est proposée et permet d'aller chercher ce public à domicile.

Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Général d'Eure-et-Loir met à disposition des Euréliens un portail Internet de covoiturage « www.covoiturage.eurelien.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail).

Les aires de covoiturage les plus proches pour la commune sont situées place de la gare à Bailleau-Armenonville, allée du Parc à Ablis et rue Michel Chartier à Allainville-aux-Bois.

6.4. Les circulations douces

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Issus de la loi du 22 juillet 1983, les Plans Départementaux des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) constituent des outils légaux d'organisation et de développement économique du tourisme local. L'objectif est de favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en menant des actions sur la continuité des itinéraires et sur la conservation des chemins.

Un Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR) a été approuvé. Celui-ci vise à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée. En 2008, plusieurs chemins ruraux ont été inscrits :

- Chemin des Vaugimonts
- Chemin de Longréau à Angles
- Ruelle à Manchon
- Chemin de la ville
- Chemin du Gué-de-Longroi à Longréaux
- Sentier rural des Mollaires à Levainville.

En matière de desserte interne, plusieurs liaisons douces maillent le territoire communal.

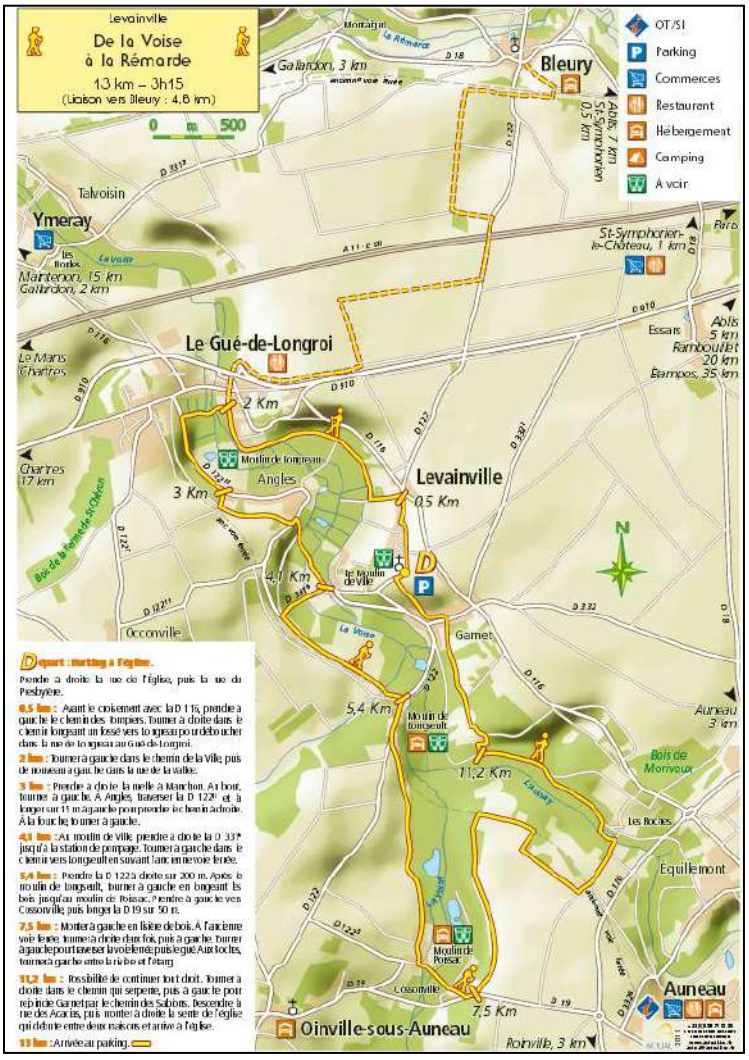
Les circulations douces hors de l'espace urbanisé constituent une opportunité exploitable pour les pratiques pédestres de découverte des paysages de la commune et des promeneurs.

Aujourd'hui, les cheminements utilisés sont essentiellement agricoles mais un circuit de randonnée de 13 km « De la Voise à la Rémarde » relie Le Gué-de-Longroi à Oinville sous Auneau. Cet itinéraire est le point de départ de la « route du blé ».

Les chemins d'exploitation agricole sont nombreux sur le territoire communal. Ils ont une grande utilité car ils sont les voies d'accès des engins agricoles aux espaces cultivables et cultivés de la commune, mais aussi des communes limitrophes.

Ces parcours et cheminements doivent être maintenus afin de pérenniser l'activité agricole dans la commune : cela passe par leur repérage dans le cadre du PLU afin que d'autres occupations du sol ne viennent pas les «effacer» ou en bloquer l'accès et le parcours.

Le Gué-de-Longroi est aussi situé sur le chemin de Péguy qui retrace l'itinéraire effectué au début du XIXème siècle. Cet itinéraire part de Palaiseau et rejoint Chartres, suivant les traces du pèlerinage effectué par le poète en 1912 et 1913. C'est à l'occasion du centenaire de ce pèlerinage que ce circuit a été inauguré.



Le site Balado propose un itinéraire de randonnée (carte ci-dessous).

Source : Site balado.planet.fr

7. Les réseaux techniques

7.1. L'eau potable

7.1.1. L'alimentation en eau potable

L'eau potable distribuée sur la commune est gérée par un SIVU, le Syndicat des eaux du GUE DE LONGROI-LEVAINVILLE, pour 2 communes : Gué-de-Longroi et Levainville, selon un mode de gestion de régie qui assure production et distribution. L'eau provient d'un captage réalisé en 1976 et situé à 1,5 kilomètre au sud du bourg du Gué-de-Longroi. Ce captage dispose de périmètres de protection.

7.1.2. La qualité des eaux distribuées

Les prélèvements et les analyses sur l'eau réalisés sous le contrôle de l'Agence régionale de Santé (ARS) montrent que la qualité bactériologique et physicochimique de l'eau potable distribuée est conforme aux exigences réglementaires. Toutefois on observe la présence d'atrazine déséthyl à une concentration qui atteint la limite de qualité réglementaire ainsi que la présence d'atrazine déséthyl déisopropyl et d'oxadixyl mais à des concentrations inférieures à cette limite de qualité.

Informations générales	
Date du prélèvement	09/10/2017 14h55
Commune de prélèvement	LE GUE DE LONGROI
Installation	SIE DU GUE DE LONGROI-LEVAINVI
Service public de distribution	SIE DU GUE DE LONGROI-LEVAINVILLE
Responsable de distribution	SOCIETE D'ENTREPRISE ET DE GESTION
Maître d'ouvrage	SIE DU GUE DE LONGROI-LEVAINVILLE

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Paramètres analytiques			
Paramètre	**Valeur**	**Limite de qualité**	**Référence de qualité**
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	0,20 mg/LCl2		
Chlore total *	0,23 mg/LCl2		
Conductivité à 25°C	688 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO3)	29,2 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau *	15,9 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	<0,1 NFU		≤ 2 NFU
pH	7,22 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH *	7,10 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

7.2. L'assainissement

La commune du Gué-de-Longroi dispose d'un service d'assainissement collectif pour la grande majorité des zones urbaines du bourg, desservi par un réseau en partie séparatif et en partie unitaire avec un poste de refoulement dans la grande rue. C'est-à-dire que la collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par le même SIVU qui distribue l'eau potable.

La commune dispose d'une station d'épuration du type boues activées en aération prolongée située au nord du bourg, en rive droite de la Voise.

Le lotissement des Grouettes situé au nord-ouest du bourg n'est pas raccordé au réseau communal. Il dispose de sa propre unité de traitement.

Sinon pour les autres secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les habitations sont soumises au principe de l'assainissement individuel.

7.3. La collecte et le traitement des déchets

Sur la commune du Gué-de-Longroi, les ordures ménagères sont collectées le mercredi, avec une collecte sélective le jeudi (en semaine paire). Le jour de collecte sélective changera au 1er janvier 2018 et s'effectuera le mercredi des semaines paires. C'est le SICTOM de la région d'Auneau qui gère ce service.

Ce SICTOM est l'une des trois premières collectivités françaises à avoir mis en place la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères Incitative (TEOMI), avec la Communauté de communes du Toulois (Meurthe-et-Moselle) et la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain.

Les 17 000 foyers concernés ont été pourvus, en 2013, de bacs à ordures ménagères équipés de puces électroniques. Les camions poubelles ont, eux aussi, été dotés d'un système informatique embarqué : « Les bacs ne sont pas pesés, mais comptabilisés à chaque fois qu'ils sont sortis et collectés ».

En l'espace d'une seule année, les habitants ont produit 20% d'ordures ménagères en moins. Ils ont nettement amélioré leurs performances en matière de tri sélectif (+11% rien que pour les emballages, journaux et magazines).

Il existe des bornes à verre répartis à 3 endroits dans la commune :

- Rue de Paris
- Rue Impériale
- Parc du tir à l'arc (hameau d'Angles).

En 2015, le SICTOM a mis en place la distribution de composteurs à tarif préférentiel pour réduire encore plus les déchets.

CHAPITRE 4 :
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

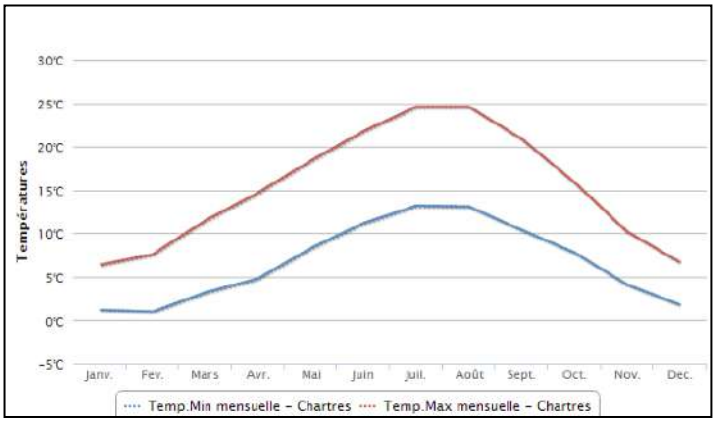
1. Le milieu physique

1.1. La climatologie

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%. Les précipitations sont d'environ 110 jours par an, et la neige est présente en moyenne une dizaine de jours. La hauteur moyenne des précipitions est d'environ 600 mm. La proximité de la mer assure des températures modérées. Les maxima et minima mensuels s'établissent respectivement à 15,3 °C et 6,7 °C, avec une moyenne annuelle autour de 11 °C préservant la région des excès caniculaires ainsi que des rigueurs hivernales prolongées. La température maximale moyenne est de 23,5°C en juillet, et de 0,6° en janvier.

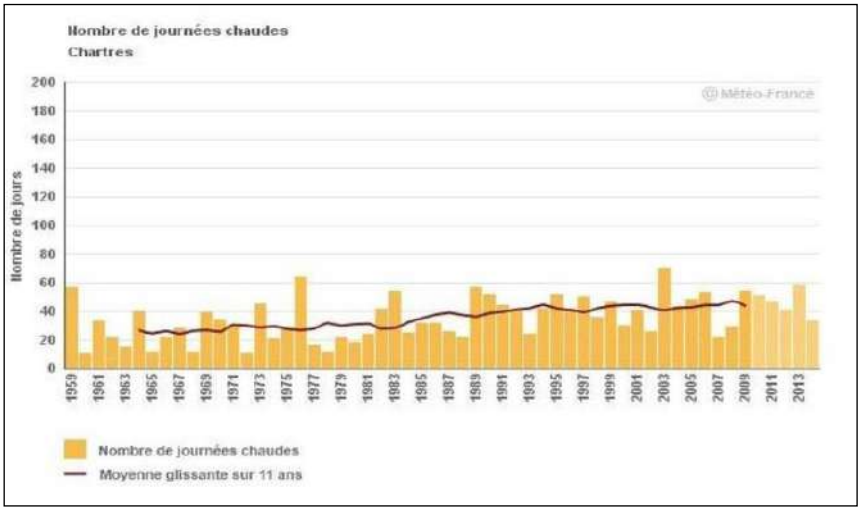
Normales annuelles, station de Chartres

Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nb de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement	Nb de jours avec faible ensoleillement	Nb de jours avec fort ensoleillement
6.7 °C	15.3 °C	598.9 mm	109.1 j	1758 H	144.35 j	57.85 j



En région Centre, la température augmente de 0,3° par décennie sur la période 1959-2009. Le réchauffement est plus marqué au printemps et en été.

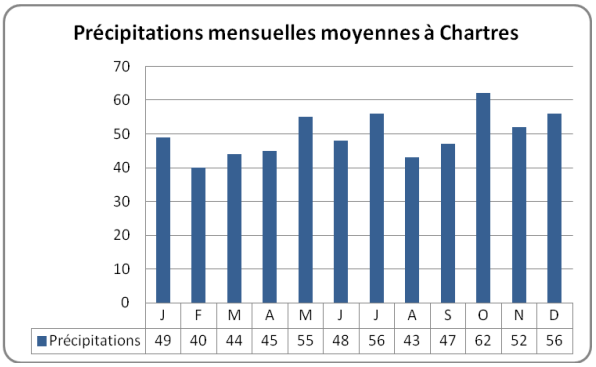
Le nombre de journées chaudes à Chartres ne cessent de croître, comme l'indique le diagramme ci-dessous.

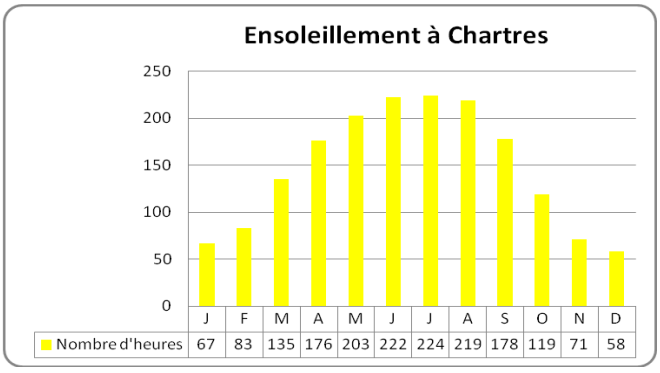


L'ensoleillement

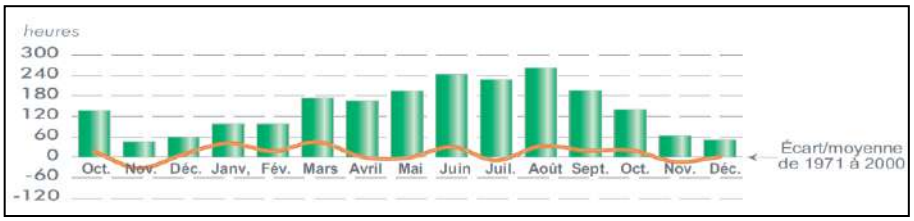
Les relevés météorologiques sur Chartres, effectués par Météo France, indiquent pour la période 1991-2000 une moyenne d'ensoleillement annuel de 1697 h, avec un cumul annuel le plus bas de 1544 h (1993) et un cumul annuel le plus élevé de 2078 h (2003). Sur cette même période, on constate une moyenne de 152 jours de faible ensoleillement, pour 53 jours de fort ensoleillement (record de 90 jours en 2003). Globalement, les mois les moins ensoleillés se situent de novembre à février, le maximum d'ensoleillement se situant de juin à août.

Ces dix dernières années (2001-2010), l'ensoleillement sur Chartres a sensiblement augmenté (+ 117 h) avec une moyenne annuelle de 1814 heures.





Source : Météo France

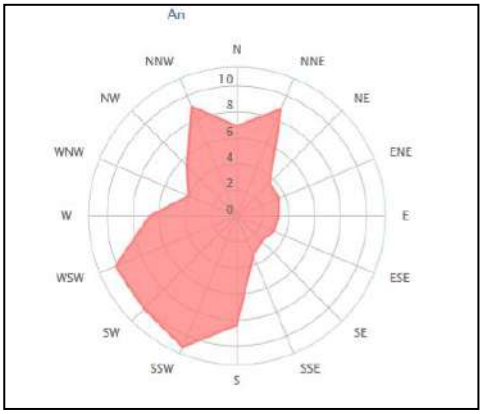


Les vents

La rose des vents ci-dessous permet de visualiser, pour la période allant de juin 2010 à mai 2014, la direction des vents dominants mesurés sur la station de Chartres/Champhol qui se situe à proximité immédiate de la zone d'études. Il met en évidence que les vents dominants sont orientés ouest-sud-ouest à sud-sud-ouest plus de 30% de l'année (>10% pour les trois directions comprises). Ce sont les vents d'automne et hivernaux en majorité.

L'autre axe préférentiel des vents dominants est orienté nord-nord-ouest à nord-nord-est. Ces vents comptent pour 25% environ et on les retrouve surtout au printemps et en été.

La rose des vents mesurés sur la station de Chartres/Champhol est ainsi proposée sur la figure ci-contre.



Source : windfinder.com

Le Département de l'Eure-et-Loir a adopté son Plan climat énergie (PCE) (2012-2016) qui comporte deux volets : un volet éco-exemplarité qui cible le patrimoine du Conseil départemental et un volet territorial qui cible les collectivités territoriales et qui concerne les politiques publiques.

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

La qualité de l'air

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en

danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives ».

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de souffre SO2, Oxydes d'azotes NOx, poussières en suspension PM10, Monoxyde de Carbone CO, Ozone O3, COV, Plomb Pb). Ces normes ont été établies en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 06 mai 1998 relatif à la surveillance de l'air. Des seuils d'alerte et des valeurs limites ont été définis.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de souffre (SO2) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NOx) : ils proviennent surtout de la combustion émanant des centrales énergétiques et du trafic routier (notamment les poids lourds) ;
- Les particules (PM10) : ce sont les particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : il provient de la combustion incomplète des combustibles utilisés dans les véhicules ;
- L'ozone (O3) : ce polluant est produit dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des organochlorés. Ainsi, les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent loin des sources de pollution ;
- Les composés organiques volatils (COV) : d'origines diverses, il s'agit d'hydrocarbures, de composés organiques, de solvants ou de composés organiques émis par l'agriculture et le milieu naturel ;
- Le plomb (Pb) : l'utilisation du plomb pour ses propriétés antidétonantes a conduit au rejet de quantités énormes de ses dérivés dans l'air. Il peut également provenir de procédés de fabrication industriels.

La qualité de l'air fait l'objet d'un suivi régulier au niveau de la région Centre, et l'ensemble des données disponibles est géré par l'association LIG'AIR. Des capteurs sont disposés en différents points des agglomérations régionales et permettent d'appréhender la dynamique de la répartition de cette pollution atmosphérique (pollution dominante d'origine automobile, industrielle, domestique,..) ainsi que la qualité de l'air globale grâce à un indice : l'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA).

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise.

L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) sur les 14 années d'historique, ce qui signifie une qualité de l'air bonne. C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice de la qualité de l'air. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

Evolution des indices de la qualité de l'air de 1999 à 2013 à Chartres

Répartition en % de jours des valeurs de l'indice de la qualité de l'air sur Chartres.

	1999*	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 (très bon)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 (très bon)	9,9%	7,7%	8,5%	7,7%	6,6%	10,7%	11,2%	13,4%	4,1%	2,5%	5,2%	2,5%	5,5%	4,1%	4,1%
3 (bon)	28,1%	**42,9%**	**46,9%**	**47,9%**	**37,3%**	**46,4%**	**46,3%**	**38,1%**	**47,9%**	**43,2%**	**42,2%**	**41,9%**	**43,3%**	**41,5%**	**38,9%**
4 (bon)	**31,3%**	36,1%	27,1%	29,0%	26,3%	28,7%	26,3%	29,0%	25,2%	38,8%	34,5%	37,5%	26,6%	31,4%	28,5%
5 (moyen)	8,3%	9,0%	8,7%	11,0%	14,0%	10,1%	12,1%	10,7%	15,1%	10,7%	12,1%	11,5%	15,3%	11,2%	12,6%
6 (médiocre)	13,0%	3,6%	4,1%	3,6%	5,2%	3,3%	1,9%	4,4%	5,5%	4,1%	3,8%	4,7%	6,3%	4,6%	6,6%
7 (médiocre)	7,3%	0,8%	3,6%	0,8%	6,8%	0,5%	1,9%	3,6%	1,6%	0,80%	0,5%	1,90%	2,2%	1,9%	4,9%
8 (mauvais)	2%	0	1,1%	0	3,6%	0,3%	0,3%	0,8%	0,3%	0	1,4%	0	0,8%	4,6%	3,6%
9 (mauvais)	0	0	0	0	0,3%	0	0	0	0,3%	0	0,3%	0	0	0,5%	0,8%
10 (très mauvais)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre, les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

Deux stations de mesures de la pollution atmosphérique sont localisées sur Chartres et permettent de suivre l'évolution des émissions de polluants atmosphériques au niveau de l'agglomération :

- la station de Fulbert
- la station de Lucé.

PM10

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fulbert	14	16	17											
Lucé	14	16	17	18	16	16	17	26	24	22	21	21	19	21
Moyenne	14	16	17	18	16	16	17	26	24	22	21	21	19	21
Valeur limite	48	46	44	43	41	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Objectif de qualité	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

PM2,5

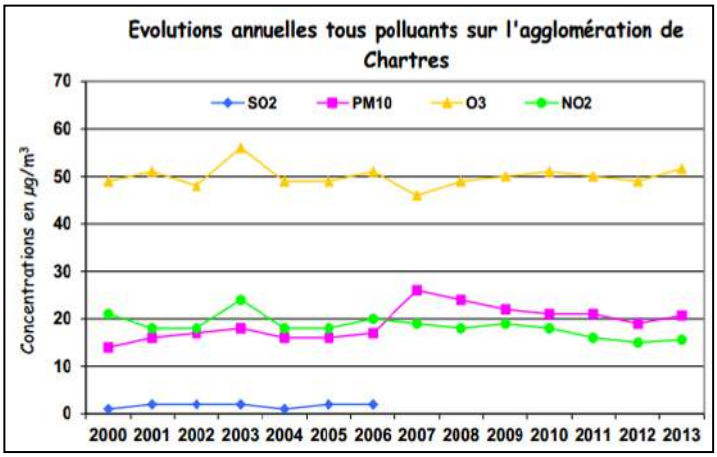
	2012	2013
Lucé	15	15
Valeur limite	27	26
Objectif de qualité	10	10

O3

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fulbert	49	51	48	57	47	49	50	46	50	51	51	50	49	52
Lucé	49	50	47	54	50	49	52	45	48	49	51	51		
Moyenne	49	51	48	56	49	49	51	46	49	50	51	50	49	52

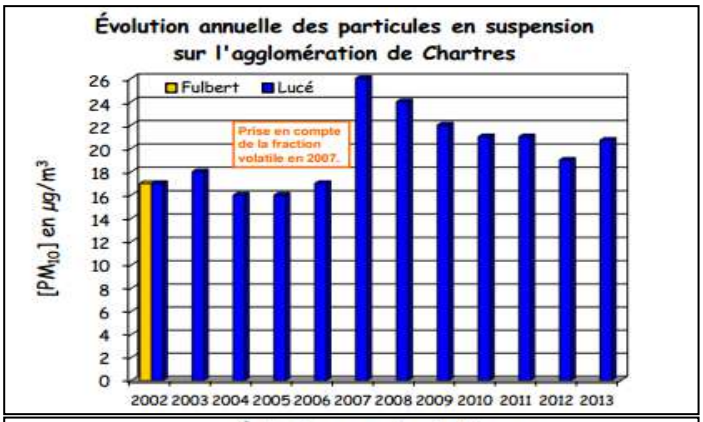
NO2

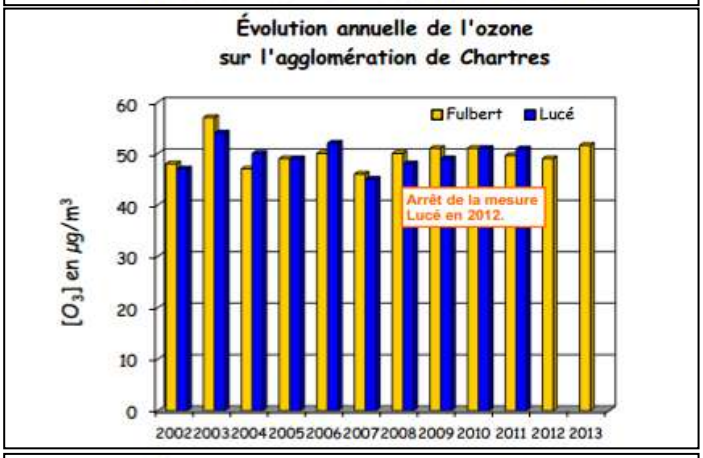
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17	15	
Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16		16
Moyenne	21	18	18	24	18	18	20	19	18	19	18	16	15	16
Valeur limite	60	58	56	54	52	50	48	46	44	42	40	40	40	40
Objectif de qualité	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

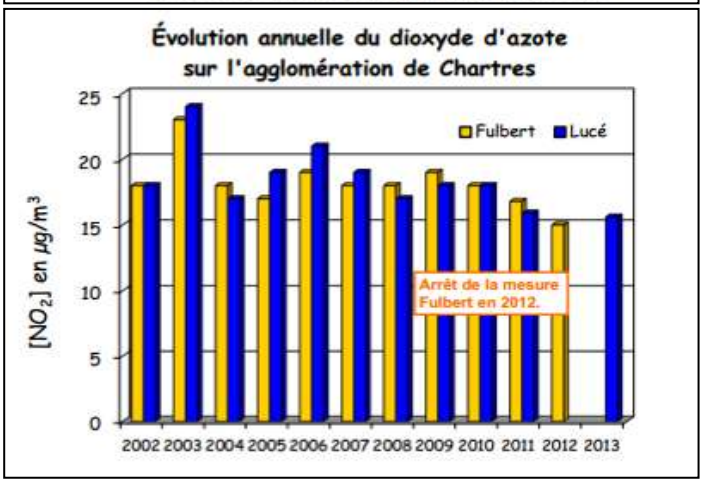


Le bilan des rapports d'activité de la période 2004-2011 de l'association Lig'Air permet de préciser les données pour les principaux types de polluants atmosphériques :

- Les particules en suspension : les concentrations en particules en suspension sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2004 - 2011 ;
- L'ozone (03) : Les mesures effectuées montrent que Chartres est exposée aux fortes concentrations en ozone. Cela est dû à son exposition directe au panache de pollution francilien par vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les objectifs de qualité des seuils de protection de la santé et de la végétation ont été dépassés plusieurs dizaines de jours sur la période 2004-2010.
- Le dioxyde d'azote (NO2) : les concentrations en dioxyde d'azote mesurées sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2004-2011.







La planification dans le domaine de la qualité de l'air

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) adopté en 2002, fixe les grandes orientations d'amélioration de la qualité de l'air pour 5 ans. Il y est démontré le fait que la qualité de l'air est globalement bonne. La question de l'ozone, seul polluant qui connaisse des dépassements des seuils réglementaires, est cependant majeure. D'autre part, l'existence de produits phytosanitaires dans l'air ambiant a été mise en évidence.

Les orientations du PRQA visent notamment à :

- Mieux connaître la qualité de l'air et les pollutions par une surveillance accrue, notamment des polluants directement liés aux particularités locales ;
- Mieux mesurer les effets de la pollution ;
- Réduire la pollution par des mesures d'encadrement, d'accompagnement et d'incitation de tous les secteurs concernés ;
- Améliorer et renforcer l'information du public.

L'un des principaux enjeux du plan est d'impliquer les habitants de la région, avec pour objectif principal de limiter le recours croissant à la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens.

1.2. Le relief et la géologie

1.2.1. Le relief

L'altitude du Gué-de-Longroi varie entre un minimum de 115 mètres et un maximum de 161 mètres pour une altitude moyenne de 138 mètres. Le point le plus haut se situe à 161 mètres près du château d'eau situé au nord d'Occonville, tandis que le point le plus bas se situe dans la vallée de la Voise, à la côte 115, là où la grande rue franchit la Voise. Le dénivelé maximum est de 46 mètres.

Le territoire communal est limité au nord par la RD 910 et à l'est par la vallée de la Voise. Le plateau est entaillé par le fonds de vallée de la Voise, large d'environ 400 mètres.

Le village s'est établi dans la vallée en rive gauche et sur le plateau céréalier, dominant le fond de vallée d'une cinquantaine de mètres.

La rivière La Voise et le ruisseau du Pont sont les deux cours d'eau qui traversent la commune.

1.2.2. La géologie et l'hydrogéologie

La commune appartient au contexte sédimentaire du bassin parisien en bordure du plateau de Beauce. Le substrat profond correspond à une craie blanche sénonienne qui est surmontée par une formation résiduelle d'argile à silex qui s'intercale avec des dépôts continentaux tertiaires.

L'analyse de la carte géologique met en évidence les différentes formations existantes :

- La craie blanche à silex (C_{4-6}), datant du Sénonien. C'est la formation la plus ancienne affleurant dans la région, la craie peut être observée sur les coteaux de la vallée de la Voise, en rive droite et en rive gauche.
- Au-dessus, on a une formation résiduelle assez épaisse d'argile à silex (Rs) qui provient d'une altération de la craie durant le tertiaire et quaternaire. Il s'agit de silex assez épais et anguleux, emballés dans une matrice essentiellement argileuse.
- Les argiles yprésiennes (e3) affleurent entre des placages de limons. Ces argiles peuvent être plastiques, de couleur variable souvent bariolées ou sableuses. L'épaisseur des formations yprésiennes est très variable, et le plus souvent inférieure à 10 mètres. Ces dépôts reposent généralement sur la formation résiduelle à silex, très rarement sur la craie sénonienne. Cette formation s'étend assez largement sur le territoire communal atteignant Occonville et Saint chéron.
- Les argiles à meulières de Montmorency, composées de cailloux et de blocs siliceux sont enrobés dans une matrice argileuse. On les trouve principalement autour d'Occonville.
- Au sommet, on trouve les limons des plateaux (LP). Ces termes désignent de manière traditionnelle, les matériaux fins, de couleur brun clair, recouvrant les surfaces planes du Bassin parisien. Ces limons comprennent, pour une forte proportion, des matériaux d'origine éolienne.
- Les colluvions se situent dans les vallées ou vallons à fond plat, en limite nord du territoire.
- Cg3-#. Colluvions alimentées pour l'essentiel par les Argiles à meulière. Déplacées autant par la solifluxion périglaciaire que par le colluvionnement proprement dit, les argiles à meulière forment, localement, des recouvrements épais sur les versants. Ces « colluvions » ont été observées principalement à l'Ouest du Gué-de-Longroi (à proximité de Saint-Chéron-du-Chemin), à Joinvilliers et au Nord de Gas. Elles sont constituées par les mêmes matériaux que la Formation argileuse à meulière.
- CLP. Colluvions alimentées pour l'essentiel par les limons des plateaux. Très fréquentes, ces colluvions ne sont individualisées sur la feuille qu'au confluent Voise—Eure. Ce sont des limons à structure granuleuse, contenant quelques débris lithiques. Leur épaisseur peut atteindre, très localement, 1,50m.

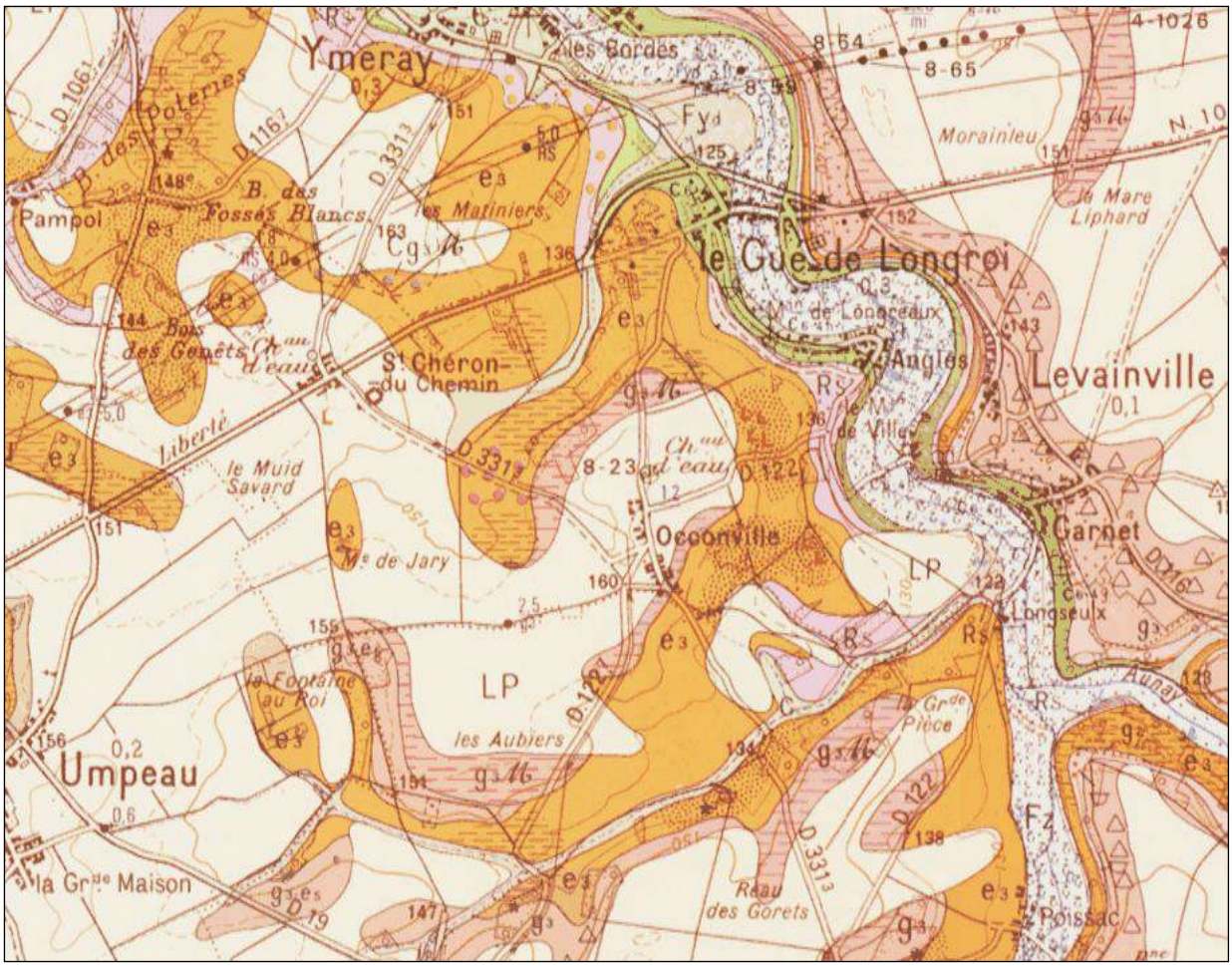
L'hydrogéologie

Le principal aquifère est la craie sénonienne. La nappe de craie présente une perméabilité essentiellement de type karstique, engendrant des débits variables selon le degré de fissuration de la Craie. Dans le secteur du Gué-de-Longroi, la nappe est libre drainée par la Voise et secondairement par la vallée de Code Chèvre. La nappe est alimentée par les eaux de pluie qui s'infiltrent dans les zones d'affleurement de la craie ou la rejoignent après avoir percolé à travers différentes formations superficielles.

Les communes du Gué-de-Longroi et de Levainville sont alimentées en eau potable par un captage situé 1,5 kilomètres au sud du bourg du Gué-de-Longroi, en rive gauche de la Voise. Après 7 mètres de colluvions limoneuses, il traverse la craie sénonienne jusqu'à 35m de profondeur.

Le réservoir aquifère est un niveau de craie diaclasée perméable en grand ayant pour mur une craie massive sous-jacente peu perméable. Il est vulnérable à la pollution en l'absence d'épaisse couverture imperméable dans ce secteur. La nappe est alimentée par son impluvium et par l'infiltration des eaux de ruissellement.

C'est pourquoi un périmètre de protection est établi autour du captage.

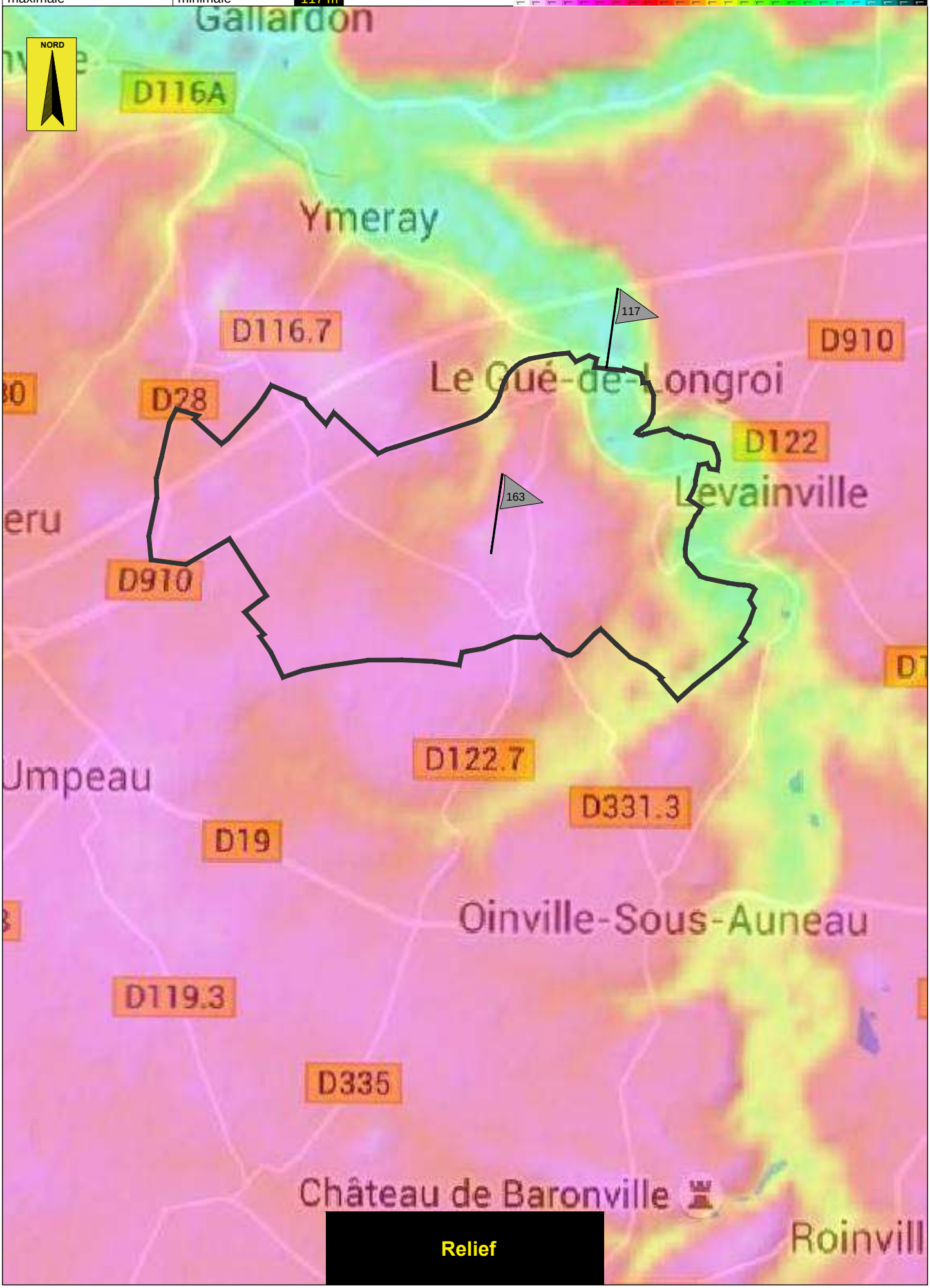


EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir

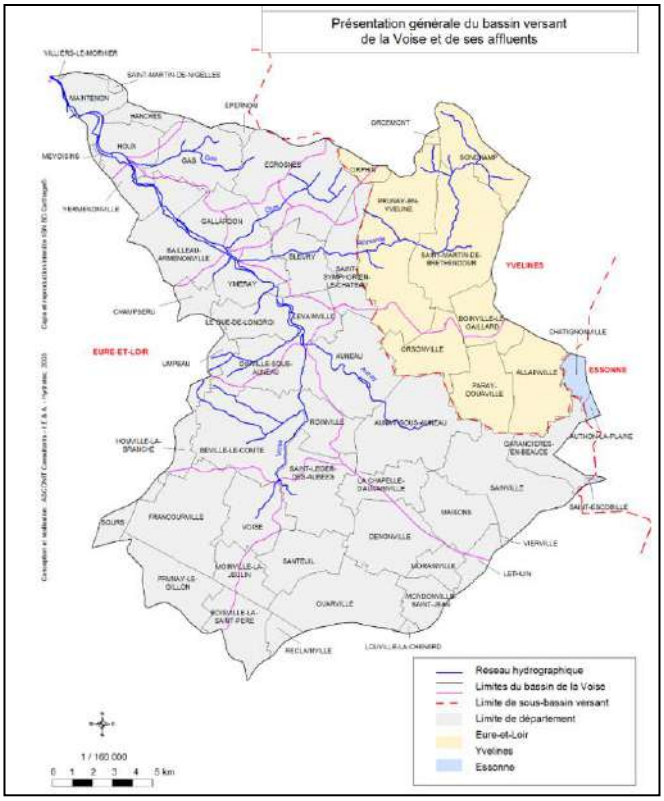
Altitude maximale	163 m	Altitude minimale	117 m	Ecart	46 m



1.3. L'hydrographie

1.3.1. Les eaux superficielles

La commune du Gué-de-Longroi est traversée par la Voise, affluent de rive droite de l'Eure qui draine un bassin versant d'environ 475 Km². Ce bassin est situé en majorité dans le département de l'Eure-et-Loir en région Centre mais une partie est située dans les départements des Yvelines et de l'Essonne en Île de France.



La Voise est une rivière de 2ème catégorie piscicole. Elle prend sa source dans la Beauce, à l'est de Chartres à 140 mètres d'altitude. La vallée de la Voise est soumise aux risques d'inondations par débordement de son lit.

La source de la Voise bouge au gré des fluctuations de la Nappe, sur un linéaire d'environ 2 000 mètres.

Les 5 principaux affluents de la Voise (code de la masse d'eau : FHRH244) sont situés sur sa rive droite, avec de l'amont vers l'aval :

- le ruisseau de Saint Léger (FRHR244 - H4060650)
- l'Aunay (FRHR244 - H4064000)
- la Rémarde (FRHR245)
- le ruisseau d'Ocre (FRHR244 - H4083000)
- le ruisseau de Gas (FRHR244 - H4084000)

Sur la rive gauche de la Voise, aucun cours d'eau pérenne ne se développe, hormis le ruisseau de Béville (FRHR244 - H4061000).

Les apports sont beaucoup moins importants, puisque seuls 20% du bassin versant de la Voise se développent sur sa rive gauche. Ils se font par le biais de fossés assainissant les terres agricoles des plateaux dont la capacité peut être relativement importante, ou de thalwegs secs.

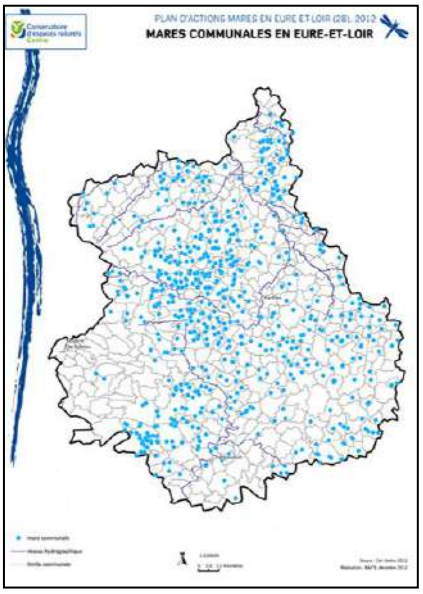
Le Bassin de la Voise dispose d'un patrimoine bâti et architectural assez riche. La partie la plus en aval de la Voise est située au cœur d'un site inscrit : le château de Maintenon, son parc et son aqueduc. Pour la construction de l'aqueduc, la Voise a été canalisée pour faciliter le transport de pierres. Ce canal est lui aussi classé. Après l'abandon du chantier de construction de l'aqueduc, de nombreux moulins ont été construits sur le canal et la Voise. La multitude de bras et de connexions existant aujourd'hui sur la Voise notamment sur sa partie aval rend difficile la lisibilité des cartes qui selon les auteurs utilisent différents noms (rivière de Bailleau, rivière Morte, canal Louis XIV...).

Un important linéaire des berges de la Voise et de ses principaux affluents est fortement dégradé, suite aux multiples interventions ayant entraîné leur fragilisation : creusement et élargissement du lit, rectification des méandres, curage brutal,... La fragilité des berges est accentuée par l'absence de ripisylve ou la présence de ligneux indésirables (peupliers) ainsi que par la prolifération du ragondin. L'ensemble de ces agressions des berges a conduit à un envasement et à un élargissement continu du lit mineur.

La commune est traversée par le ruisseau du Pont. Ce dernier, long de 3,5 kilomètres, est un affluent de la rivière La Morte, qui est elle-même un affluent de la Voise. Il traverse 5 communes : Bailleau-Armenonville, Champseru, Gallardon, Le Gué-de-Longroi et Ymeray.

Les mares

L'inventaire du patrimoine naturel des propriétés des collectivités et de l'Etat, réalisé entre 2001 et 2007 par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire, dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma de gestion du patrimoine Naturel d'Eure et Loir, a mis en évidence la présence de mares dans la majorité des communes d'Eure-et-Loir.



Ces mares représentent un véritable enjeu pour la préservation du patrimoine naturel départemental. En effet, certaines constituent le seul élément de patrimoine naturel sur les propriétés communales. Elles possèdent en outre, très souvent, un intérêt écologique indéniable.

Outre l'aspect écologique, les mares représentent un intérêt social, hydraulique, de sécurité civile et paysager.

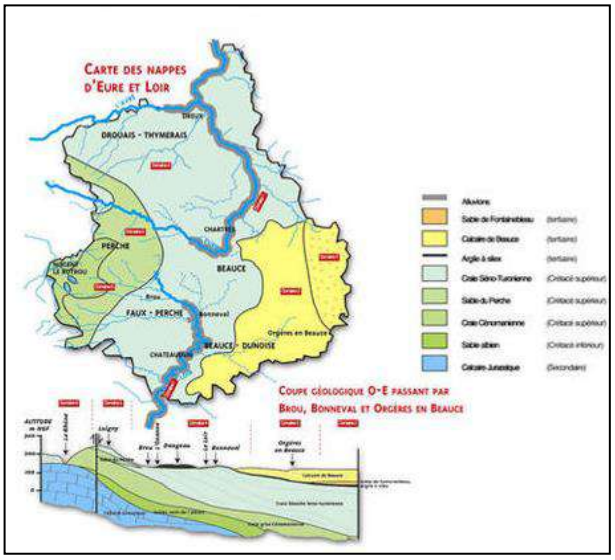
Afin de contribuer à préserver ce patrimoine aux multiples facettes, le Conservatoire a proposé au Conseil départemental de réaliser un plan d'actions en faveur des mares du département. Elaboré en 2007, le premier plan d'actions en faveur des mares d'Eure-et-Loir a été mis en œuvre de 2008 à 2012. Il est aujourd'hui suivi d'une deuxième phase (2013-2017).

On recense plusieurs mares disséminées sur le territoire :

- deux mares à Saint-Chéron-du-Chemin
- la mare des Marottes à l'ouest d'Occonville
- deux mares au niveau des Marnières
- une mare à côté du cimetière

1.3.2. Les eaux souterraines

Dans le département, les principales nappes exploitées pour l'eau potable sont (voir carte) :



- la craie qui représente près de 70 % des ouvrages et plus de 80 % des prélèvements,
- les sables du Perche avec 12 % des ouvrages et 9 % des prélèvements,
- la formation de Beauce (calcaire de Beauce et sable de Fontainebleau) avec 17 % des ouvrages et 6 % des prélèvements.

Le territoire est couvert par un principal réservoir aquifère : la craie sénonienne.

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que :

- les sols sont épais et argileux ;
- la roche mère est poreuse et non fracturée ;
- l'épaisseur de la zone non saturée est importante.

Les formations argileuses, imperméables, sont présentes de façon discontinue sur le territoire. La nappe de la Craie est donc relativement sensible aux pollutions des sols.

Le programme de mesures du Bassin Seine Normandie fixe l'atteinte d'un objectif de bon état global de cette masse d'eau à 2027.

1.3.3. Les ouvrages souterrains

On recense un ouvrage sur le territoire communal, référencé 02558X0067/PFAEP situé au hameau d'Angles, dont l'eau est destinée à l'alimentation en eau potable.

STATION DE MESURE DES EAUX SOUTERRAINES

Dénomination du point d'eau : ANGLES

Code national du point d'eau : 02558X0067/PFAEP

Code européen du point d'eau : FR02558X0067/PFAEP

Dernière mise à jour le 04/12/2015

LOCALISATION | DESCRIPTION DETAILLEE | DONNEES DU PIEZOMETRE | DONNEES DU QUALITOMETRE

LOCALISATION

Département : Eure-Et-Loir (28)

Commune du dossier en BSS : Gue-De-Longroi(Le) (28188)

Commune actuelle : Gue-De-Longroi(Le) (28188)

Lieu-dit : Angles

Coordonnées X,Y : Pour des raisons de sécurité, ces informations ne sont pas rendues publiques.

Altitude : 118 m

Profondeur d'investigation : 35 m

Carte géologique au 1/50 000 : Chartres (n° 0255)

DESCRIPTION DETAILLEE

Bassin : SEINE-NORMANDIE

Masse d'eau (Référentiel Masse d'eau souterraine – Etat des lieux 2010): Calcaires tertiaires libres de Beauce - GG092 - FRGG092 associé depuis 27/08/2012 par Chargement par transfert de la Banque du Sous-Sol (BRGM) - qualité association : Interprété;

Entité(s) hydrogéologique(s) (BdRHFV1) : Beauce / Craie - 025a2 associé depuis 20/12/2012 par Chargement par transfert de la Banque du Sous-Sol (BRGM) - qualité association : Positionnement géographique;

Entité(s) hydrogéologique(s) (BDLisa) : Craie Du Séno-Turonien Du Bassin Parisien Du Neubourg Au Saint-André - Bassin Versant De L'Eure, Iton, Avre (Bassin Seine-Normandie) - 121AS01 associé depuis 04/12/2015 par Chargement par transfert de la Banque du Sous-Sol (BRGM) - qualité association : Interprété;

Réseau(x) :

- Réseau national de suivi au titre du contrôle sanitaire sur les eaux brutes utilisées pour la production d'eau potable - RNSISEAU - 0000000028

- Réseau des captages prioritaires du bassin Seine-Normandie (SDAGE) - RBESOUCAPRIOSN - 0300000226

Site(s) d'activité(s) :

Date de mise en service du piézomètre :

Date de mise en service du qualitomètre : 01/01/1900

Date de mise hors service :

Producteur : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, Chargement par transfert de la Banque du Sous-Sol (BRGM), Chargement par transfert de la banque nationale de la Direction Générale de la Santé, SISE-Eaux

1.3.4. La gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des grands bassins hydrographiques et les SAGE à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La commune du Gué-de-Longroi est située dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce.

La commune du Gué-de-Longroi fait partie de l'unité hydrographique de la Voise.

Cette unité hydrographique qui couvre 477 ha est occupée largement par l'agriculture (principalement grandes cultures céréalières, avec seulement 1 % de la SAU toujours en herbe).

Sur la Voise (R244), l'atteinte du bon état écologique est compromise du fait des enjeux suivants : morphologie (rivière canalisée, travaux de curage, ouvrages transverses), pollutions diffuses, pollutions ponctuelles (matières organiques et oxydables, matières azotées, matières phosphorées.

L'état chimique de la Voise (R244) est dégradé du fait d'une contamination des eaux par les HAP.

Au niveau du Gué-de-Longroi, il est préconisé de mettre le rejet de la station d'épuration et le système d'assainissement en compatibilité avec le bon état écologique.

La masse d'eau souterraine 4092 (15 % de la surface de l'UH) est contaminée par les nitrates et les pesticides ; elle fait déjà l'objet d'une gestion quantitative.

Masses d'eau souterraines - état initial[2] et objectifs[3]

Masses d'eau		État chimique initial			État quantitatif initial	Objectif d'état chimique	Objectif d'état quantitatif
Calcaires tertiaires libres et Craie sénonienne de Beauce	4092	Mauvais	nitrates, pesticides	Tendance à la hausse des concentrations en NO3 à inverser	Bon	Bon état 2027	Bon état 2015 (sous réserve d'amélioration des règles de gestion)

Masses d'eau superficielles - état initial[4] et objectifs[5]

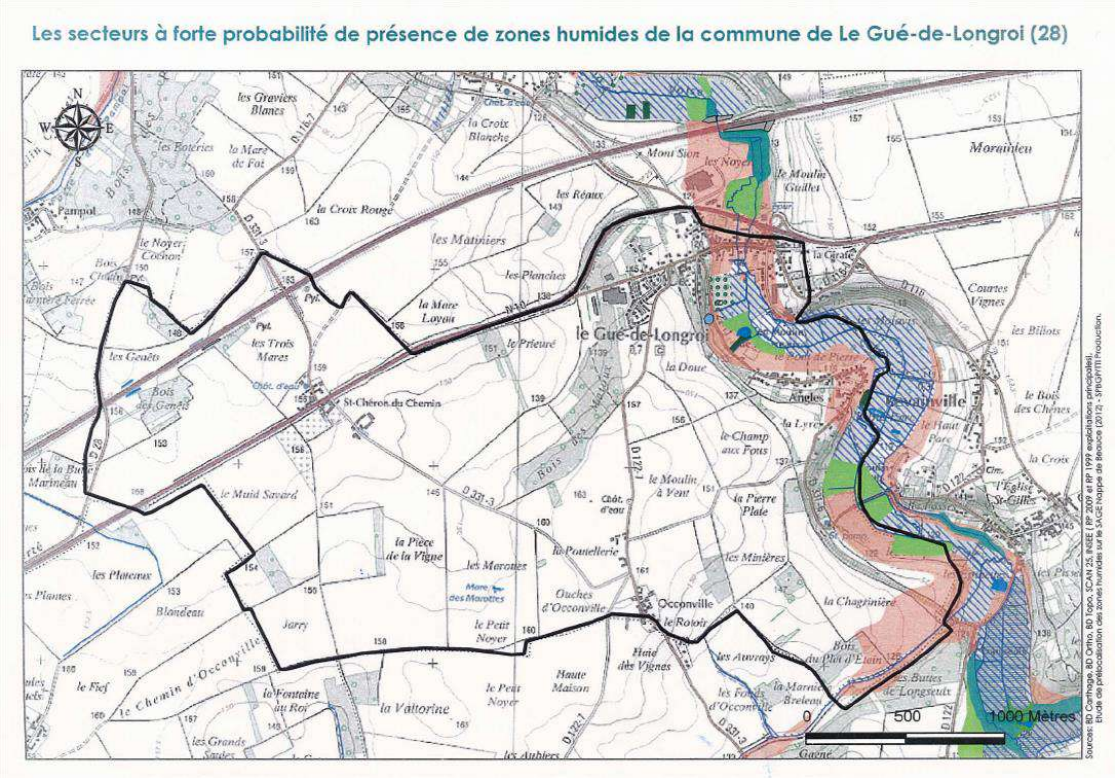
Masses d'eau		type	État écologique initial		État chimique initial (41 substances)	État chimique initial (hors HAP/DEHP)	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique
La Voise de sa source au confluent de L'Eure	FRHR244	naturelle	Moyen	PO4	Mauvais	Bon	Bon état 2027	Bon état 2027
La vallée de Saint-Léger	FRHR244-H4060650	naturelle	Médiocre	expertise : hydromorphologie	non suivie	non suivie	Bon état 2021	Bon état 2015
La vallée aux cailles	FRHR244-H4061000	naturelle	Médiocre	expertise : hydromorphologie	non suivie	non suivie	Bon état 2021	Bon état 2015
L'Auray	FRHR244-H4064000	naturelle	Moyen	O_2 dissous, P tot, PO4, NH4, NO2, IBGN, IBD	non suivie	non suivie	Bon état 2027	Bon état 2015
Le ruisseau d'Ocre	FRHR244-H4083000	naturelle	Médiocre	expertise : hydromorphologie, pollutions diffuses	non suivie	non suivie	Bon état 2015	Bon état 2015
Le ruisseau de Gas	FRHR244-H4084000	naturelle	Médiocre	expertise : hydromorphologie, pollutions diffuses	non suivie	non suivie	Bon état 2015	Bon état 2015
La Rémarde de sa source au confluent de la Voise (au ru du Perray dans les Yvelines)	FRHR245	naturelle	Moyen	expertise	non suivie	non suivie	Bon état 2021	Bon état 2015

Eaux souterraines - enjeu protection de la ressource

Masses d'eau		Nombre de BAC prioritaires		
		Grenelle	SDAGE 3	SDAGE 4
Calcaires tertiaires libres et Craie sénonienne de Beauce	4092	0	0	7

Les zones humides

Le SAGE Nappe de Beauce a réalisé une étude de pré-localisation des zones humides sur la commune. Elles sont essentiellement réparties le long de la Voise et couvriraient 75 ha, soit 11% du territoire communal.



Secteurs à forte probabilité de présence de zones humides
Commune de Le Gué-de-Longroi (28)

Superficie de la commune : 690 ha
75 ha de zones humides probables soit 11% du territoire.

Zones humides probables :	Surface (ha) :
Issues de l'interprétation par photographie aérienne	
Boisement :	0,5
Peupleraie :	1,8
Ripisylve :	0
Champ ou prairie humide :	7
Marais :	0
Zone humide artificielle :	0,1
Zone humide de bordure de cours d'eau :	17,1
Zone humide de bordure de plan d'eau :	0
Zone humide ponctuelle :	0,2
Sous-total :	**26,7** (1)
Issues de calculs théoriques :	
Zone à forte probabilité de présence :	48,3
Sous-total :	**48,3** (2)
TOTAL (1+2) :	**75**

Typologie des zones humides probables (carte ci-contre) :

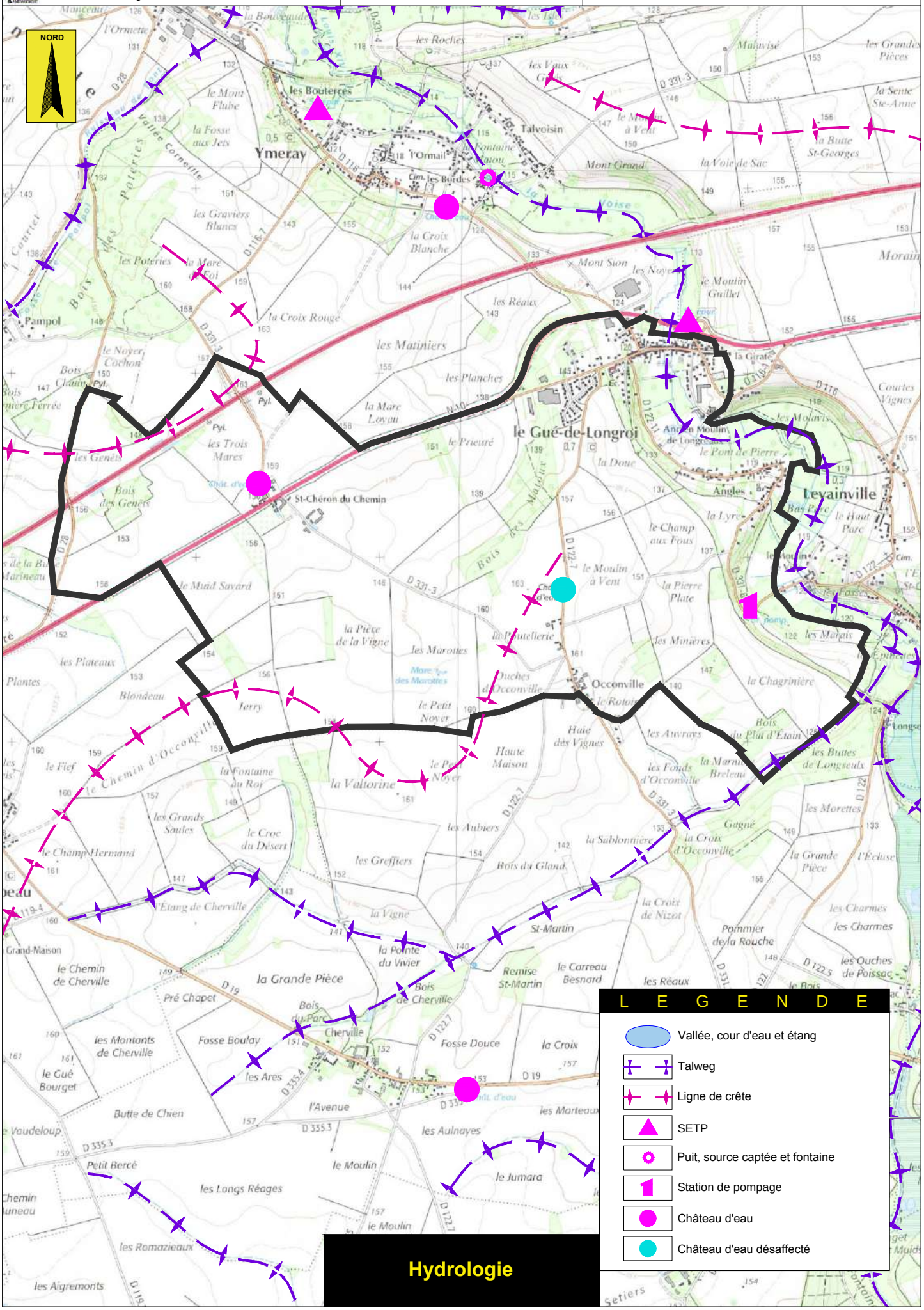
- Limite communale comprise dans le périmètre du SAGE
- Cours d'eau (O)
- Plan d'eau (O)
- Boisement (O)
- Peupleraie (O)
- Ripisylve (O)
- Champ ou prairie humide (O)
- Marais (O)
- ZH artificielle (O)
- ZH de bordure de cours d'eau (O)
- ZH de bordure de plan d'eau (O)
- ZH ponctuelle (O)
- Zone à forte probabilité de présence (CT)

ZH : zones humides
O : observé (à partir de l'interprétation des photographies aériennes)
CT : calculé théorique (à partir de l'analyse spatiale et topographique)
DH : donnée historique (à partir des cartes de Cassini)

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir

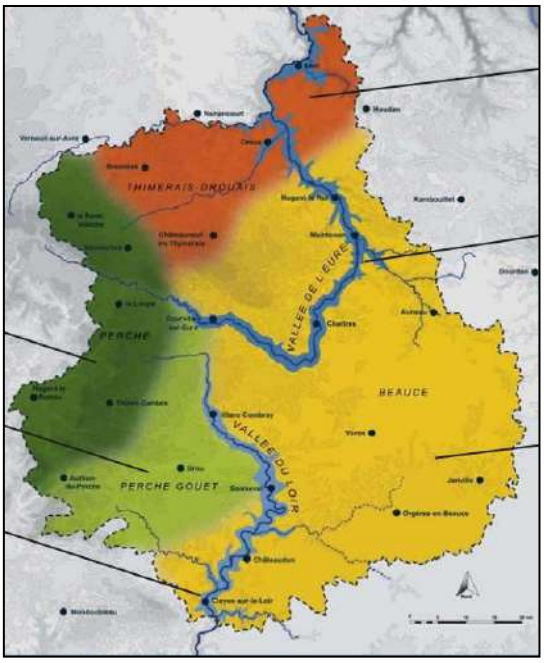


2. Le milieu naturel

2.1. Les grandes entités paysagères

L'Eure-et-Loir se définit au travers de six entités paysagères qui sont :

- La Beauce
- Le Perche
- Le Perche-Gouet
- Le Thymerais-Drouais
- La Vallée de l'Eure
- La Vallée du Loir



Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

La commune est inscrite dans l'entité paysagère de la Beauce avec son paysage épuré à l'horizon infini, la houle de cultures et des ciels maritimes sur lesquels se découpe la moindre verticale : bosquets, clochers, mais aussi château d'eau… Paysage vaste mais tout en nuances et subtilités, qui n'en est que plus fragile (extrait du guide « Les Paysage d'Eure-et-Loir » édité par le CAUE). Au-delà de la constance des grands traits communs à la Beauce, des nuances apparaissent d'un secteur à l'autre.

En effet, la vallée de la Voise se caractérise par la présence de nombreux villages situés à pied de coteau, centrés sur un pont et sur une vallée transversale permettant d'accéder facilement au plateau. Le paysage d'openfield du Gué-de-Longroi est marqué par la présence de bois, de coteaux parfois abrupts ainsi que par le paysage de fond de vallée.

Le territoire de la commune s'étend sur un peu moins de 700 hectares. Si la plus grande partie de cet espace est affectée aux terres agricoles, la topographie marquée par la vallée de la Voise et les vallées adjacentes, ainsi que les boisements résiduels, offre une certaine diversité du milieu naturel et des paysages avec une dominante de paysage ouvert.

Les entités paysagères de la commune peuvent être distinguées comme suit :

2.1.1. Le plateau agricole

L'agriculture a façonné le paysage. Cette vocation agricole se définit notamment au travers de la lecture parcellaire communale. Il constitue la principale entité paysagère du territoire. En premier lieu, il couvre plus de la moitié du territoire et s'étend à perte de vue. Ensuite ce plateau rattache la commune à la Beauce et a donc une forte valeur identitaire. Il existe peu d'obstacles visuels pour accrocher le regard. Dans ce paysage, les moindres éléments verticaux (constructions, éoliennes, bois) sont des repères importants. Les éléments ainsi visibles structurent et rythment le paysage. Il en est de même pour les mouvements de relief dus à la Voise qui a creusé le paysage.

La qualité paysagère des espaces agricoles est intéressante. Par leur géométrie et leur variation de couleurs, ces paysages participent à la qualité paysagère de la commune. Ils permettent de larges ouvertures visuelles et

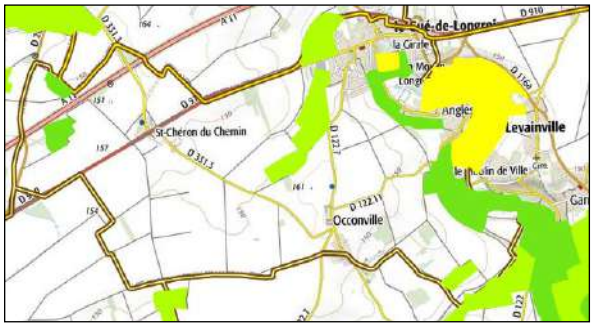
dégagent des horizons difficilement appréhendables sur le reste du territoire. En revanche, les qualités environnementales sont peu développées. La conservation et la préservation de poches de biodiversité sont des enjeux pour la commune.

2.1.2. Les espaces boisés

Les bois situés près du village et le long de la vallée où coule la Voise, rompent avec la monotonie du paysage et en rendent l'aspect plus pittoresque. Il s'agit souvent de peupleraies ou de friches. Mais on trouve aussi des boisements sur les versants et le rebord du plateau. L'ancienne voie ferrée constitue également une bande boisée assez dense. Ce sont essentiellement des taillis à base de chênes et noisetiers. Les espaces boisés couvrent environ 10% du territoire.

On trouve le bois des Genets à l'ouest, le bois des Matoux ou le bois du plat d'Etain au sud.

Ces boisements forment des accroches visuelles non négligeables dans le paysage agricole ouvert. Ils constituent également des relais de biodiversité à une plus vaste échelle et jouent un rôle important pour la circulation de la faune.



2.1.3. Les paysages de fond de vallée

La vallée de la Voise traverse la plaine dénudée de la Beauce. Elle constitue un patrimoine naturel remarquable, composée de plusieurs zones distinctes et recélant de nombreuses espèces végétales et animales. Les fonds de vallée de la Voise, rectilignes et larges d'environ 400 mètres, sont ponctués par des boisements.

Cette entité paysagère est sensible car c'est elle que l'on découvre depuis les hauteurs. Elle est de plus en plus bouchée. C'est dans cette unité paysagère que l'urbanisation s'est initialement développée. Les vues sont parfois obstruées par des plantations de peupliers qui perturbent son caractère de zone semi ouverte. La zone est par ailleurs inondable.

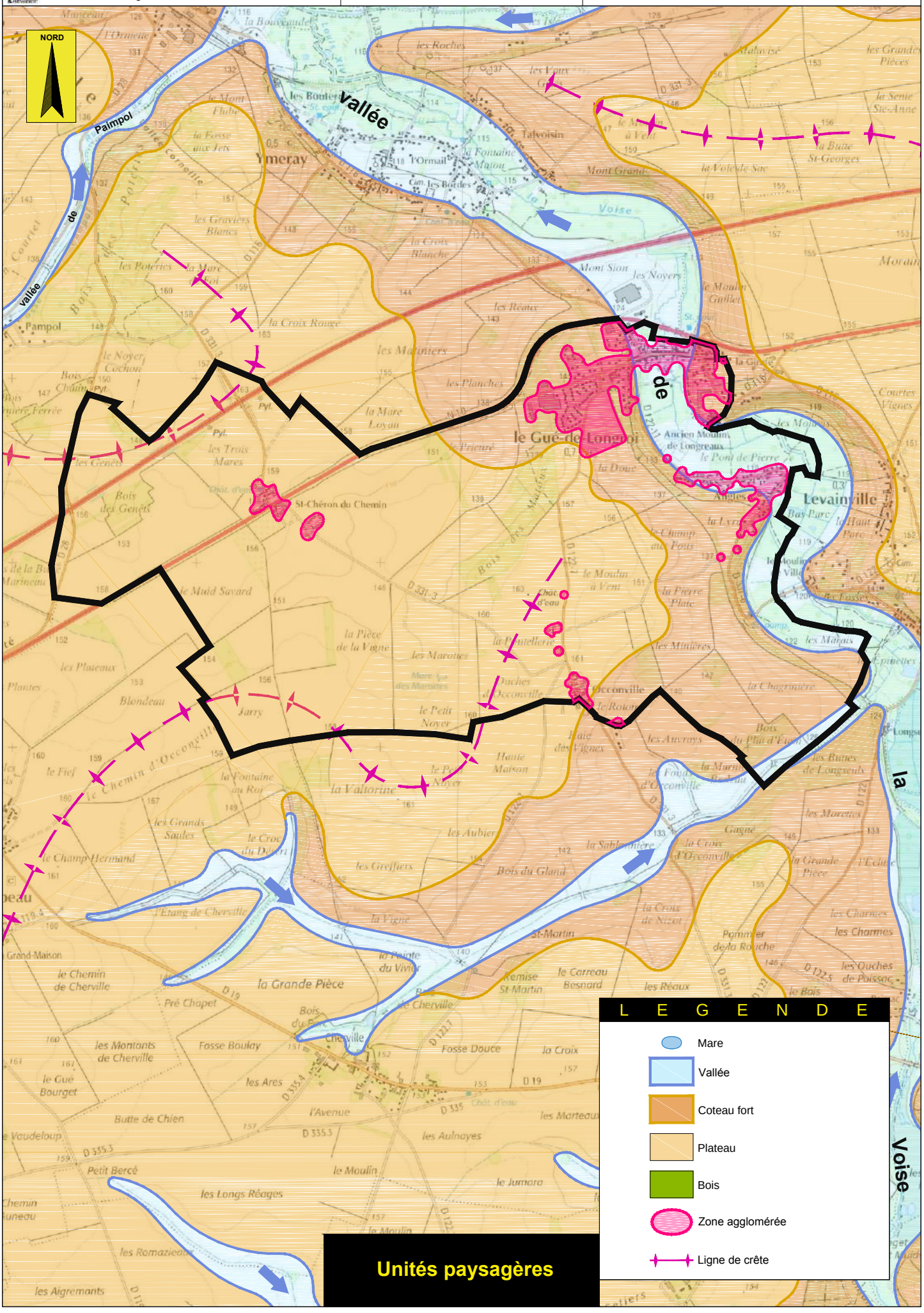
2.1.4. Les coteaux

Ils constituent un caractère remarquable. Les versants en partie boisés sont dissymétriques, plus pentus en rive droite qu'en rive gauche. Le dénivelé atteint 40 mètres. Les coteaux sont très sensibles par leur situation en belvédère. Plusieurs vallées sèches entaillent le coteau en rive gauche.

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir

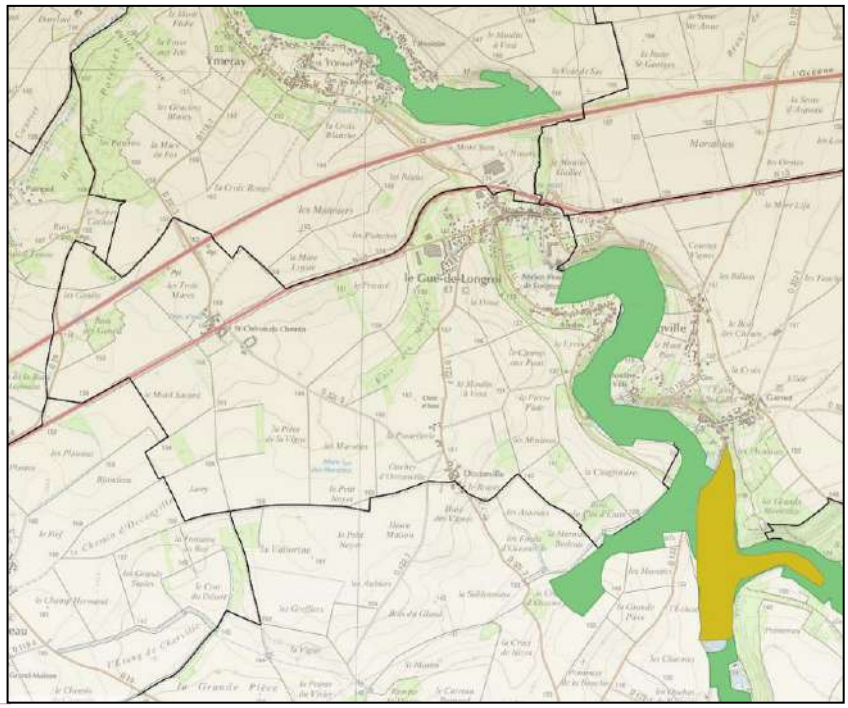


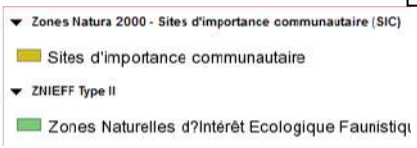
2.2. Les outils de protection du milieu

2.2.1. Les espaces protégés : site Natura 2000 et ZNIEFF

Sur la commune, on recense une ZNIEFF : la ZNIEFF 240003957 de type 2 : vallées de la Voise et de l'Aunay.

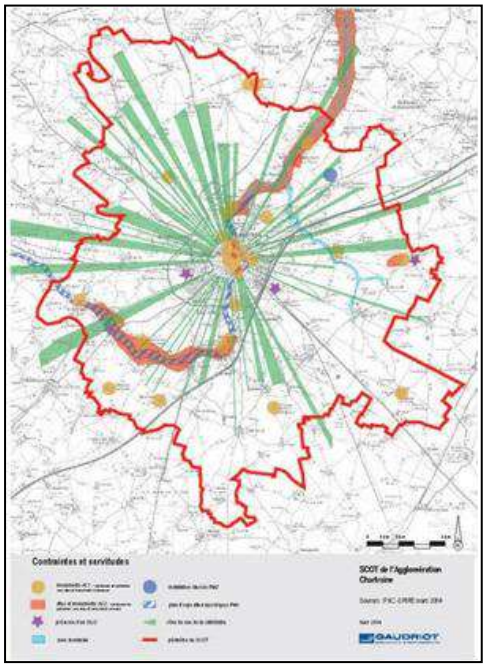
Un Site Natura 2000 est situé sur les communes voisines de Garnet et Oinville-sous-Auneau. Il s'agit du site référencé FR2400552 - Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents





2.2.2. La directive paysagère

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



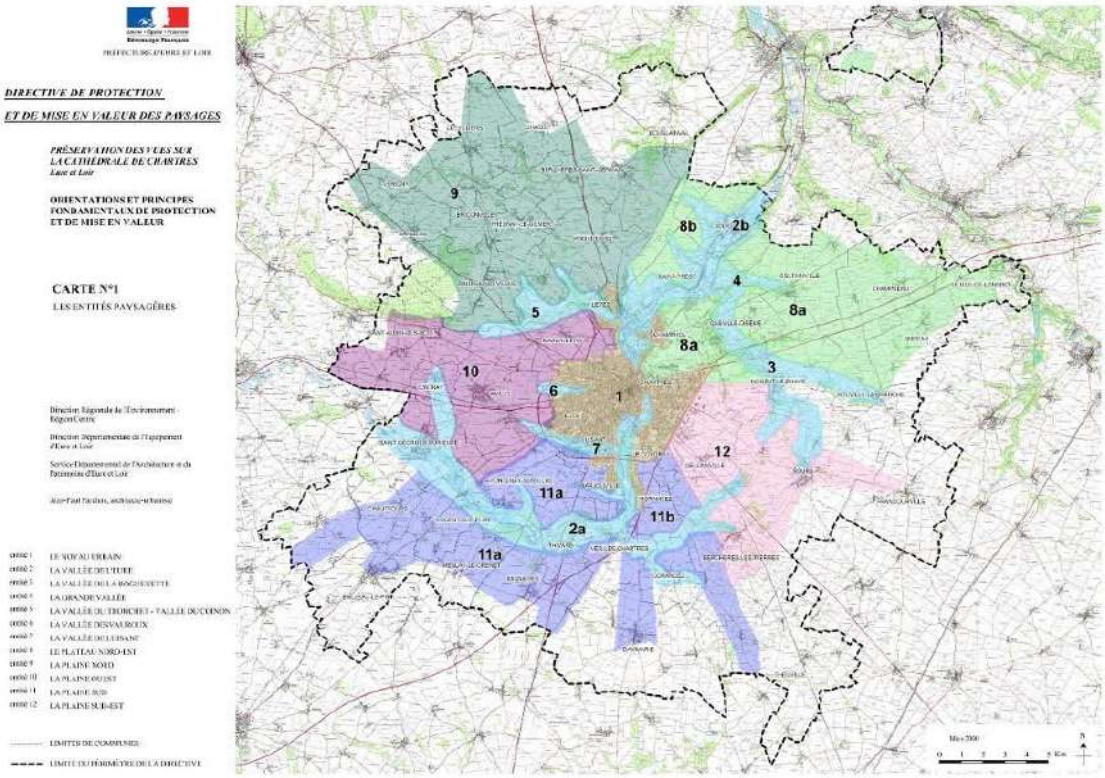
L'État a choisi en 1997 (arrêté du Ministre de l'Environnement du 26 mai 1997) d'initier un nouvel outil réglementaire de gestion des paysages intéressant 49 communes autour de Chartres : une directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues proches et lointaines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

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

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

La commune du Gué-de-Longroi se situe dans le périmètre du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.

La commune est incluse dans l'entité paysagère n°8a.



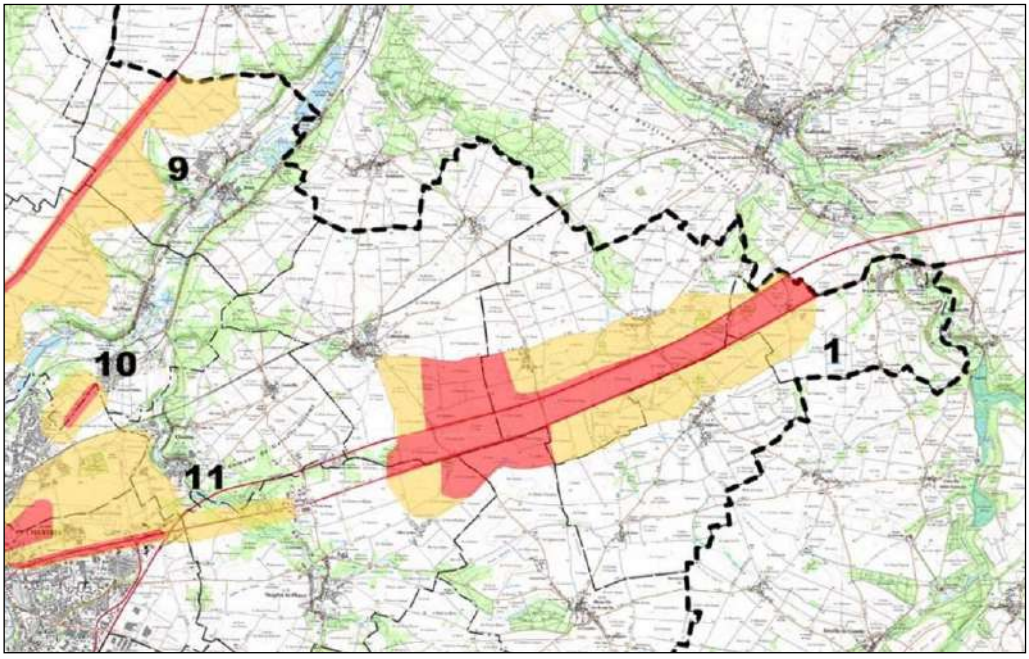
Entité paysagère n°8 Plateau nord-est, sous-entité 8a « plateau entaillé par des vallées longues » L'objectif est de maintenir des espaces de cultures et les paysages ouverts. Le Gué-de-Longroi fait partie des sites lointains qui offrent des vues fragmentées sur la cathédrale. Les grands espaces de l'entité n°8 ont vocation à rester des espaces de culture et de paysage ouvert sur les communes du Gué-de-Longroi, Umpeau, Champseru, Gasville Oisème, Nogent le Phaye, Jouy et Saint Prest.

L'espace associé aux vues majeures, identifié sur la carte ci-dessous et désigné par le repère n°1 Saint-Chéron-du-Chemin a vocation à rester un espace ouvert.

Dans la zone de transition, la protection du paysage se traduit par l'extension limitée des villages en respectant l'échelle générale des constructions, l'homogénéité des bourgs, en continuité du tissu urbain et par le maintien de l'espace ouvert environnant.

ENTITE 8
PLATEAU NORD EST **(SUITE)**
8.a. Plateau destiné à l'urbanisation
8.b. Plateau coupé par d'amples vallées

OBJECTIFS PARTICULIERS	PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION
• Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leurs sont associés	Les grands espaces de l'entité 8, dans ses parties Est et Nord, ont vocation à rester des espaces de culture et de paysage ouvert sur les communes de le Gué de Longroi, Umpeau, Champseru, Gasville Oisème Nogent le Phaye, Jouy, Saint Prest. Les espaces associés aux vues majeures, identifiés sur la carte n°4, et désignés par les repères : n°1 Saint Chéron du Chemin n°9 Route de Maintenon ont vocation à rester des espaces ouverts. Dans la *zone de transition*, la protection du paysage se traduit par l'extension limitée des villages en respectant l'échelle générale des constructions, l'homogénéité des bourgs, en continuité du tissu urbain existant et par le maintien de l'espace ouvert environnant. L'espace associé aux vues majeures, identifié sur la carte n°4, et désigné par le repère n°10 Champhol a vocation à rester un espace ouvert. Dans la *zone de transition*, la protection du paysage se traduit par l'extension limitée de l'urbanisation en respectant l'échelle générale des constructions en continuité du tissu urbain existant. Les espaces associés aux vues majeures, identifiés sur la carte n°4, et désignés par le repère n°11 RN 10 – Champhol – Chartres ont vocation à rester des espaces ouverts. La proximité avec l'agglomération orientera leur vocation. Dans la *zone de transition*, la protection du paysage et la mise en valeur de l'espace ouvert du plateau, se traduit par le développement de nouvelles limites bâties, conçues à partir des franges urbaines existantes. L'échelle, la densité, l'ordonnancement et la composition d'ensemble contribueront à établir une situation de contraste avec l'espace ouvert central.
• Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument.	Le développement urbain se fera en valorisant les entités paysagères, en préservant leurs caractéristiques propres et les situations de contraste de paysage. La structure paysagère du plateau de Champhol, reliant les coteaux de l'Eure et de la Roguenette indiqués sur la carte n°2 sera mise en valeur en maintenant un espace libre non urbanisé. Cet espace limité par les secteurs urbains voisins, permettra d'assurer les « liaisons vertes » entre l'agglomération et la plaine. L'extension urbaine sur ce site respectera et exploitera les particularités géographiques. Le talweg débouchant rue Hubert Latham et remontant jusqu'aux trois hangars de l'ancienne base



Source : Préfecture d'Eure-et-Loir

ESPACES ASSOCIÉS AUX VUES MAJEURES DE LA CATHÉDRALE

ZONE DE PROTECTION D'UNE VUE LOINTAINE MAJEURE

ZONES DE TRANSITION

2.2.3. La faune et la flore

Sur la commune, on recense 255 espèces végétales indigènes.

Érable champêtre	Érable plane	Erable sycomore	Achillée millefeuille	Aigremoine
Aulne glutineux	Plantain d'eau commun	Bugle rampante	Herbe aux aulx	Ail des vignes
Vulpin des champs	Vulpin des prés	Angélique sauvage	Brome stérile	Cerfeuil des bois
Bardane à petites têtes	Fromental élevé	Armoise commune	Chandelle	Doradille rue des murailles
Avoine folle	Ballote noire	Pâquerette	Bouleau verruqueux	Brachypode penné
Brome des bois	Brome âpre	Brome mou	Populage des marais	Bourse-de-capucin
Cardamine des bois	Cresson de muraille	Cresson des prés	Laîche des marais	Langue de pic
Laiche hérissée	Laîche cuivrée	Laîche des bois	Laîche espacée	Charme, charmille
Centaurée scabieuse	Erythrée petite-centaurée	Céraiste des sources	Cornifle nageant	Cornifle submergé
Petite linaire	Chérophylle penché	Chénopode blanc	Circée de Paris	Cirse sans tige
Cirse des champs	Chardon des potagers	Cirse des marais	Cirse commun	Clématite des haies
Colchique d'automne	Liseron des champs	Liseron des haies	Cornouiller sanguin	Noisetier
Epine noire	Crépide capillaire	Crépide hérissée	Cymbalaire des murs	Pied de poule
Orchis oublié	Laurier des bois	Carotte sauvage	Canche des champs	Digitaire sanguine
Sceau de Notre Dame	Cabaret des oiseaux	Fougère mâle	Froment des haies	Épilobe hérissé

Épilobe à petites fleurs	Epilobe à quatre angles	Épipactis à larges feuille	Prêle des champs	Conyze du Canada
Bonnet d'évêque	Chanvre d'eau	Euphorbe fluette	Euphorbe réveil matin	Faux-liseron
Fétuque hétérophylle	Reine des prés	Fraisier des bois	Frêne commun	Ortie royale
Géranium des colombes	Géranium fluet	Géranium découpé	Herbe à Robert	Herbe de Saint Benoît
Lierre terrestre	Glycérie dentée	Lierre grimpant	Picride fausse Vipérine	Ache nodiflore
Patte d'ours	Orchis bouc	Houlque laineuse	Houblon grimpant	Millepertuis hérissé
Millepertuis perforé	Millepertuis à quatre ailes	Porcelle enracinée	Iris fétide	Iris des marais
Séneçon à feuilles de roquette	Jonc à fruits brillants	Jonc aggloméré	Jonc glauque	Linaire élatine
Linaire bâtarde	Oreille-d'âne	Faux-ébénier	Ortie blanche	Lamier embrassant
Herbe aux mamelles	Petite lentille d'eau	Corne-de-cerf écailleuse	Marguerite commune	Troëne
Limoine	Ivraie vivace	Chèvrefeuille des bois	Sabot de la mariée	Lotus des Marais
Chanvre d'eau	Mouron rouge	Mouron bleu	Herbe aux écus	Lysimaque commune
Salicaire commune	Mauve musquée	Petite mauve	Matricaire Camomille	Mélisse officinale
Menthe aquatique	Mercuriale annuelle, Vignett	Myosotis des champs	Myosotis des marais	Stellaire aquatique
Myriophylle à épis	Cresson officinal	Grande Listère	Nénuphar jaune	Origan commun
Panais cultivé	Coquelicot	Persicaire flottante	Renouée Persicaire	Renouée Poivre d'eau
Renouée gonflée	Baldingère faux-roseau, Fromenteau	roseau	Herbe aux vermisseaux	Plantain lancéolé
Plantain majeur	Platanthère à fleurs blanches	Orchis vert	Pâturin annuel	Pâturin des bois
Pâturin des prés	Pâturin commun	Sceau de Salomon multiflore	Renouée des oiseaux	Peuplier tremble
Peuplier grisard	Pourpier rouge	Potamot à feuilles crépues	Potamot nageant	Potentille rampante
Primevère officinale	Herbe catois	Prunier merisier	Epine noire	Fumeterre jaune
Pulicaire dysentérique	Chêne pédonculé	Bouton d'or	Renoncule à tête d'or	Renoncule bulbeuse
Renoncule rampante	Renoncule scélérate	Nerprun purgatif	Groseillier rouge	Groseillier à maquereaux
Robinier faux acacias	Rosier rampant	Ronce commune	Patience agglomérée	Patience sauvage
Patience sanguine	Saule à feuilles d'Olivier	Saule marsault	Saule cendré	Sureau noir
Saponaire officinal	Fétuque roseau	Fétuque géante	Jonc-des-tonneliers	Scirpe des forêts
Scrofulaire aquatique	Scutellaire casquée	Séneçon commun	Serratule des teinturiers	Sétaire verte
Cumin des prés	Cucubale couchée	Moutarde des champs	Morelle noire	Laiteron des champs
Laiteron épineux	Laiteron potager	Sorbier alisier	Rubanier dressé, Ruban-d'eau	Ruban-d'eau

Ortie à crapauds	Stellaire intermédiaire	Potamot pectiné	Grande consoude	faux-cerfeuil
Trèfle de Hollande	Matricaire inodore	Ajonc d'Europe	Petit orme	Grande ortie
Verveine officinale	Véronique des champs	Véronique petit chêne	Véronique filiforme	Véronique de Perse
Véronique luisante	Viorne mancienne	Viorne aquatique	Vesce cultivée, Poisette	Violette odorante
Zannichellie des marais, Alguette				

A cette flore, il convient d'y inclure aussi les espèces introduites, dont certains sont jugées envahissantes (**en gras**).

Erable plane	Cymbalaire des murs	Conyze du Canada	Faux-ébénier	Peuplier grisard
Primevère officinale	Groseillier rouge	Morelle noire	Ajonc d'Europe	Véronique filiforme
Véronique de Perse	**Robinier faux-acacia, Carouge**			

Source : INPN

La faune

L'inventaire national du Patrimoine Naturel recense les espèces animales suivantes :

- Mammifères : Chevreuil européen
- Mollusques : escargot des jardins.

2.2.4. La Trame verte et bleue

Issue du Grenelle de l'environnement, la mise en œuvre de la Trame verte et bleue répond à la nécessité de limiter les pertes de biodiversité. Elle a pour but de préserver et/ou restaurer les continuités écologiques, à la fois aquatiques et terrestres. En effet, ces continuités sont indispensables à l'accomplissement des cycles de reproduction de certaines espèces. Elles facilitent les échanges génétiques entre populations et accroissent les possibilités de colonisation de nouveaux territoires, notamment vers des zones d'accueil parfois plus favorables. Elles améliorent ainsi la résistance/tolérance des espèces aux adversités et favorisent en particulier leur adaptation aux changements climatiques.

La trame verte et bleue est constituée de réservoirs de biodiversité (zones les plus riches), reliés entre eux par des corridors écologiques. Elle se décompose en sous-trames correspondant à différents types de milieux (ex : sous-trame milieux forestiers, zones humides...).

La prise en compte du SRCE dans le PLU

La « prise en compte » se définit en urbanisme comme « une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés » (arrêt du 28 juillet 2004 en Conseil d'Etat). ». Il s'agit concrètement d'intégrer les informations ou recommandations fournies par le document de cadrage (en l'occurrence le SRCE) dans les choix et décisions conditionnant la planification et l'aménagement du territoire ; si ces choix et décisions n'intègrent finalement pas ces éléments, une justification doit être apportée. La « prise en compte » constitue le niveau le plus faible d'opposabilité d'un document en matière de planification du territoire.

En matière d'urbanisme, la trame verte et bleue est prise en compte à tous les niveaux des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale – SCOT -, Plans Locaux d'Urbanisme éventuellement intercommunaux – PLUi -, cartes communales).

La prise en compte du SRCE par les documents d'urbanisme ne se limite pas à un simple report des éléments identifiés à l'échelle régionale. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et les précisant localement. Ils le complètent par ailleurs en identifiant les continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE.

Les continuités écologiques doivent être identifiées en amont de l'élaboration des documents d'urbanisme, dès l'étape du diagnostic. Les enjeux relatifs à ces continuités sur le territoire s'inscrivent au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose les principales orientations du PLU.

Les objectifs du SRCE en région Centre :

L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation…) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE doit donc guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer (en replantant des haies, en renaturant les rivières, en construisant des passages à faune pour leur permettre de franchir les routes et les voies ferrées…).

Plus généralement, les objectifs du SRCE sont de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique
- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

La déclinaison du SRCE par bassins de vie

De manière à apporter des éléments concrets en termes de localisation et de contextualisation des recommandations générales établies à l'échelle régionale, le SRCE propose une déclinaison par bassins de vie.

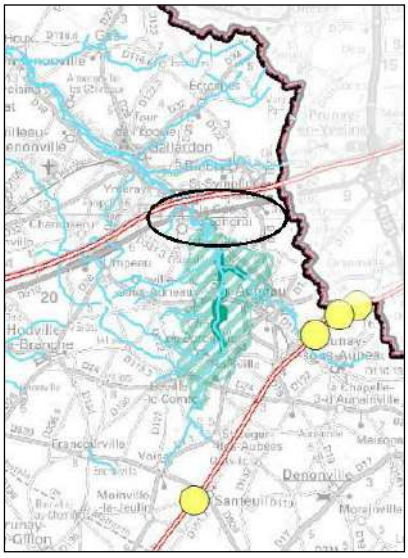
Ainsi, Le Gué-de-Longroi appartient au bassin de vie de Chartres. Ce dernier couvre une surface de 191 813 hectares dont 26 746 couverts par des réservoirs de biodiversité (soit 14%). Le linéaire total des corridors

écologiques pour ce bassin de vie couvre une distance de 58 km. La définition de la trame bleue trouve son expression à travers la sous trame des cours d'eau dont le linéaire cumulé couvre une distance de 124 km (96km de cours d'eau classés « liste 1 » et 28km de cours d'eau classés »liste 2 »).

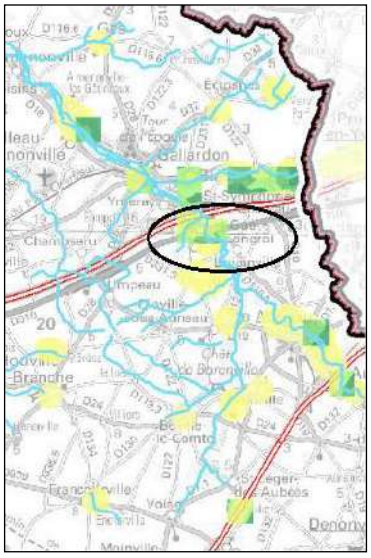
Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées. Les axes des corridors écologiques locaux se concentrent sur les vallées : Eure, Voise, Drouette, Loir et Vallée de Paray.

La commune du Gué-de-Longroi est concernée :

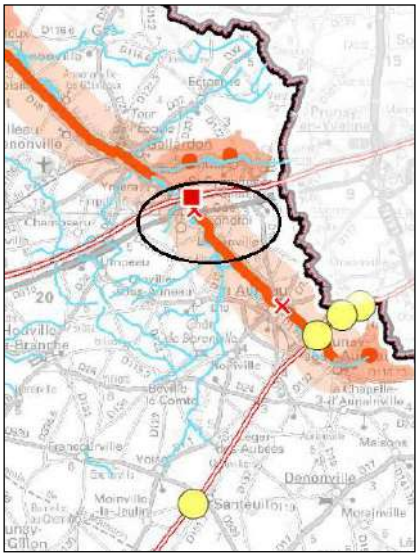
- au niveau de la sous trame prioritaire des milieux humides par une zone de corridor diffus à préciser localement : la vallée de la Voise (carte 1). Il faut noter la présence d'une vaste zone inondable liée à la Voise et ses bras.
- au niveau de la sous-trame prioritaire des bocages, par une fonctionnalité moyenne à faible (carte 2)
- au niveau de la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires où l'axe d'un corridor écologique est coupé par 2 routes : l'A11 et la RD 910. Si le premier offre une possibilité d'amélioration par le biais d'un aménagement, la RD 910 apparaît comme moyennement franchissable (carte 3).



Carte 1



Carte 2

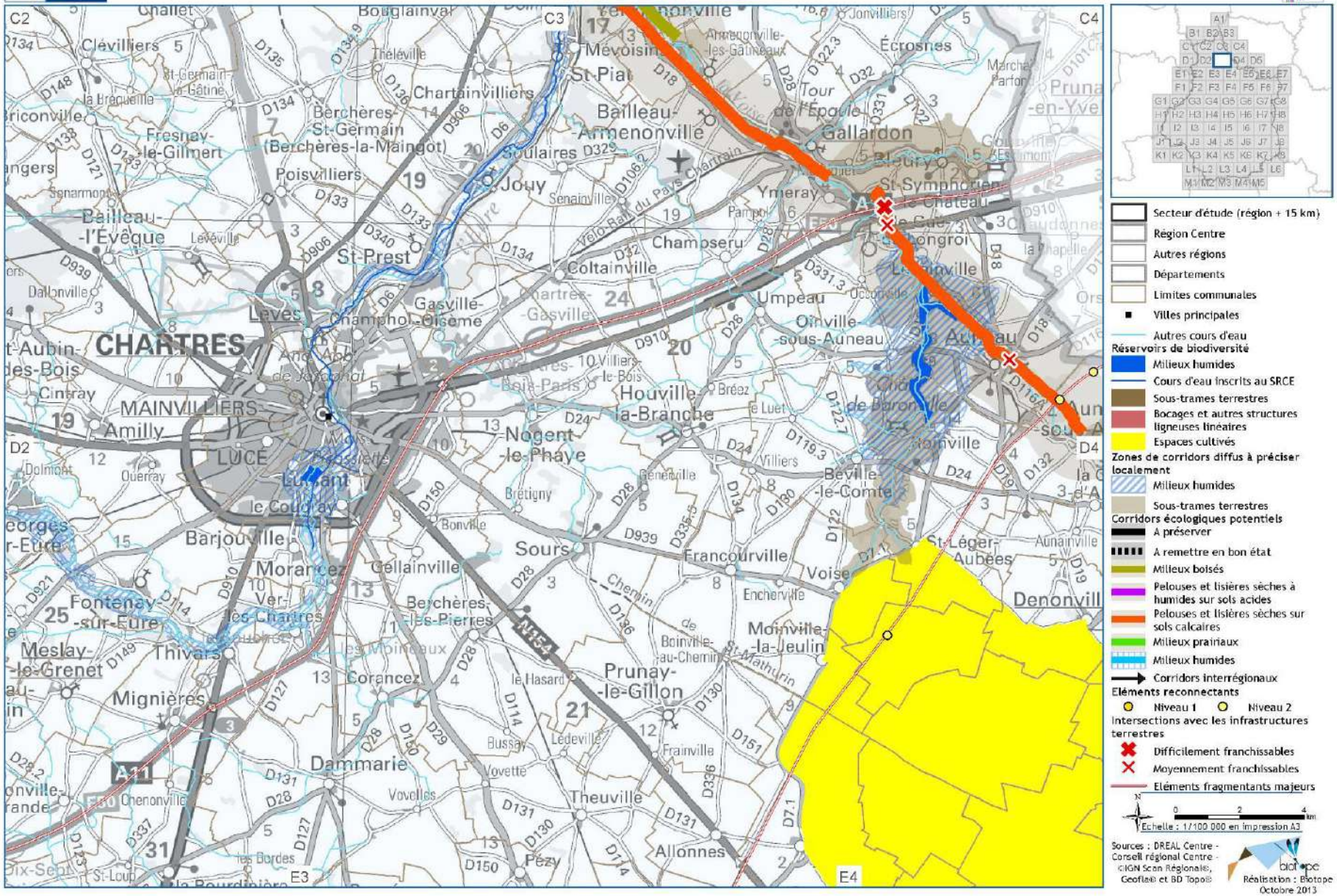


Carte 3

Au niveau local, le Schéma de Cohérence Territoriale des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, en cours d'élaboration, permettra d'identifier plus précisément des éléments constitutifs de la TVB sur la commune.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre

TRAME VERTE ET BLEUE


CHARTRES
MAINVILLIERS
LUCE
Nogent-le-Phaye
Houville-la-Branche
Sours
Barjouville
Morancez
Fontenay-sur-Eure
Mignières
Dammarie
Prunay-le-Gillon
Moinville-la-Jeulin
Berchères-les-Pierrettes
Corancez
Theuville
Allonnes
Oinville-sous-Auneau
Umpeau
Champseru
Coltainville
St-Prest
Poisvilliers
Jouy
Bailleau-Armenonville
Gallardon
St-Piat
Chartainvilliers
Bailleau-l'Evêque
Leves
Gasville-Oisème
Amilly
Luisant
le Coudray
Bréz
Villiers
Francourville
Sours
Voise
Encheville
Denonville
St-Léger-des-Aubées
Aunainville
Ymeray
St-Symphorien-le-Château
Ecrosnes
Tour de l'Epoule
Pruneray
Thivars
Meslay-le-Grenet
Mignières
Dammarie
Theuville
Allonnes
Pézy
Vovettes
Vovelles
Bussay
Ladeville
Frainville
Boinville-au-Chemin
Chemin de St-Mathurin
le Hasard
Bonville
Bretigny
Genainville
Senainville
Jonvilliers
Armenonville-les-Gâtineaux
Marchais Parfon
Pruneray-en-Yvelines
Villiers-le-Bois
Boissy-Paris
Chartres-Gasville
Ouerray
Dolmont
Cintray
Challet
Clévilliers
Bouglainval
Théleville
Fresnay-le-Gilmert
Berchères-St-Germain (Berchères-la-Mingot)
Senarmont
Levéville
Dalbonville
Aubin-des-Bois
Les Bordes
St-Loup
Chenonville
Ver-les-Chartres
Les Mérinveaux
Les Mérinveaux
Les Bordes
Pont-Aubin
Le Luet
Octonville
Pampol
Le Sue
Longroi
Chapelle
Ormonville
Aunay-sous-Auneau
Chaudonnes
Ouarville
Ymeray
Yèvres
Mévoisins
Ecrosnes
Jonvilliers
Armenonville-les-Gâtineaux
Marchais Parfon
Pruneray-en-Yvelines
Tour de l'Epoule
Gallardon
St-Piat
Bailleau-Armenonville
Chartainvilliers
Berchères-St-Germain (Berchères-la-Mingot)
Fresnay-le-Gilmert
Poisvilliers
Jouy
Soulaires
Bailleau-l'Evêque
St-Prest
Champseru
Coltainville
Gasville-Oisème
Leves
Amilly
Luisant
le Coudray
Houville-la-Branche
Nogent-le-Phaye
Barjouville
Morancez
Fontenay-sur-Eure
Mignières
Dammarie
Prunay-le-Gillon
Moinville-la-Jeulin
Berchères-les-Pierrettes
Corancez
Theuville
Allonnes
Pézy
Oinville-sous-Auneau
Umpeau

Réseau écologique de la sous-trame Pelouses et prairies sèches sur sols calcaires

A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones potentielles de déplacement, à rendre effectives (gestion différenciée des bords de routes etc.)

L'ensemble des pelouses sèches sur sols calcaires a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Pelouses et prairies sèches sur sols calcaires

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones potentielles de déplacement, à rendre effectives (gestion différenciée des bords de routes etc.)

L'ensemble des pelouses sèches sur sols calcaires a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce

Région

AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Pelouses et prairies sèches sur sols calcaires

B1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones potentielles de déplacement, à rendre effectives (gestion différenciée des bords de routes etc.)

L'ensemble des pelouses sèches sur sols calcaires a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Pelouses et prairies sèches sur sols calcaires

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones potentielles de déplacement, à rendre effectives (gestion différenciée des bords de routes etc.)

L'ensemble des pelouses sèches sur sols calcaires a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Carte informative sur les espaces cultivés

A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

- Zone de Protection Spéciale - Beauce et vallée de la Conie
- Zones de carrières
- Espaces cultivés
- Zones potentielles ou avérées de déplacement (haies, chemins)
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence d'une espèce déterminante
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de deux espèces déterminantes
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de trois espèces déterminantes

Les espèces de la sous-trame sont :

- Busard Saint-Martin
- Busard cendré
- Oedicnème criard

0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce — Pays Dunois — Région — Agence MTDA

LE GUE-DE-LONGROI

Carte informative sur les espaces cultivés

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

- Zone de Protection Spéciale - Beauce et vallée de la Conie
- Zones de carrières
- Espaces cultivés
- Zones potentielles ou avérées de déplacement (haies, chemins)
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence d'une espèce déterminante
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de deux espèces déterminantes
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de trois espèces déterminantes

Les espèces de la sous-trame sont :

- Busard Saint-Martin
- Busard cendré
- Oedicnème criard

0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce — Pays Dunois — Région — Agence MTDA

Carte informative sur les espaces cultivés

B1

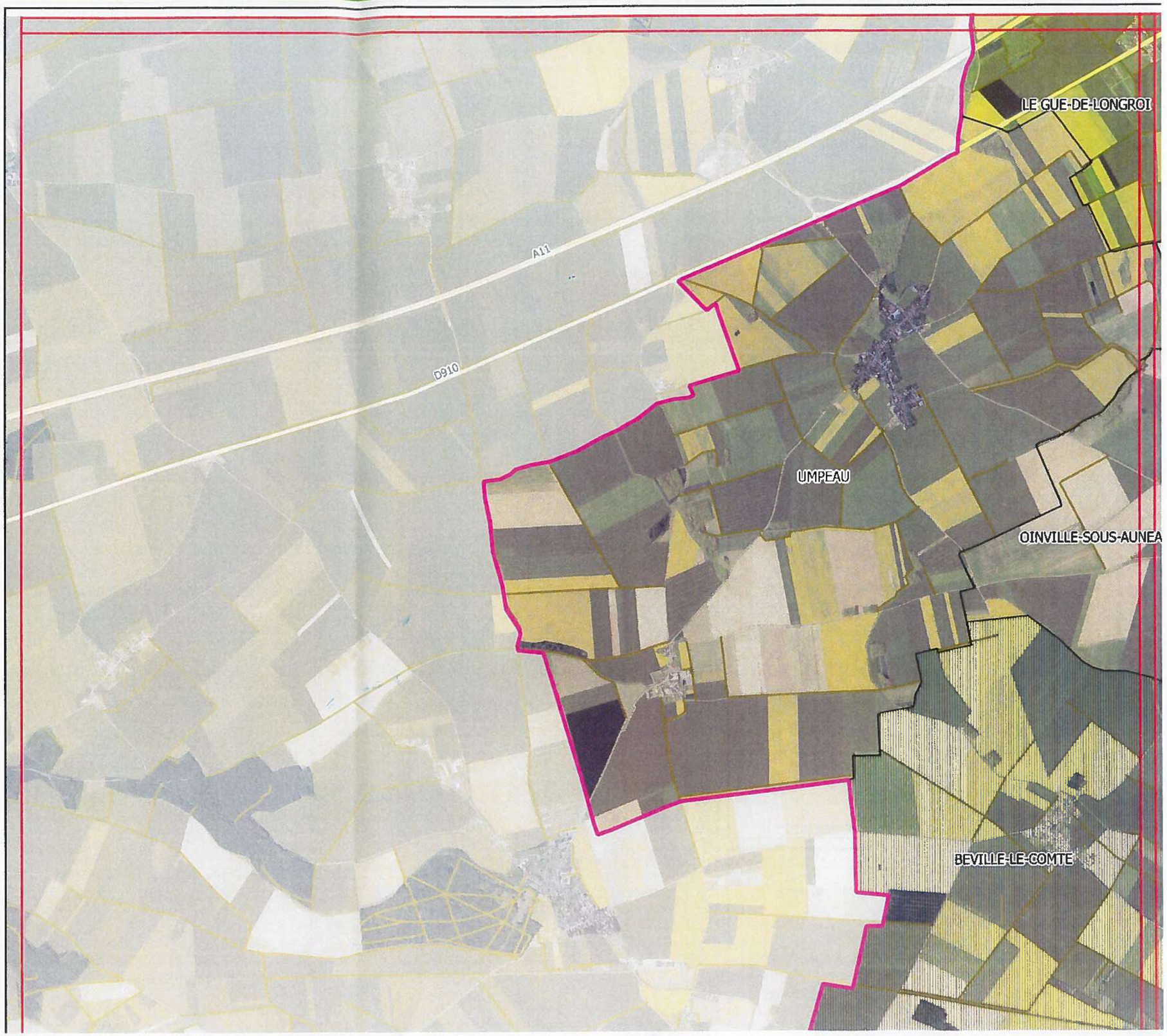
Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

- Zone de Protection Spéciale - Beauce et vallée de la Conie
- Zones de carrières
- Espaces cultivés
- Zones potentielles ou avérées de déplacement (haies, chemins)
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence d'une espèce déterminante
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de deux espèces déterminantes
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de trois espèces déterminantes

Les espèces de la sous-trame sont :

- Busard Saint-Martin
- Busard cendré
- Oedicnème criard



0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Carte informative sur les espaces cultivés

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

- Zone de Protection Spéciale - Beauce et vallée de la Conie
- Zones de carrières
- Espaces cultivés
- Zones potentielles ou avérées de déplacement (haies, chemins)
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence d'une espèce déterminante
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de deux espèces déterminantes
- Communes sur lesquelles des inventaires (sur la période 2003 - 2011) ont révélés la présence de trois espèces déterminantes

Les espèces de la sous-trame sont :

- Busard Saint-Martin
- Busard cendré
- Oedicnème criard

0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce — Pays Dunois — Région — AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Boisements non-alluviaux

A1

Limites administratives

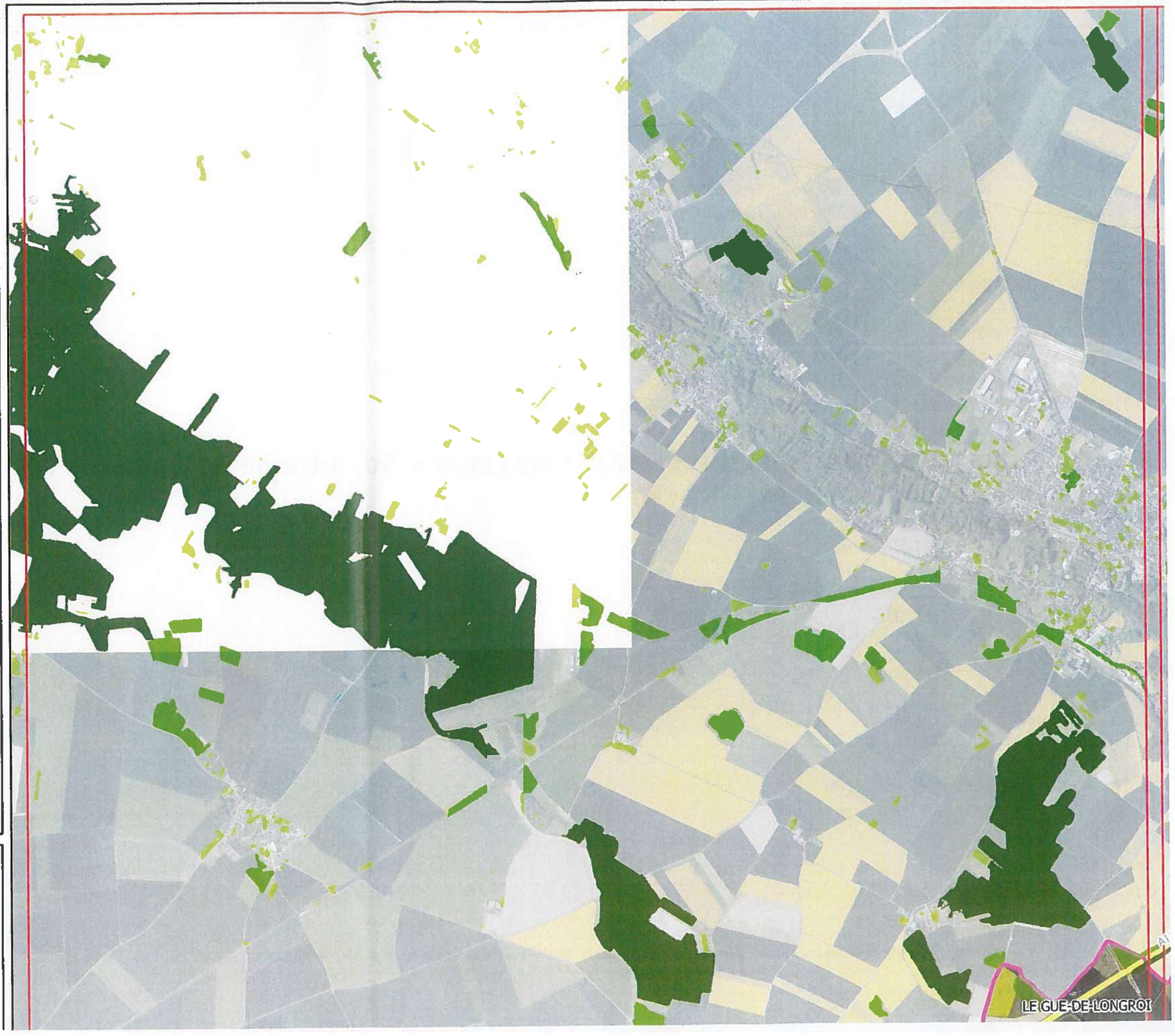
- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité (boisements de superficie >5ha)
- Corridor écologique (boisements de superficie comprise entre 0.7 et 5ha)
- Autres boisements (boisements de superficie >7ha)

Les espèces de la sous-trame sont :

- Barbastelle d'Europe
- Buse variable
- Busard des roseaux
- Pic mar
- Pic noir
- Faucon hoberau
- Murin de Bechstein
- Grand murin
- Murin à moustaches
- Noctule commune
- Grand rhinolophe
- Salamandre tachetée



0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce · Pays Dunois · Région · Agence MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Boisements non-alluviaux

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité (boisements de superficie >5ha)
- Corridor écologique (boisements de superficie comprise entre 0.7 et 5ha)
- Autres boisements (boisements de superficie >7ha)

Les espèces de la sous-trame sont :

- Barbastelle d'Europe
- Buse variable
- Busard des roseaux
- Pic mar
- Pic noir
- Faucon hoberau
- Murin de Bechstein
- Grand murin
- Murin à moustaches
- Noctule commune
- Grand rhinolophe
- Salamandre tachetée

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Boisements non-alluviaux

B1

Limites administratives

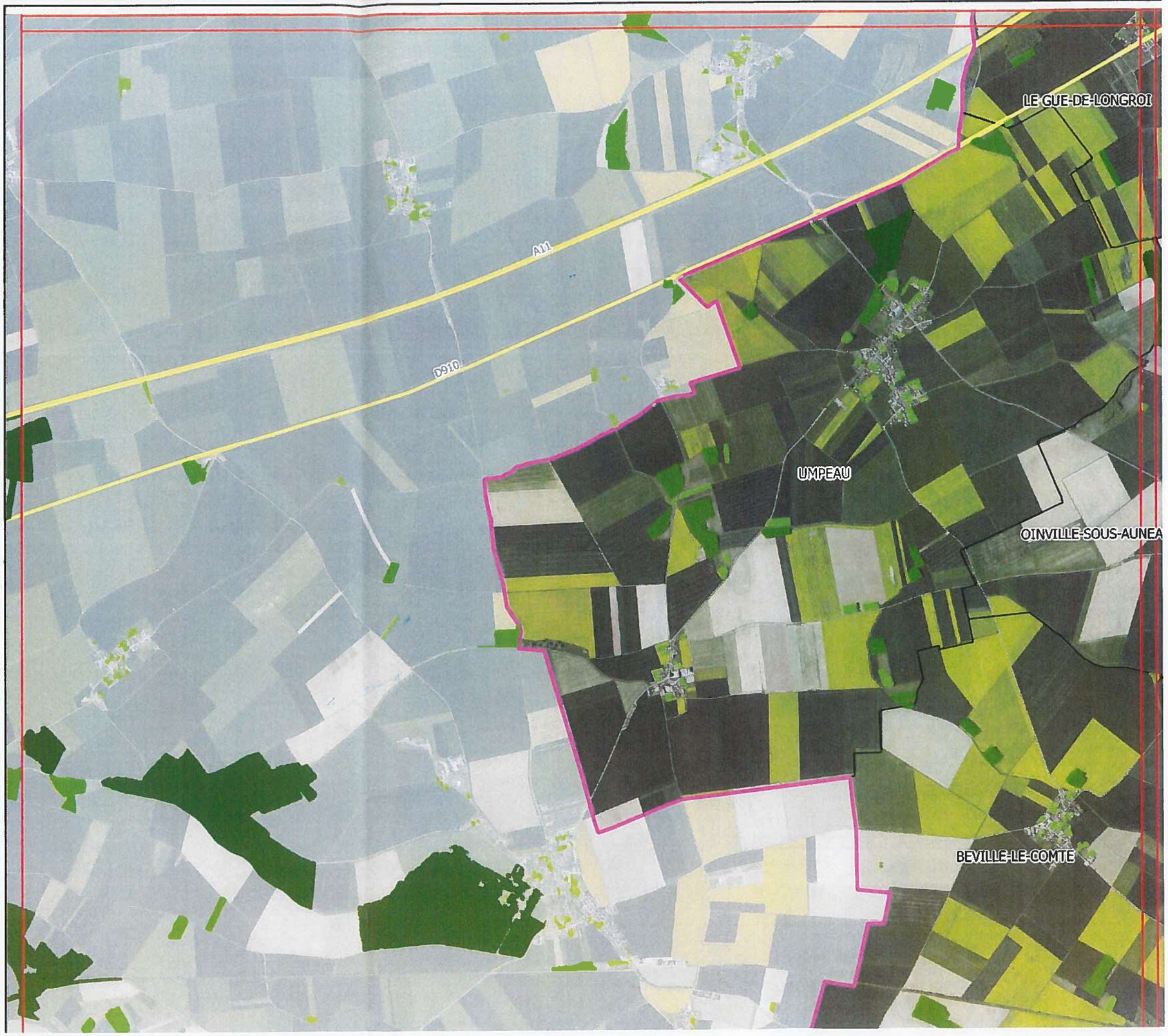
- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité (boisements de superficie >5ha)
- Corridor écologique (boisements de superficie comprise entre 0.7 et 5ha)
- Autres boisements (boisements de superficie >7ha)

Les espèces de la sous-trame sont :

- Barbastelle d'Europe
- Buse variable
- Busard des roseaux
- Pic mar
- Pic noir
- Faucon hoberau
- Murin de Bechstein
- Grand murin
- Murin à moustaches
- Noctule commune
- Grand rhinolophe
- Salamandre tachetée



0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce — Pays Dunois — Région — Agence MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Boisements non-alluviaux

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité (boisements de superficie >5ha)
- Corridor écologique (boisements de superficie comprise entre 0.7 et 5ha)
- Autres boisements (boisements de superficie >7ha)

Les espèces de la sous-trame sont :

- Barbastelle d'Europe
- Buse variable
- Busard des roseaux
- Pic mar
- Pic noir
- Faucon hoberau
- Murin de Bechstein
- Grand murin
- Murin à moustaches
- Noctule commune
- Grand rhinolophe
- Salamandre tachetée

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012. Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Mares

A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversités avérés (des inventaires ont révélé la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Reseau hydrographique intermittant, corridors potentiels
- Localisation des mares

Les espèces de la sous-trame sont :

- Triton alpestre
- Triton ponctué
- Triton crêté
- Triton marbré
- Leste barbare
- Leste des bois
- Pélodyte ponctué

Les mares sont représentées sur cette carte avec une zone tampon de 250m

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Parc de Beauce
Pays Dunois
Région Centre
Agence MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Mares

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversités avérés (des inventaires ont révélé la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Reseau hydrographique intermittant, corridors potentiels
- Localisation des mares

Les espèces de la sous-trame sont :

- Triton alpestre
- Triton ponctué
- Triton crêté
- Triton marbré
- Leste barbare
- Leste des bois
- Pélodyte ponctué

Les mares sont représentées sur cette carte avec une zone tampon de 250m

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce · Pays Dunois · Région Centre · Agence MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Mares

B1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversités avérés (des inventaires ont révélé la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Reseau hydrographique intermittant, corridors potentiels
- Localisation des mares

Les espèces de la sous-trame sont :

- Triton alpestre
- Triton ponctué
- Triton crêté
- Triton marbré
- Leste barbare
- Leste des bois
- Pélodyte ponctué

Les mares sont représentées sur cette carte avec une zone tampon de 250m

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région Centre
Agence MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Mares

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversités avérés (des inventaires ont révélé la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Reseau hydrographique intermittant, corridors potentiels
- Localisation des mares

Les espèces de la sous-trame sont :

- Triton alpestre
- Triton ponctué
- Triton crêté
- Triton marbré
- Leste barbare
- Leste des bois
- Pélodyte ponctué

Les mares sont représentées sur cette carte avec une zone tampon de 250m

0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce — Pays Dunois — Région Centre — Agence MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Cours d'eau

A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité

Les espèces de la sous-trame sont :

- Agrion de Mercure
- Bergeronnette des ruisseaux
- Anguille
- Brochet
- Bouvière
- Barbot fluviatile
- Chabot
- Lamproie de Planer
- Truite farion

0 2,5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Brenne

Région

Réseau écologique de la sous-trame Cours d'eau

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité

Les espèces de la sous-trame sont :

- Agrion de Mercure
- Bergeronnette des ruisseaux
- Anguille
- Brochet
- Bouvière
- Barbot fluviatile
- Chabot
- Lamproie de Planer
- Truite farion

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Cours d'eau

B1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité

Les espèces de la sous-trame sont :

- Agrion de Mercure
- Bergeronnette des ruisseaux
- Anguille
- Brochet
- Bouvière
- Barbot fluviatile
- Chabot
- Lamproie de Planer
- Truite farion

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Cours d'eau

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité

Les espèces de la sous-trame sont :

- Agrion de Mercure
- Bergeronnette des ruisseaux
- Anguille
- Brochet
- Bouvière
- Barbot fluviatile
- Chabot
- Lamproie de Planer
- Truite farion

0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce — Pays Dunois — Région — AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Boisements alluviaux

A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

L'ensemble des boisements alluviaux a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique.

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Boisements alluviaux

A2

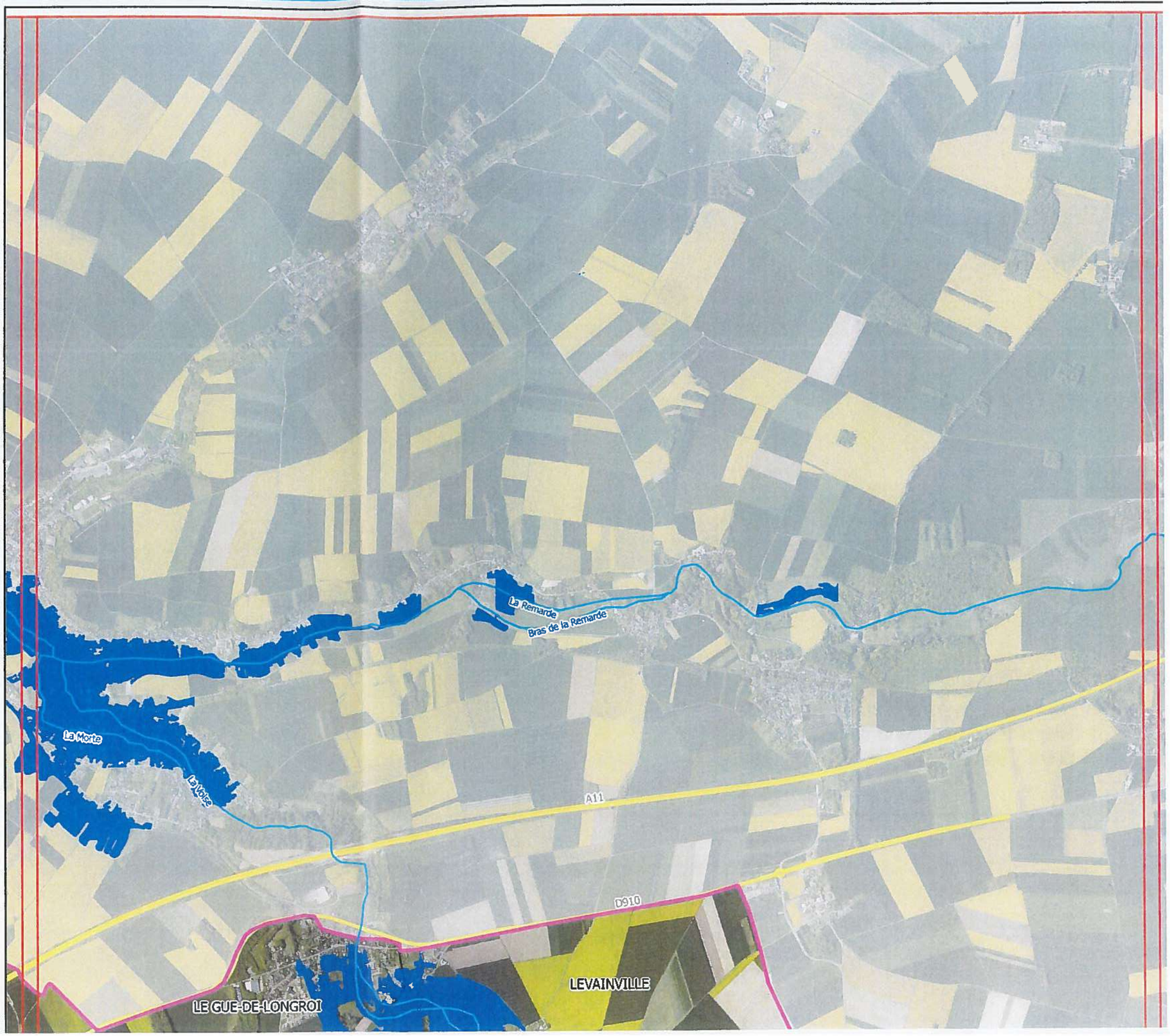
Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

L'ensemble des boisements alluviaux a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique.



0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Boisements alluviaux

B1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

L'ensemble des boisements alluviaux a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique.

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Boisements alluviaux

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

L'ensemble des boisements alluviaux a été intégré en réservoirs de biodiversité compte tenu de leur importance écologique.

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Plans d'eau

A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité avérés (des inventaires ont revélés la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Zone tampon (500 mètres autour des plans d'eau)
- Réseau hydrographique intermittent, corridors potentiels

Les espèces de la sous-trame sont :

- Martin pêcheur
- Fuligule miloin
- Crapaud commun
- Crapaud calamite
- Rainette verte
- Grenouille agile
- Petit gravelot
- Triton ponctué
- Couleuvre à collier
- Grèbe huppée
- Sterne pierregarin

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Plans d'eau

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité avérés (des inventaires ont revélés la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Zone tampon (500 mètres autour des plans d'eau)
- Réseau hydrographique intermittent, corridors potentiels

Les espèces de la sous-trame sont :

- Martin pêcheur
- Fuligule miloin
- Crapaud commun
- Crapaud calamite
- Rainette verte
- Grenouille agile
- Petit gravelot
- Triton ponctué
- Couleuvre à collier
- Grèbe huppée
- Sterne pierregarin

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013, Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Plans d'eau

B1

Limites administratives

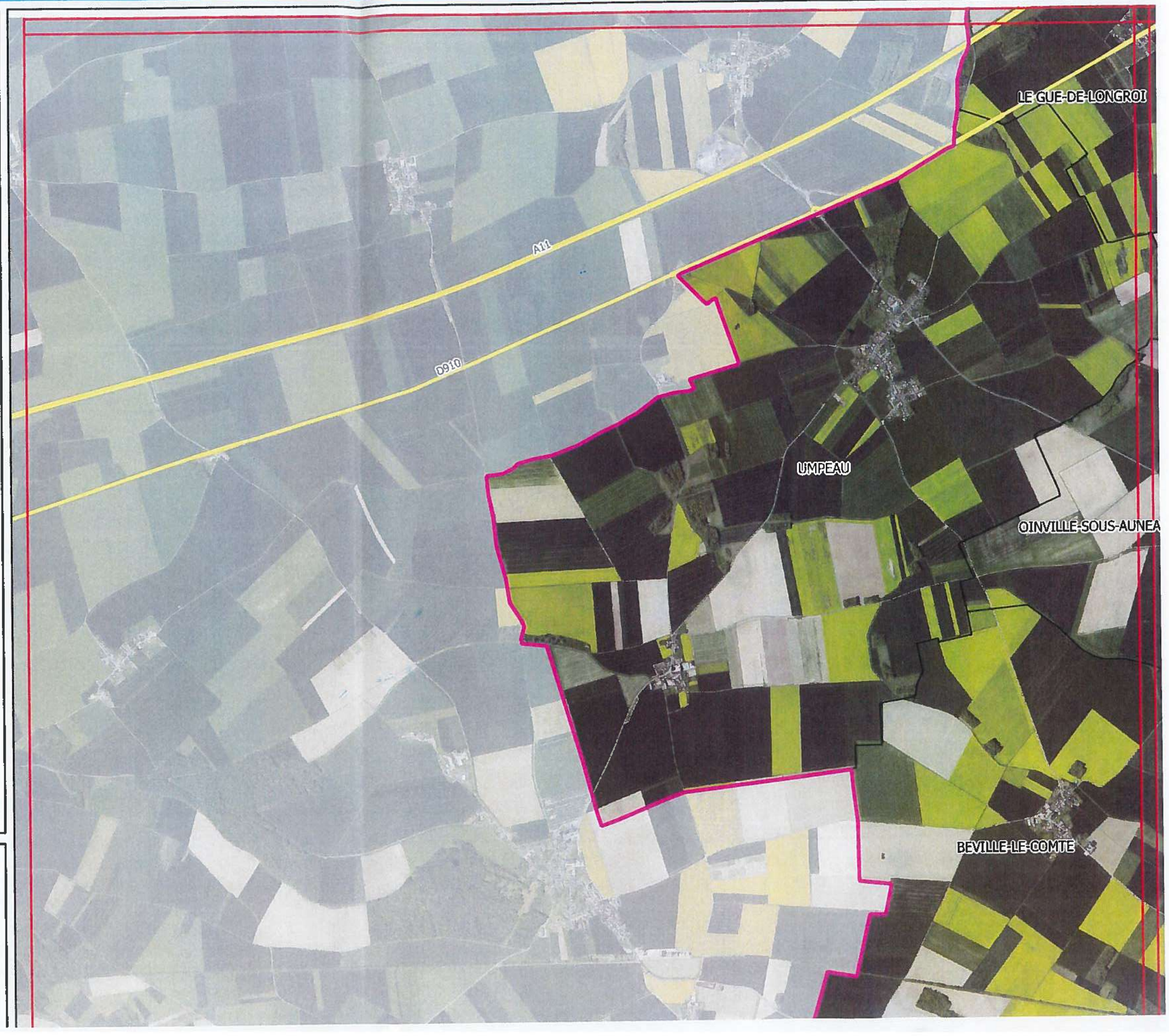
- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité avérés (des inventaires ont revélés la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Zone tampon (500 mètres autour des plans d'eau)
- Réseau hydrographique intermittent, corridors potentiels

Les espèces de la sous-trame sont :

- Martin pêcheur
- Fuligule miloin
- Crapaud commun
- Crapaud calamite
- Rainette verte
- Grenouille agile
- Petit gravelot
- Triton ponctué
- Couleuvre à collier
- Grèbe huppée
- Sterne pierregarin



0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce · Pays Dunois · Région · AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Plans d'eau

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité avérés (des inventaires ont revélés la présence d'au moins une espèce déterminante)
- Réservoirs de biodiversité potentiels (aucun inventaire effectué)
- Zone tampon (500 mètres autour des plans d'eau)
- Réseau hydrographique intermittent, corridors potentiels

Les espèces de la sous-trame sont :

- Martin pêcheur
- Fuligule miloin
- Crapaud commun
- Crapaud calamite
- Rainette verte
- Grenouille agile
- Petit gravelot
- Triton ponctué
- Couleuvre à collier
- Grèbe huppée
- Sterne pierregarin

0 2.5 5 km

N W E S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce · Pays Dunois · Région · Agence

Réseau écologique de la sous-trame Zones humides

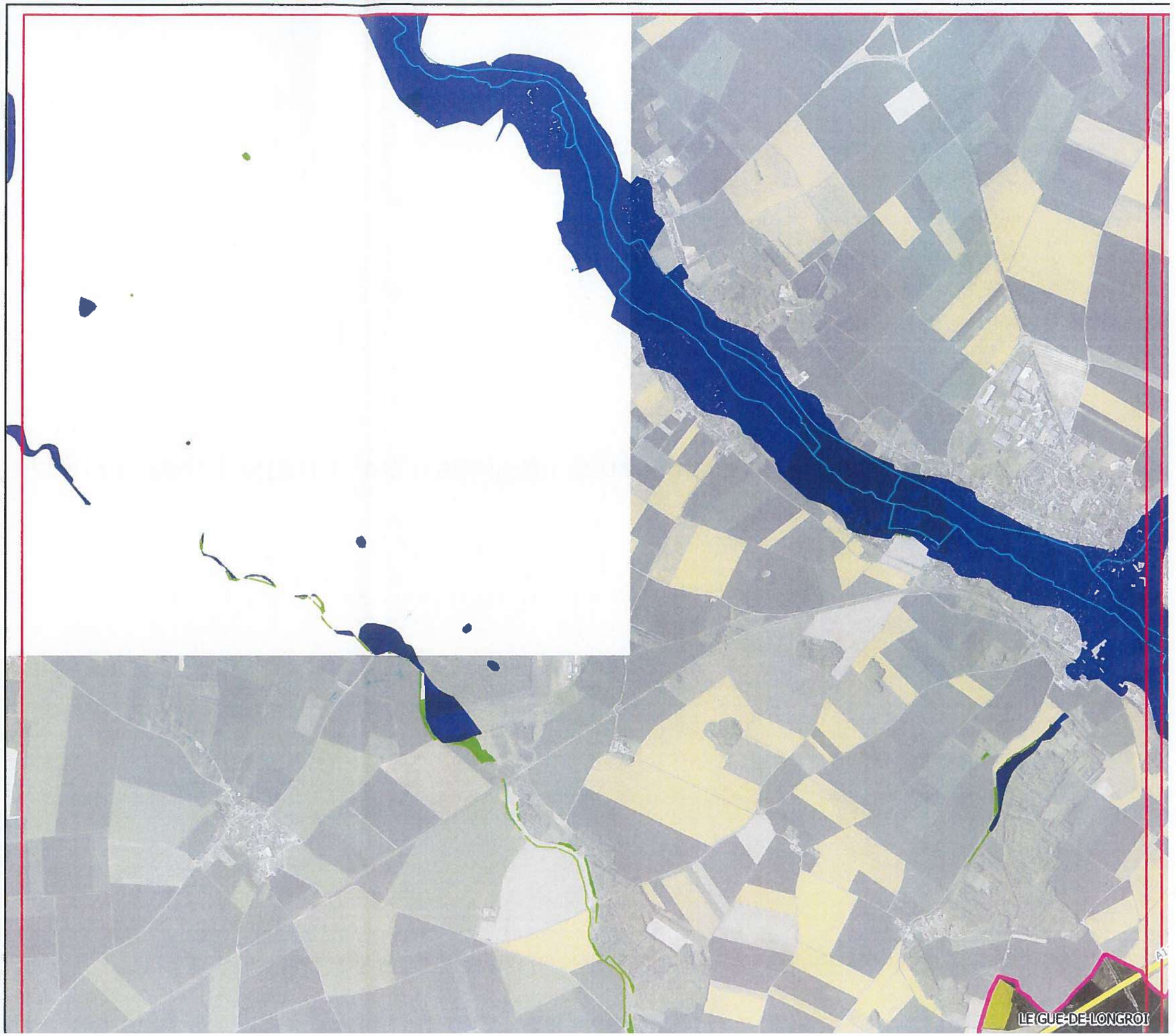
A1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de déplacements potentiels
- Cours d'eau



0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

Réseau écologique de la sous-trame Zones humides

A2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de déplacements potentiels
- Cours d'eau

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013, Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Zones humides

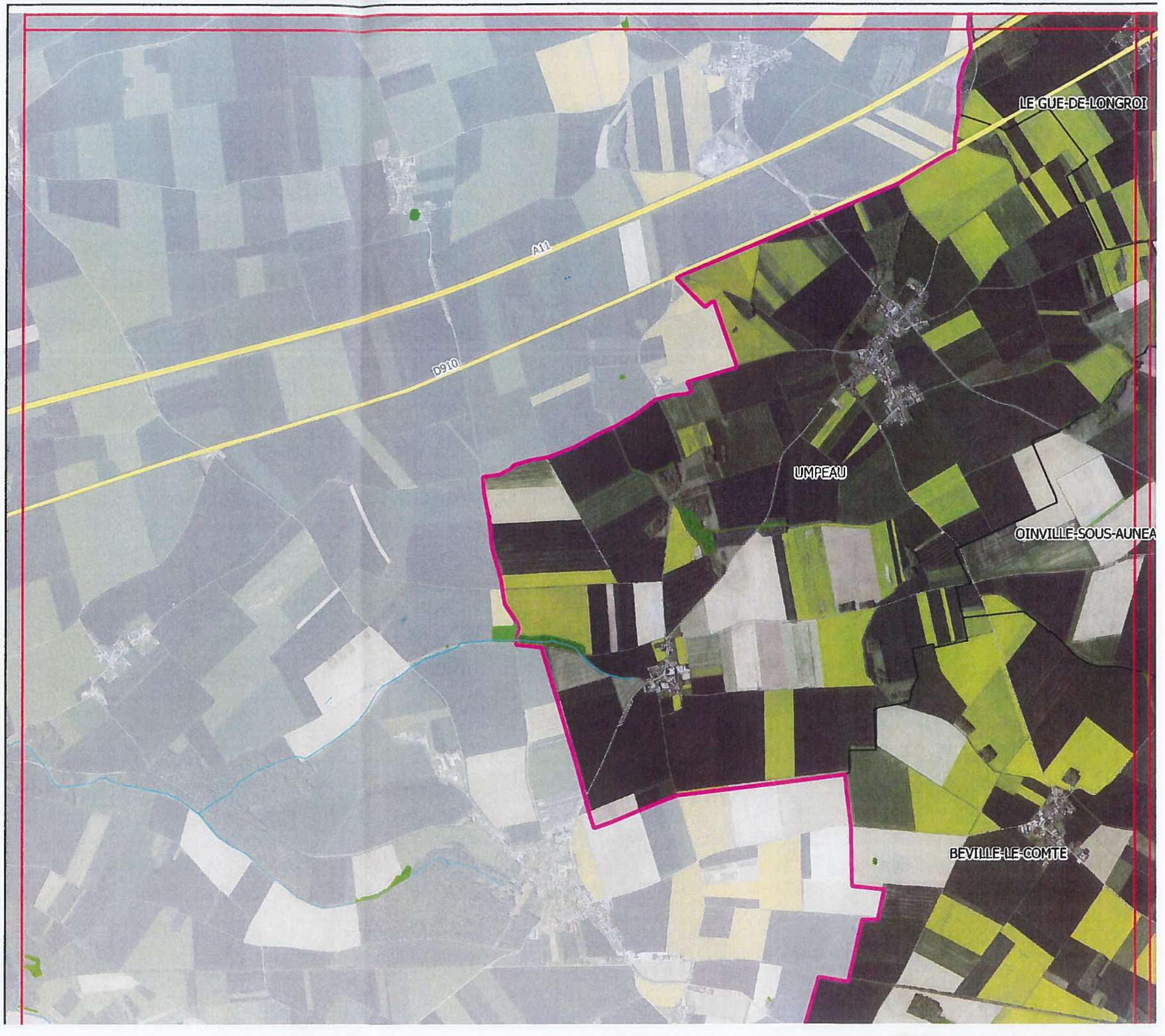
B1

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de déplacements potentiels
- Cours d'eau



0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat, LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE MTDA

Réseau écologique de la sous-trame Zones humides

B2

Limites administratives

- Limites de communes
- Limite de la zone d'étude

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de déplacements potentiels
- Cours d'eau

0 2.5 5 km

N
W E
S

Réalisation : Agence MTDA, Juillet 2014
Données générales :IGN SCAN100®, IGN BD TOPO® 2013,
Registre Parcellaire Graphique 2013
Données espèces : Base de données Indre Nature 2000-2012, Pierre Plat. LPO Centre, Observatoire régional de la biodiversité du Centre

Pays de Beauce
Pays Dunois
Région
AGENCE

2.2.5. La consommation des espaces naturels et agricoles

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Pour satisfaire ses besoins en matière de croissance démographique, la commune du Gué-de-Longroi a, notamment par le biais de son précédent document d'urbanisme (POS), eu recours à l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. L'essentiel de cette artificialisation s'est opérée sur le bourg (et dans une moindre mesure sur les hameaux d'Angles et d'Occonville). L'enveloppe agglomérée s'est étendue au détriment des terres agricoles dont de la valeur agronomique et environnementale était de première qualité, mais aussi sur des espaces interstitiels, difficilement exploitables ou des espaces « naturels » (friches et jardins).

Ainsi, depuis 2002, l'étude par photo-interprétation de l'évolution de l'occupation des sols (cliché du 15/08/2002 disponible sur le site géoportail.fr) permet d'évaluer la consommation de ces espaces, ainsi que leur destination.

Au total, 60 900m² (6.09 ha) de terres agricoles et naturelles ont été artificialisées en l'espace de 13 ans, soit 0.88% du territoire communal.

Cette « destruction » de la ressource agricole et naturelle présente plusieurs aspects.

La destination des terres artificialisées est plurielle. A lui seul, l'aménagement du lotissement de la rue du Portillon représente 57 000m² (5.7 ha) soit plus de 93% du total des terres consommées. A ce lotissement, il convient d'ajouter les différentes opérations de constructions individuelles de comblement d'espaces en creux. Ainsi l'accueil d'une nouvelle population demeure la première source de consommation d'espace depuis 2002.

Les autres sources de consommation foncière sont d'ordre anecdotique (aire stationnement, piscine et tennis).

1 000m²
700m²
57 000m²
400m²
1 700m²
500m²

3. Les formes urbaines

3.1. Les pôles urbains

Composante majeure du paysage, l'enveloppe bâtie au Gué-de-Longroi est éclatée entre plusieurs entités urbanisées. Les principales polarités sont :

- Le bourg, qui représente environ les 2/3 de la population communale. C'est un village qui s'est développé autour du gué sur la Voise. Il possède un important tissu ancien et les principaux éléments de centralité (mairie, école, église) ;
- Le hameau d'Angles, qui représente environ 1/3 de la population communale. Il est marqué par un développement linéaire le long d'un axe qui suit le versant de la Vallée de la Voise.

Ces pôles sont complétés par les hameaux de Saint-Chéron du Chemin et d'Occonville situés sur le plateau agricole, comprenant des fermes et des habitations résidentielles isolées.

3.2. Le cadre bâti

L'urbanisation sur la commune du Gué-de-Longroi s'illustre par deux types de tissus :

- un tissu ancien, généralement antérieur au XXème siècle, comprenant des constructions en pierre généralement implantées sur rue ;
- un tissu récent, postérieur à la deuxième guerre mondiale, composé d'habitat pavillonnaire dont la répétition des formes est renforcée par des opérations sous forme de lotissements.

3.2.1. Le tissu ancien

De nombreuses constructions attestent du passé rural de la commune : corps de fermes, maisons d'habitations, porches et murs en pierre. Tant dans le bourg que dans les hameaux, cet ancien habitat s'organise de manière linéaire, donnant un aspect assez homogène à l'ensemble.

Les toits ont deux pentes et sont couverts de tuiles plates ou d'ardoises. La hauteur des constructions excède rarement un étage surélevé de combles. Les ouvertures sont toujours plus hautes que larges. Les matériaux utilisés en façade sont des indicateurs de l'époque de construction : briques ou maçonnerie enduite au mortier de chaux.

Les corps de ferme

Les anciennes fermes au sein du bourg, qui n'ont plus qu'une destination résidentielle, présentent des dimensions modestes.

Elles sont organisées en plusieurs bâtiments développés autour d'une cour centrale à laquelle on accède par un porche monumental.

Par leur volumétrie et leur aspect, les corps de bâtiment sur voie s'inscrivent en continuité avec les anciennes constructions voisines.

Photos : Agence en Perspective et Google Street View
Vues aériennes : Géoportail

Les fermes des hameaux ont un rapport fort avec la voie principale qui est étroite et où le bâti est souvent à l'alignement. Elles présentent en outre une morphologie semblable à celles du bourg, avec un bâti bas et une cour centrale donnant sur la rue.

A Saint-Chéron-du-Chemin, les fermes sont regroupées aux abords de l'actuelle route département D910, à l'exception de l'une d'entre elles, d'une superficie plus importante, à côté d'une mare

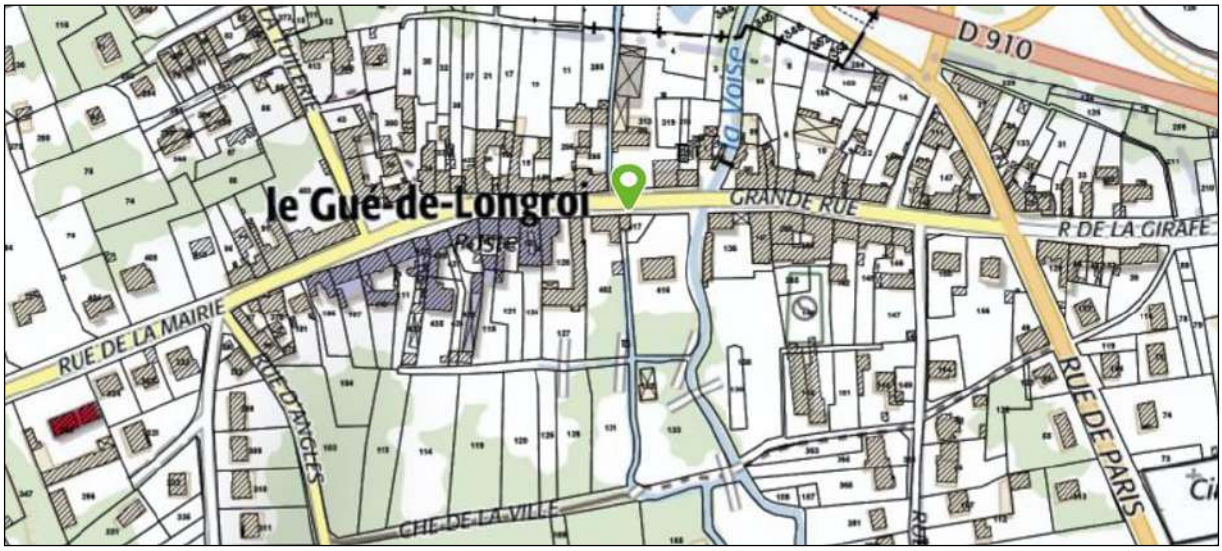
A Occonville, le tissu urbain est plus desserré, avec une implantation plus discontinue des bâtiments les uns par rapport aux autres.

<u>Photos</u> : Google Street View
<u>Vues aériennes</u> : Géoportail

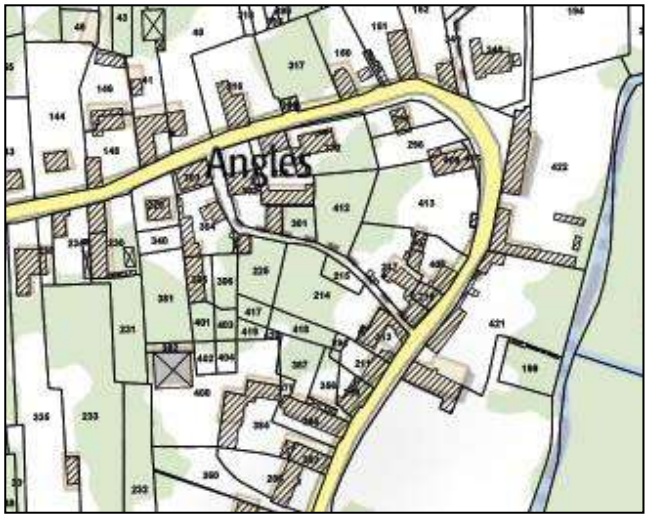
L'habitat traditionnel

Le bourg et le hameau d'Angles concentrent l'essentiel du tissu urbain ancien, à l'exception des fermes de la plaine.

Les maisons rurales du bourg forment un front bâti continu, implantées de manière parallèle à la rue, sur des parcelles étroites.



L'agencement de l'habitat à Angles est plus hétérogène, il ne répond à aucune autre règle d'organisation que celle de la contrainte du site, sa topographie, son environnement boisé et une voirie particulièrement étroite.



<u>Cartes</u> : Géoportail
<u>Photos</u> : Agence en Perspective et Google Street View

3.2.2. Le tissu récent

Dans les années 70, suite à l'implantation d'entreprises industrielles et artisanales, la commune a vu son parc de logements croître pour répondre à la demande croissante des actifs. Les constructions se sont développées dans un ordre dispersé, exploitant les opportunités foncières, le long des voies existantes, comme la rue des Marnières.

La commune a pris conscience des conséquences désastreuses de ce développement anarchique et s'est doté d'un POS qui a permis la création d'un lotissement rue de la Libération. Un second lotissement « Les coteaux du gué » a vu le jour dans les années 2008-2012.

Le bâti récent s'est majoritairement implanté entre les espaces bâtis les plus anciens, principalement sous forme d'un habitat groupé.

Les constructions récentes, de type pavillonnaire, se distinguent du tissu ancien par une implantation de la maison en recul de la voirie, isolée au centre de la parcelle. Elles concernent des densités de construction relativement faibles sur des parcelles de grandes dimensions qui laissent une place importante au jardin.

Ce tissu pavillonnaire est celui communément rencontré à l'échelle départementale. Il s'organise généralement soit le long de la voie, soir autour d'alvéoles ou de raquettes structurées à partir de la voirie (rue de la Libération ou rue du Portillon….).

Ces ensembles sont, d'un point de vue architectural, sobres et épurés. Ils contrastent nettement avec le bâti plus ancien. En conséquence, les rapports volumétriques entre le bâti ancien et le bâti récent créent une rupture dans la lecture du paysage bâti de la commune.

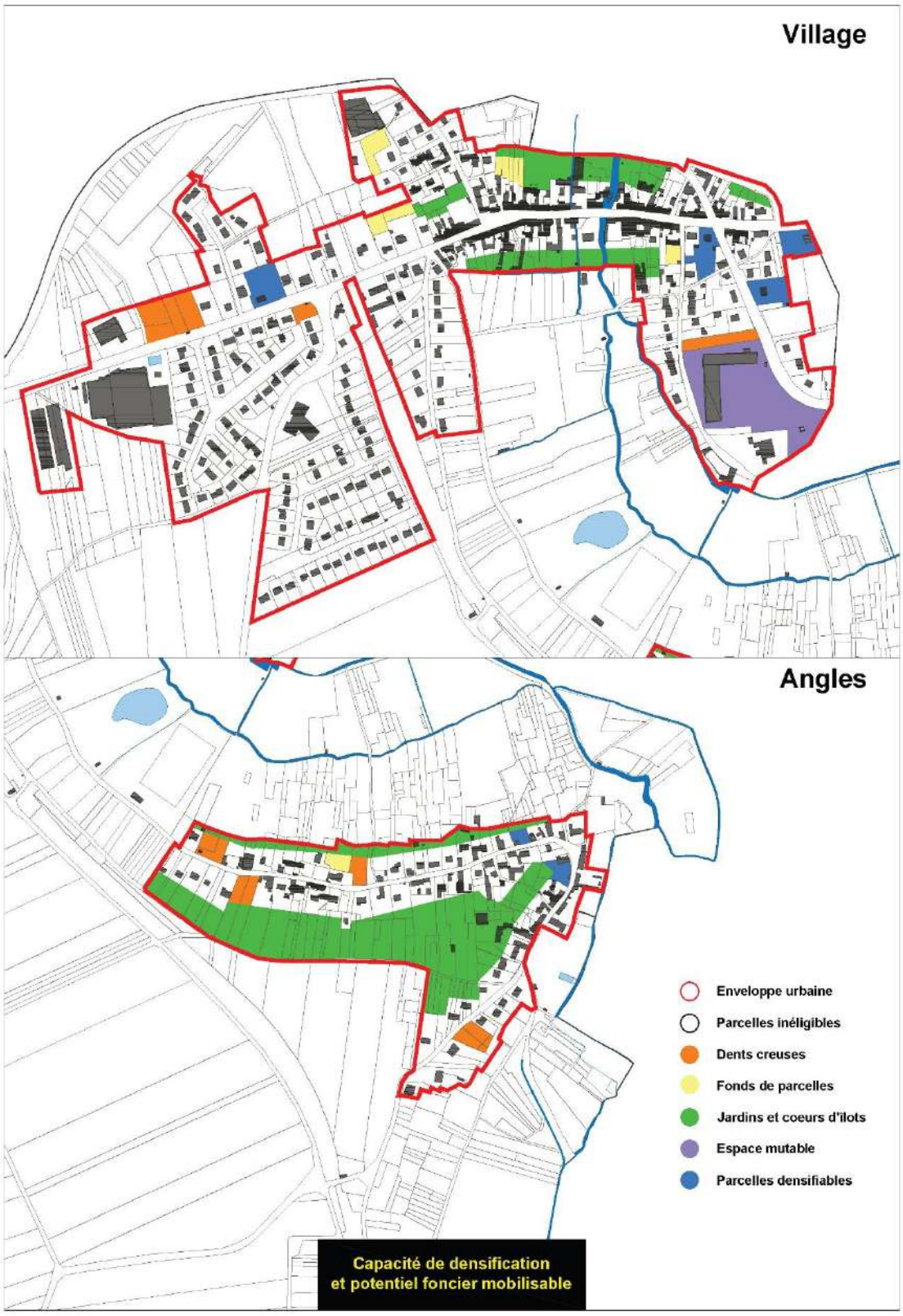
Carte et vue aérienne : Géoportail
Photos : Agence en Perspective et Google Street View

3.2.3. Les espaces mutables et la capacité de densification de l'enveloppe bâtie

En application de l'article R151.1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Dès lors, il convient d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables, mutables ou densifiables.

Cette identification doit aussi garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités et servir la mise en œuvre d'une vraie stratégie volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain envisagée sur le long terme.

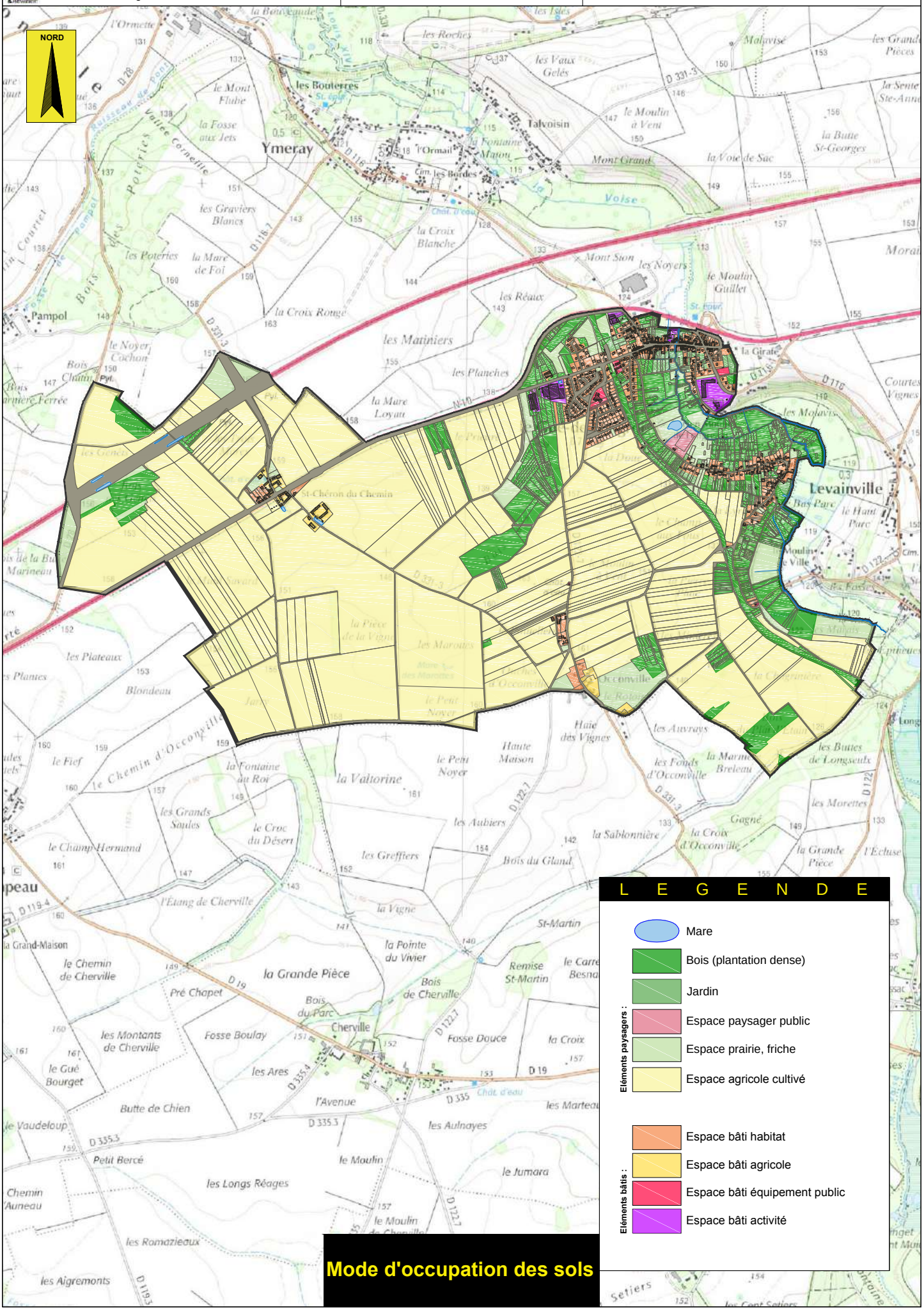
Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière et de compléter l'analyse cartographique par des connaissances techniques locales : des fonds de parcelles pourront être exclues de ce référentiel si elles comprennent des fonds de jardin à préserver, certains cœurs d'ilots peuvent être des espaces verts à sauvegarder, tandis que les dents creuses peuvent déjà être comblées par une opération de lotissement par exemple.


Village
Angles
Enveloppe urbaine
Parcelles inéligibles
Dents creuses
Fonds de parcelles
Jardins et coeurs d'ilots
Espace mutable
Parcelles densifiables
Capacité de densification
et potentiel foncier mobilisable

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



L E G E N D E

Eléments paysagers :

- Mare
- Bois (plantation dense)
- Jardin
- Espace paysager public
- Espace prairie, friche
- Espace agricole cultivé

Eléments bâtis :

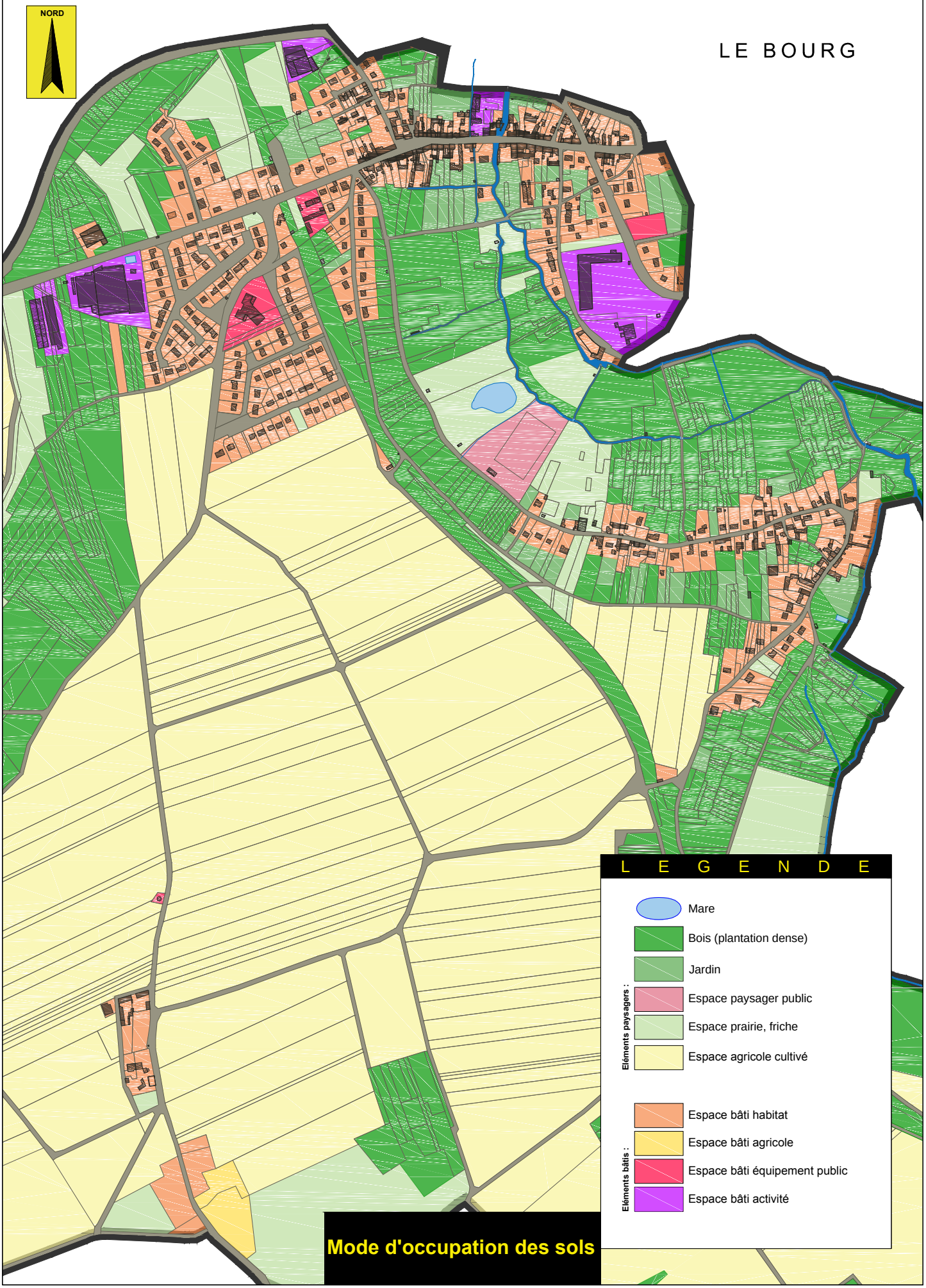
- Espace bâti habitat
- Espace bâti agricole
- Espace bâti équipement public
- Espace bâti activité

Mode d'occupation des sols

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

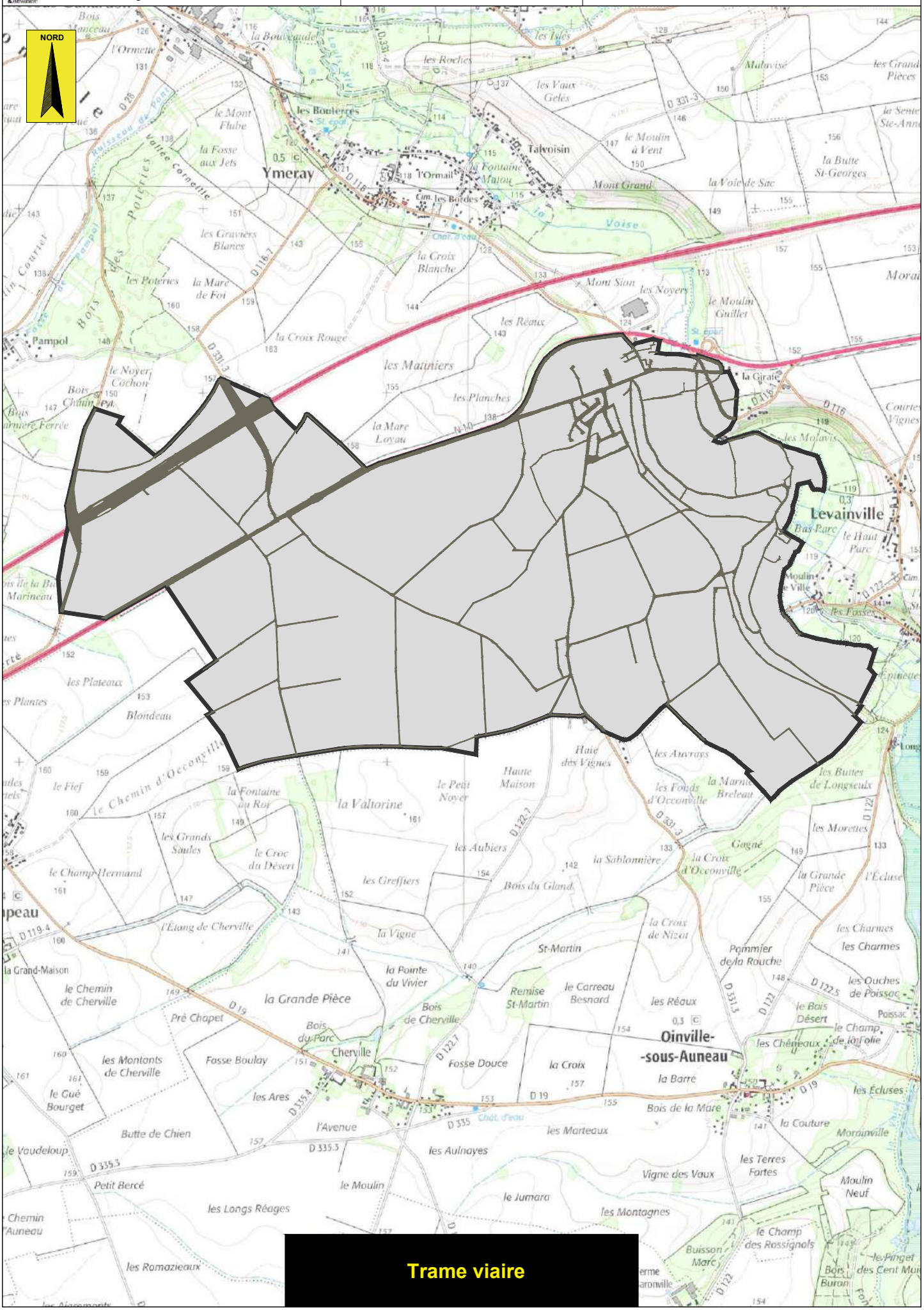
le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

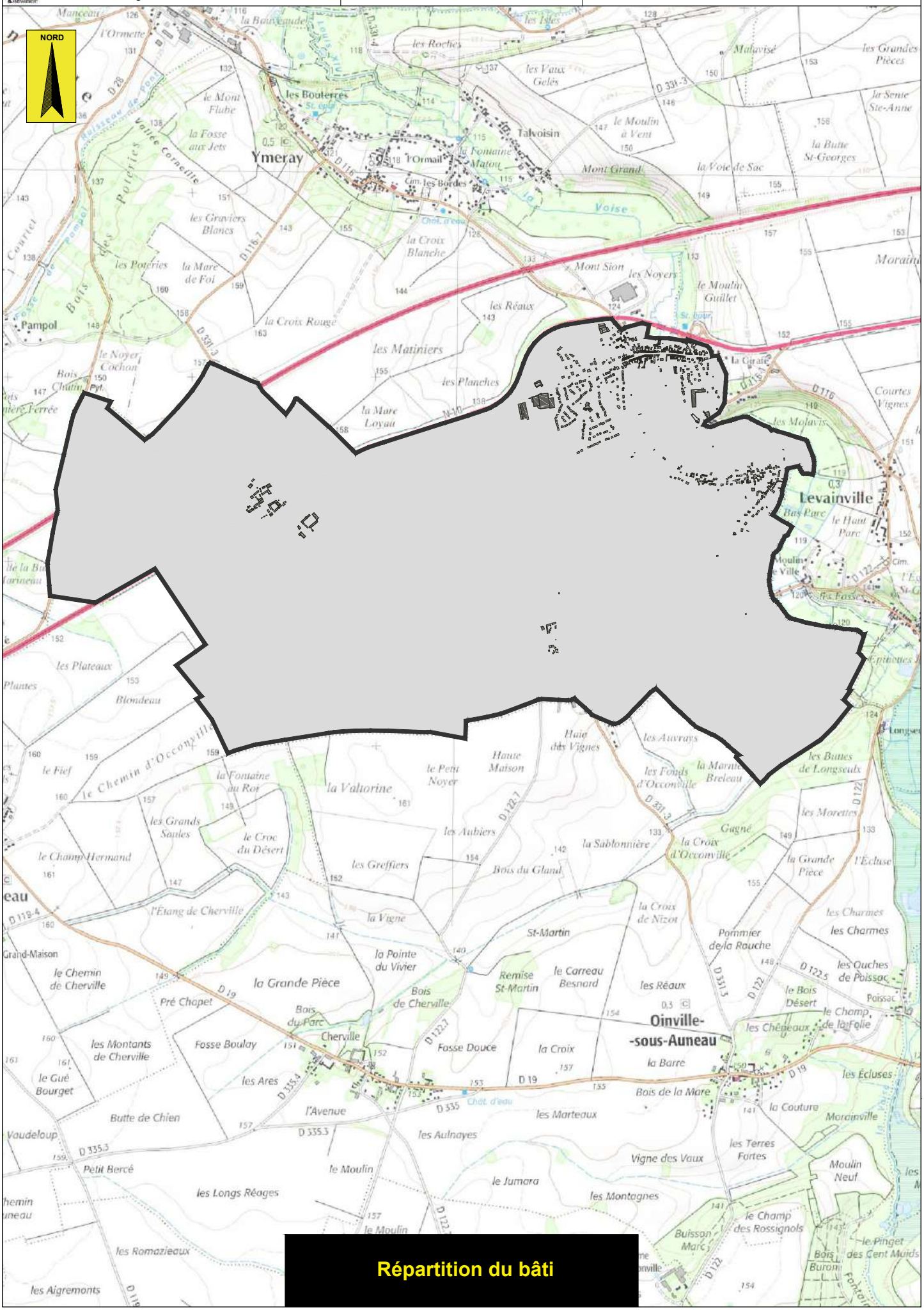
le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir

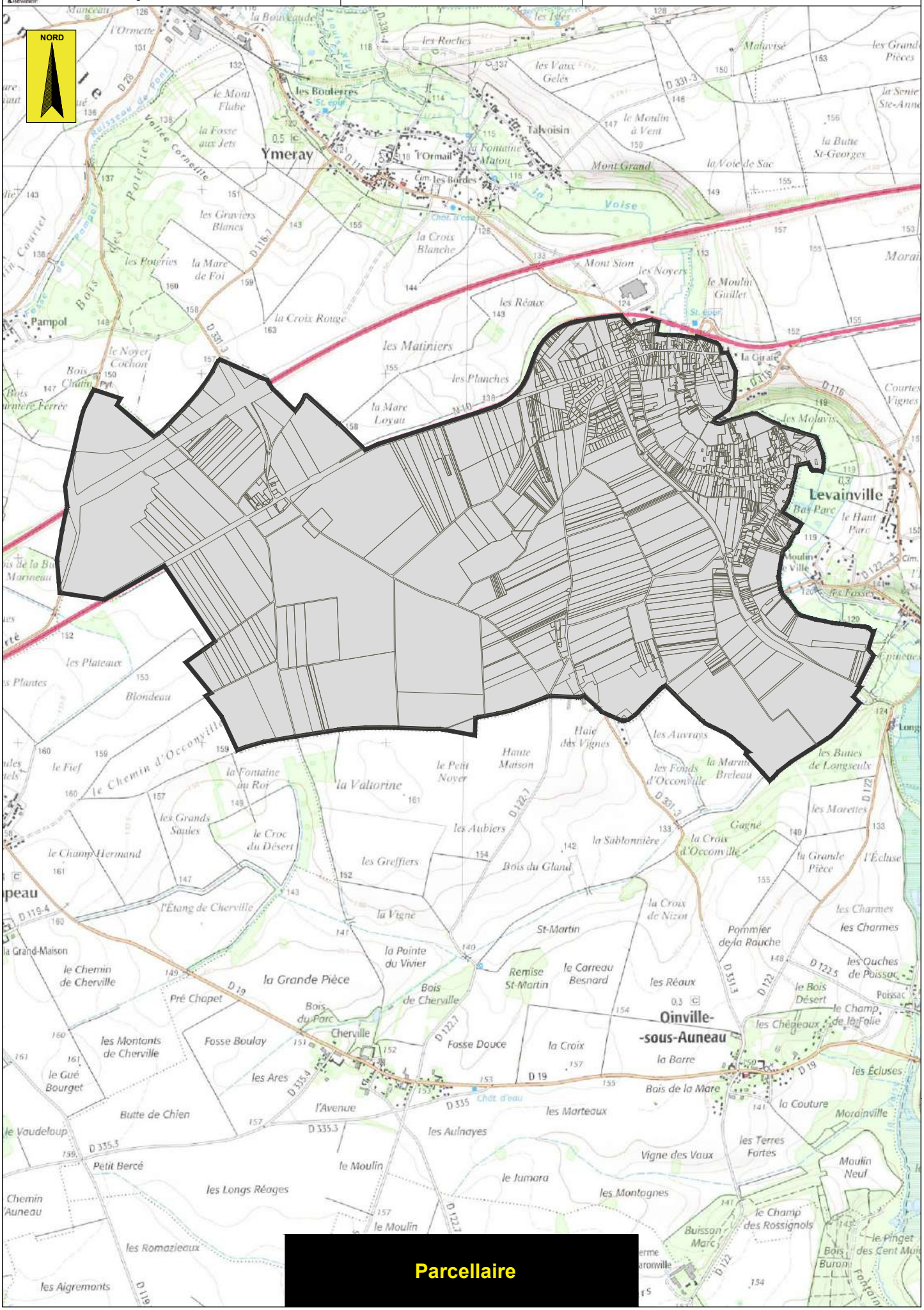


Répartition du bâti

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 36 94 45
Courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

le Gué-de-Longroi Eure-et-Loir



3.3. Le patrimoine bâti

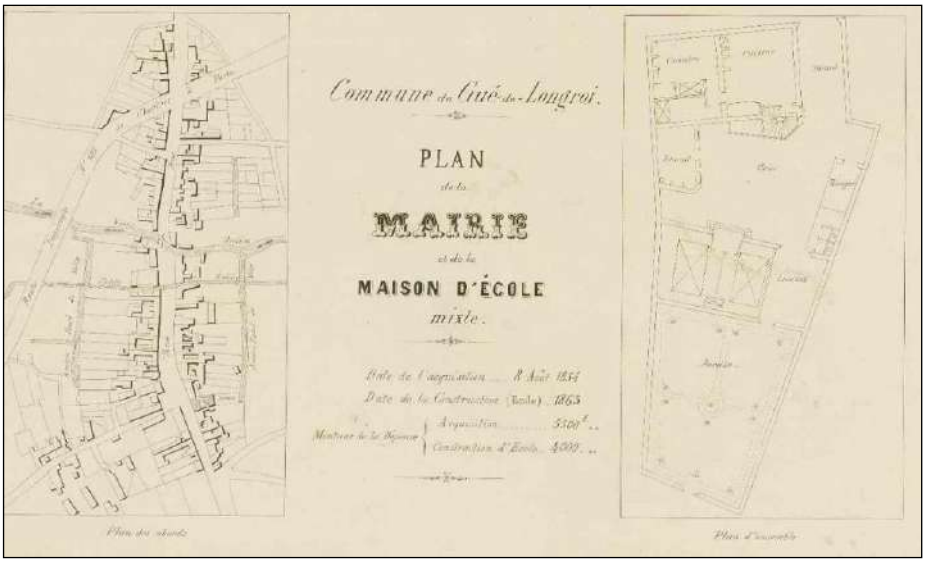
L'architecture est le reflet d'une région et le témoin de ses traditions économiques et sociales. Comprendre une architecture, c'est aussi comprendre le socle naturel dans lequel elle s'insère. La commune, caractérisée par une vaste plaine entaillée par la vallée de la Voise, engendre une variété de constructions qui constitue une richesse à préserver.

Jusqu'à la fin du XIXème siècle, les ressources géologiques locales, qui ont forgé l'identité architecturale locale (calcaire, argile limoneuse…) constituaient la majeur partie des matériaux mis en œuvre par les artisans de la région. Ces savoir-faire se transmettaient de génération en génération.

Le lavoir

Situé sur la D116, dans la Grande Rue au niveau du pont, ce lavoir est l'un des plus vieux d'Eure-et-Loir.

La mairie



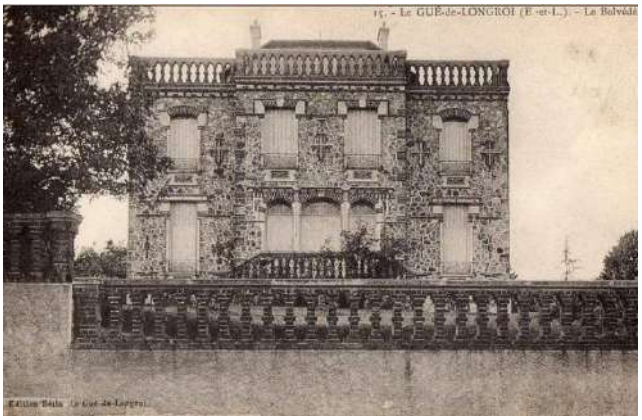
Plan de la mairie et de l'école qui sera construite en 1863 (Source : AD28)

La gare

Construite à la fin du XIXème, la gare a desservi la ligne Auneau-Dreux via Maintenon de 1892 à 1938.

Les briques étaient utilisées ponctuellement, jusqu'à la fin du XIXème siècle, dans les constructions traditionnelles. Elles servaient à réaliser des encadrements de baies, chaînes d'angle, arcs cintrés de baies. Leur emploi s'est généralisé, au début du XXème siècle, pour les nouvelles constructions et plus particulièrement pour leurs éléments constructifs et de décor.

Le belvédère



Le patrimoine vernaculaire

4. Les risques et les nuisances

4.1. Les nuisances

4.1.1. Les nuisances sonores

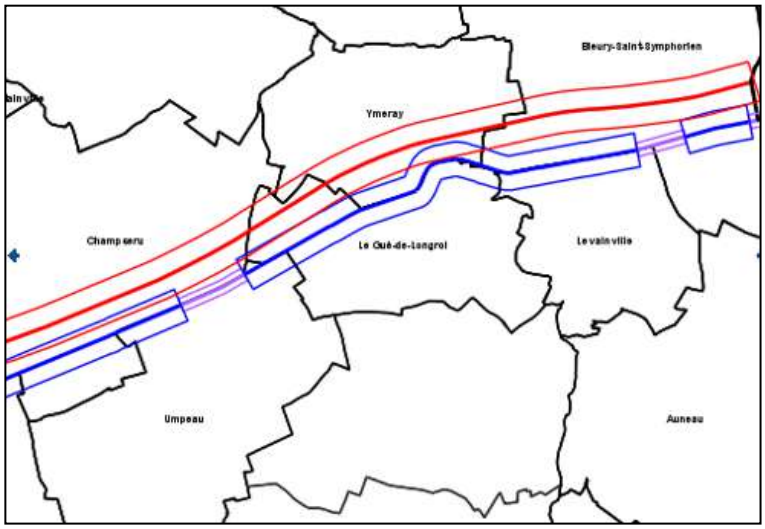
Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citadins français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore: voies ferrées, autoroutes...

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article l.571.10 du code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté n° 2015016-0005 du 16 janvier 2015 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance. Concernant Le Gué-de-Longroi, il est établie :

- Classement de niveau 1 engendrant un secteur affecté par le bruit de 300 m : A11
- Classement de niveau 2 engendrant un secteur affecté par le bruit de 250 m : RD 910



Communes concernées	Nom de l'infrastructure	Définition du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (Rue en »U » ou tissu ouvert)
Gué-de-Longroi (Le)	A 11	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
	RD 910	Totalité de la traversée	2	250 m	ouvert

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.

Dans cette bande affectée par le bruit, tout bâtiment à construire doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.

4.1.2. La pollution atmosphérique

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO2)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO2)
- Les particules en suspension (PM10 et PM2, 5)
- L'ozone (O3) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO2, CO,…) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés. Les étés 2003 et 2006 ont vu la teneur en O3 de l'atmosphère dépasser régulièrement le seuil fixé par l'OMS pour la protection de la santé (plus de 40 jours où le seuil de 110 µg/m3 fut dépassé pendant 8 heures) et le seuil d'information fixé par la communauté européenne (plus de 10 jours où le seuil de 180 µg/m3 fut dépassé sur 1 heure).

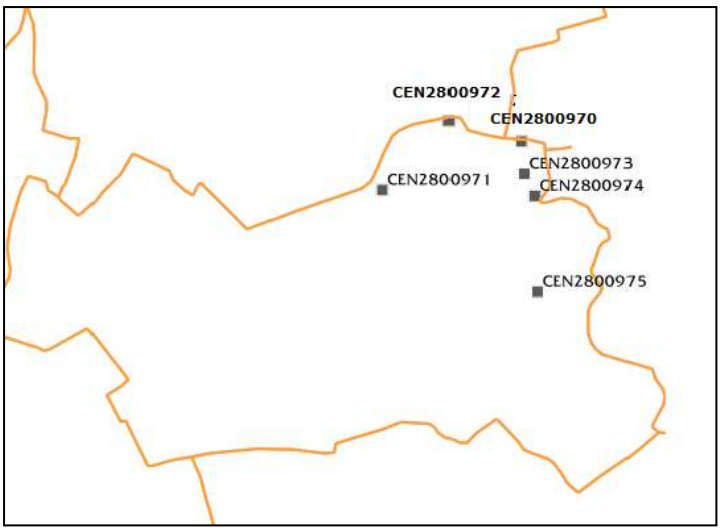
4.1.3. La pollution des sols

L'inventaire des sites pollués a pour objectif de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement pour notamment conserver la mémoire de ces sites et pour fournir des informations aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La base de données BASOL, du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ne recense aucun site ou sol pollués sur le territoire du Gué-de-Longroi.

Toutefois 6 sites sont référencés sur la base de données BASIAS. Il s'agit d'entreprises encore en activité ou fermées :

- Garage Pommier (CEN28000970) en activité
- La Métallerie de la Beauce (CEN28000971)
- SOEC (CEN28000972) en activité
- SIPLAST (CEN28000973) activité terminée
- Société RUSTDINE (CEN28000974)
- Déchèterie du Gué-de-Longroi (CEN28000975)

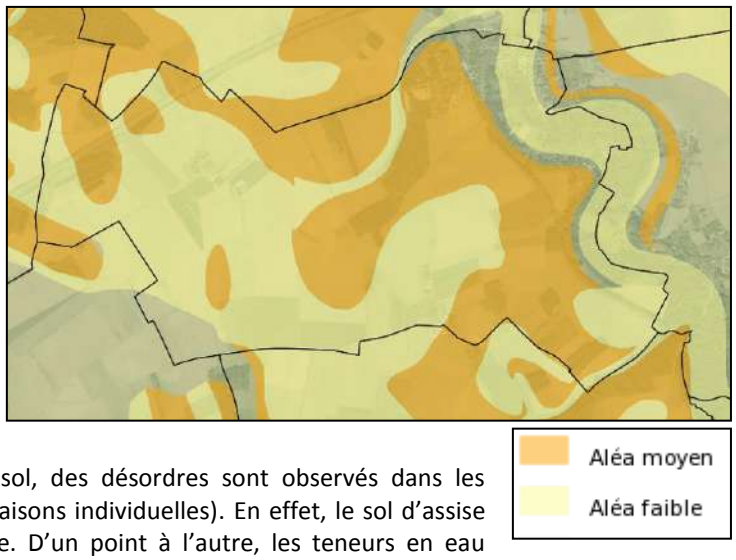


4.2. Les risques naturels et technologiques

4.2.1. Les mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Certaines argiles sont plus susceptibles que d'autres de fixer l'eau disponible dans le sol et donc de gonfler – ou inversement elles sont susceptibles de la perdre et donc se rétracter. L'importance de ces variations ainsi que la profondeur de terrain affectée dépendent essentiellement de l'intensité des phénomènes climatiques, des conditions du sol (nature, géométrie des couches, hétérogénéité) et des facteurs liés à l'environnement (végétation, topographie…).

La profondeur de terrain affectée par les variations saisonnières de teneur en eau ne dépasse guère 1 à 2 m sous nos climats, mais peuvent atteindre 3 à 5 m lors d'une sécheresse exceptionnelle. Le retrait gonflement des argiles peut aussi être renforcé par l'homme lorsque, par exemple dans les régions humides des arbres avides d'eau, donc susceptibles de réduire l'humidité du sol, sont plantés à proximité de bâtiments. De la même façon une évacuation d'eau pluviale débouchant auprès des fondations aura tendance à déstabiliser l'humidité « normale » du sol.



Suite et à cause de ces mouvements de sol, des désordres sont observés dans les constructions (presque exclusivement les maisons individuelles). En effet, le sol d'assise d'une construction est rarement homogène. D'un point à l'autre, les teneurs en eau peuvent fluctuer, entraînant des mouvements verticaux et horizontaux des matériaux argileux. Lorsque les sols se réhumidifient, ils ne retrouvent généralement pas leur volume antérieur. L'amplitude du gonflement peut même être supérieure à celle du retrait antérieur et entraîner de nouveaux désordres. Si les constructions sont fondées de manière trop superficielle et sont insuffisamment rigides pour résister à de telles sollicitations, les dommages apparaissent. Dans de nombreux cas, le préjudice subi dépasse le stade esthétique et peut engendrer une perte de l'usage du bien (plus d'étanchéité à l'air et à l'eau), même si la détérioration est suffisamment lente pour ne pas constituer une menace directe pour ses occupants.

Les désordres les plus courants sont des fissures dans les murs et les cloisons ; un gauchissement des huisseries ; un affaissement de dallage ; des fissures dans les carrelages et les parquets ; des ruptures de canalisations enterrées ; des décollements de bâtiments annexes. Ces désordres peuvent survenir de façon brutale et souvent plusieurs mois après l'épisode de sécheresse qui en est la cause.

Sur Le Gué-de-Longroi, les deux aléas (moyen et faible) couvrent l'ensemble du territoire, (aléa moyen essentiellement sur la frange est et nord).

Source : carte georisque.gouv

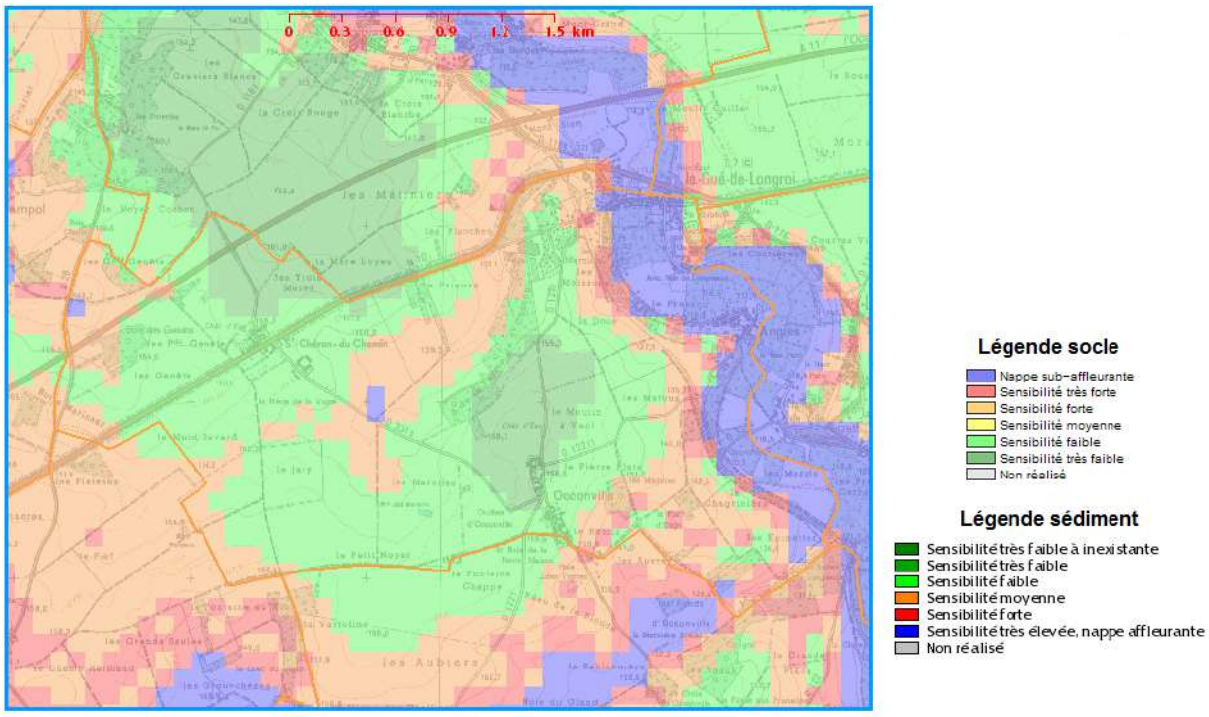
4.2.2. Les remontées de nappes

La vallée de la Voise est un secteur particulièrement sujet aux remontées de nappes.

Sur l'ensemble du territoire, la sensibilité des sols face au risque d'inondation varie d'une sensibilité « faible » jusqu'à « très élevée, sub-affleurente » (ensemble des stratifications du risque inondation / sédiment).

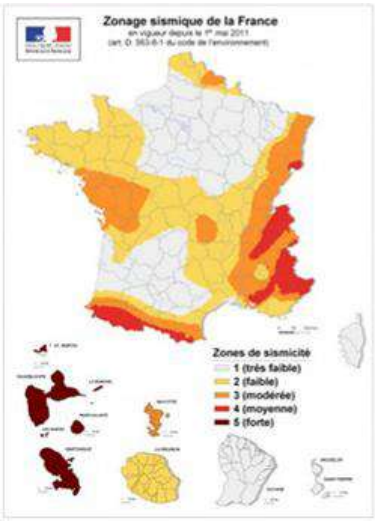
Ce type de risque est largement motivé par des conditions naturelles particulières. La nature du sol, la climatologie, la végétation, l'imperméabilisation des sols sont autant de facteurs expliquant ce phénomène.

Les conséquences revêtent plusieurs aspects : inondations de sous-sols, dommages sur les infrastructures routières et les ouvrages de génie civil, pollutions …



Carte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.fr

4.2.3. Le risque sismique



Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le BRGM n'a pas recensé d'épicentre sur le département d'Eure-et-Loir, le risque sismique est donc nul sur la commune.

4.2.4. Le risque de tempête

Contrairement aux risques présentés précédemment, les phénomènes climatiques ne s'insèrent pas dans la politique de prévention des risques naturels majeurs.

Les tempêtes, concernent une large partie de l'Europe, et notamment la France métropolitaine. Celles survenues les 26 et 28 décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire est exposé, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, fréquemment touchées. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. Aux vents pouvant dépasser 200 km/h en rafales, peuvent notamment s'ajouter des pluies importantes, facteurs de risques pour l'homme et ses activités.

4.3. Les risques technologiques

4.3.1. Le risque industriel :

Le risque industriel consiste en l'éventualité d'un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les effets d'un accident industriel peuvent être :

- thermiques s'ils sont liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion.
- mécaniques s'ils sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion.
- toxiques : ils résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) veille à limiter les risques pour le public et l'environnement.

Trois catégories d'ICPE sont définies, hiérarchisant le niveau de risque :

- les installations soumises à déclaration (risque faible)
- les installations soumises à autorisation (dites SEVESO seuil bas ; risque moyen)
- les installations soumises à autorisation et à des servitudes particulières (dites SEVESO seuil haut ; risque fort).

Sur la commune du Gué-de-Longroi, six sites industriels (ou activités de services) ont été recensés (source BRGM, base de données BASIAS).

Basias

Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Tableau de résultat Aide pour l'export | Exporter la liste | Exporter un tableau | Exporter les fiches

Rappel des paramètres :

*Commune : **LE GUE-DE-LONGROI***

Nombre de sites : 6 (1 page)

1

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse
1	CEN2800975	Mairie du Gué de Longroi		Champ aux Fous (Le)	Champ aux Fous Le	LE GUE-DE-LONGROI (28188)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	554820	2388350	
2	CEN2800971	Sté La Métallerie de la Beauce		Impériale (5 Route) - Zone Industrielle	5 Route Impériale - Zone Industrielle	LE GUE-DE-LONGROI (28188)	c25.1	En activité	Inventorié	553780	2389040	
3	CEN2800974	Sté RUSTDINE		Moulin de Longreau	Moulin de Longreau	LE GUE-DE-LONGROI (28188)	c21.10z, v89.01z, v89.03z	En activité	Inventorié	554800	2389000	
4	CEN2800973	Sté SIPLAST	ancienne usine FELTEX	Paris (26 Rue de)	26 Rue Paris de	LE GUE-DE-LONGROI (28188)	c20.18z	Activité terminée	Inventorié	554730	2389150	
5	CEN2800970	Entreprise POMMIER Henri		Paris (6 Route de)	6 Route Paris de	LE GUE-DE-LONGROI (28188)	g45.20, g45.21b	En activité	Inventorié	554710	2389370	
6	CEN2800972	Sté SOEC		RN 10 et CD 122-7	Route nationale 10 et CD 122-7	LE GUE-DE-LONGROI (28188)	c28.2	En activité	Inventorié	554225	2389510	

4.3.2. Le transport de matières dangereuses

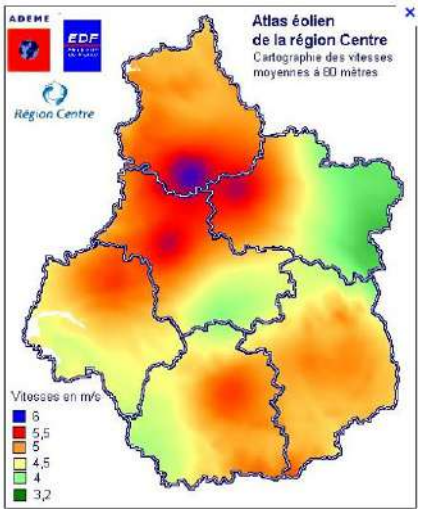
Il n'existe pas réellement de risques liés au transport de matières dangereuses sur la commune. Le risque proviendrait du passage potentiel de véhicules transportant des marchandises dangereuses. (Source : base de données GASPAR)

5. Les ressources et leur gestion

5.1. Le potentiel éolien

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraînés un développement rapide de cette énergie qui apparaît aujourd'hui comme une filière mature mais peu exploitée.

La région Centre dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.



Les éoliennes sont nommées *« cathédrales du vent »* ou *« chandeliers de la plaine »*, car la Beauce est le pays du vent, comme il y eut des moulins aux grands bras dont certains subsistent encore.

Cependant le rendement d'une éolienne dépend de la vitesse moyenne du vent, de l'implantation sur des lignes de crêtes où les obstacles sont limités.

Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait de ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2010, la construction de parcs éoliens a permis d'accroitre une puissance de 10MW, soit une puissance éolienne totale d'un peu moins de 350MW. A l'échelle nationale, le département se classe en première position par rapport à la puissance éolienne installée.

Pour donner un ordre d'idée, la production d'un parc de 10MW (soit 4 éoliennes de 2,5 MW), correspond aux besoins d'électricité domestique hors chauffage de 5 650 foyers, soit près de 15 000 personnes.

Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres
- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25 kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30 mètres pour le mat.

Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12 mètres de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.

Les éoliennes doivent être installées sur un site dégagé et dans la direction des vents dominants.

Le schéma éolien départemental

Ce document a vocation à réaffirmer le nécessaire équilibre à atteindre entre le développement de l'énergie éolienne au niveau national et les contraintes locales à respecter, afin d'en assurer l'insertion la plus harmonieuse possible dans les territoires euréliens.

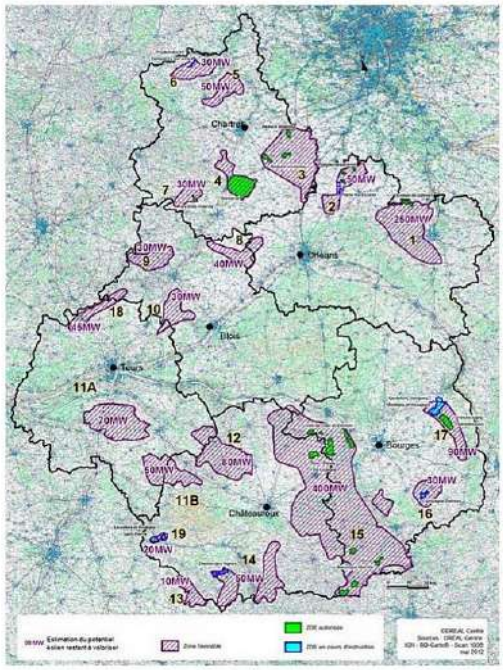
Le schéma éolien départemental, approuvé en 2005 et révisé en 2008, en vue d'un encadrement plus strict et d'une mise à jour des évolutions législatives, indique que l'implantation de nouvelles éoliennes doit respecter les mesures suivantes :

- une zone de sensibilité majeure où toute éolienne est proscrite pour les 49 communes concernées par le projet de directive paysagère (protection des vues sur la cathédrale) ; ainsi que par celles faisant partie du Parc Naturel Régional du Perche.
- une zone d'alerte constituée par un rayon de 23 kilomètres autour de la cathédrale. Un projet éolien ne pourra être autorisé dans ce secteur que si le pétitionnaire démontre qu'il n'y a nulle part une situation de co-visibilité avec la cathédrale;
- le respect d'un rayon de 500 mètres autour des monuments et sites inscrits ou classés et l'absence de co visibilité préjudiciable pour les monuments ;
- éviter le phénomène de saturation

Le schéma approuvé en 2005 avait fixé un objectif chiffré en ce qui concerne le nombre maximum d'éoliennes susceptibles d'être implantées dans le département (entre 200 et 220 éoliennes). Cet objectif est aujourd'hui pratiquement atteint (196 éoliennes autorisées dont 109 en service).

Comme le montre la carte suivante (source DREAL Centre), il est prévu une zone de développement éolien à proximité de la commune. Il s'agit de la zone 3.

CARTE DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉOLIEN



SRCAE du Centre (juin 2012) Page 319
Annexe SRE

<u>Zone 3: Grande Beauce (28)</u>

Description de la zone :

Cette zone est caractérisée par un paysage ouvert qui s'infléchit au nord vers la vallée de l'Eure. Cette orientation paysagère est constituée des inflexions sensibles des vallées sèches en deux branches vers Sainville et Denonville qui se réunissent pour former la vallée de l'Aunay orientée sud-est /nord-ouest plus marquée.

Une autre inflexion de vallée sèche débutant au sud de Voise et générant la vallée de la Voise orientée sud-nord, l'ensemble constitue le deuxième repère important de ce bord de plateau de la Grande Beauce.

Recommandations d'aménagement : La zone est traversée ou bordée par d'importants axes de transports : voie ferrée Orléans-Paris, RN20, A10, RN 154 Orléans-Chartres, voie TGV Atlantique... Elle est déjà très densément équipée en parcs éoliens.

Le développement du potentiel éolien doit privilégier la densification des parcs existants (ajout de machines sans étendre l'emprise globale du parc), voire l'extension spatiale des parcs, mais il faut éviter de créer de nouveaux parcs distincts de ceux qui existent.

L'implantation de nouvelles éoliennes ne doit pas entraîner d'effets de saturation visuelle ou d'encerclement des villages.

Les vues lointaines sur la cathédrale de Chartres doivent être préservées de toute covisibilité avec des éoliennes. Le périmètre des communes concernées par le projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages de Chartres est en dehors de la zone favorable. Cependant, la limite de la zone de visibilité de la cathédrale n'étant pas connue en tout point, des études précises devront établir avec rigueur l'absence de covisibilité entre un projet éolien et la cathédrale de Chartres.

Enjeux identifiés :

- La Tour-Donjon à Auneau,
- Le domaine du Château d'Esclimont à Saint-Symphorien
- Le château de Sours

La zone est en partie superposée à la Zone de Protection Spéciale (ZPS – Natura 2000) « Beauce et vallée de la Conie », désignée pour préserver les milieux de l'avifaune de plaine. Tout projet éolien devra faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'état de conservation du site Natura 2000, tenant compte des possibles effets cumulés des parcs éoliens. Les résultats des suivis avifaunistiques des parcs éoliens en Beauce, en cours depuis plusieurs années, devront orienter la conception des projets et l'évaluation de leurs incidences potentielles.

Objectif indicatif de valorisation du potentiel d'énergie éolienne : 80 MW

5.2. Le potentiel solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques.

Le soleil est une énergie abondante, gratuite, locale et non polluante. Le département d'Eure et Loir bénéficie d'environ 1 800 heures d'ensoleillement par an ces dix dernières années, selon Météo-France (données 2001-2010). Peu marqué de novembre à février, l'ensoleillement se développe de mars à octobre avec un maximum pendant les mois de juin, juillet et août. .

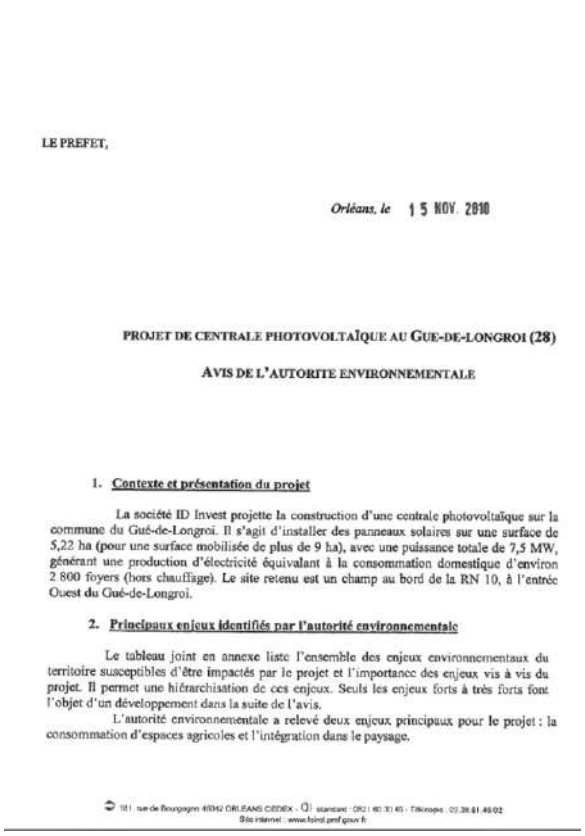
On distingue donc :

- L'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment ;
- L'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment.
- Le solaire passif : cette technique permet de bénéficier au mieux du rayonnement solaire. Celle-ci suppose une réflexion lors de la conception d'un bâtiment : orientation plein sud de façades vitrées et petites ouvertes sur la façade nord, isolation extérieure pour bénéficier de l'inertie thermique des murs et planchers… Il s'agit d'une architecture bioclimatique : les bâtiments sont économes en énergie puisque leur construction se fait en fonction du lieu, du climat et des usages.

Le gisement solaire de la Région Centre identifié par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est de 1220 à 1350 kWh/m²/an en Ile-de-France soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui est suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

La Région Centre représentait en 2007 environ 12% de la puissance photovoltaïque installée en France.

En 2010, il y a eu un projet de construction d'une centrale photovoltaïque sur la RN 10, à l'ouest du territoire du Gué-de-Longroi. Ce projet n'a pas abouti car il consommait trop de terres agricoles et l'intégration dans le paysagère n'avait pas été suffisamment évaluée.



LE PREFET,

Orléans, le 15 NOV. 2010

PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU GUE-DE-LONGROI (28)

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

1. **Contexte et présentation du projet**

La société ID Invest projette la construction d'une centrale photovoltaïque sur la commune du Gué-de-Longroi. Il s'agit d'installer des panneaux solaires sur une surface de 5,22 ha (pour une surface mobilisée de plus de 9 ha), avec une puissance totale de 7,5 MW, générant une production d'électricité équivalant à la consommation domestique d'environ 2 800 foyers (hors chauffage). Le site retenu est un champ au bord de la RN 10, à l'entrée Ouest du Gué-de-Longroi.

2. **Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet. Il permet une hiérarchisation de ces enjeux. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

L'autorité environnementale a relevé deux enjeux principaux pour le projet : la consommation d'espaces agricoles et l'intégration dans le paysage.

181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX - Standard : 02 38 71 28 28 - Télécopie : 02 38 81 46 02
Site internet : www.loiret.pref.gouv.fr

3. **Qualité de l'étude d'impact**

3.1. Description du projet

Le projet est décrit de façon simple et compréhensible, aussi bien dans ses aspects techniques que dans ses enjeux pour la production d'électricité d'origine renouvelable.

3.2. Description de l'état initial, des effets principaux du projet et des mesures envisagées

- **Consommation d'espaces agricoles**

L'étude n'apporte aucune justification au choix d'implanter une centrale photovoltaïque sur des parcelles agricoles (culture du blé). Elle explique que la centrale est compatible avec un élevage ovin de manière générique.

Cependant, l'étude ne fournit aucun argumentaire permettant de justifier du choix de l'implantation : l'absence d'une véritable démonstration de l'opportunité d'implanter le projet de centrale avec un besoin exprimé par un éleveur ne permet pas d'apprécier le bien fondé de la localisation du projet.

- **Intégration dans le paysage**

L'étude relève que dans le paysage d'openfield, la centrale sera très visible depuis la RN10 au Nord et depuis le chemin des Trembleaux à l'Est et au Sud. En dépit de ce diagnostic, l'étude ne préconise la création d'une haie arbustive qu'en limite Nord (le long de la RN10) et éventuellement en limite Est. Elle mentionne la présence d'un chemin rural à proximité du projet, sans tirer parti de cette observation : la qualité de la vue offerte aux promeneurs aurait mérité d'être davantage prise en considération par le projet.

- **Faune, flore et milieux naturels**

Pour l'analyse de l'état initial du site, le dossier présenté établit un récapitulatif détaillé des zonages naturels, complété par un inventaire de terrain pertinent : il conclut de manière argumentée à l'absence de sensibilité pour la faune ou la flore, compte tenu du contexte agricole.

En revanche, en phase d'exploitation l'étude se contente d'exposer diverses hypothèses générales en matière de modalités de gestion et d'entretien du couvert végétal : l'étude aurait mérité de les détailler pour le projet présenté, en fonction du contexte local.

- **Réversibilité des installations et recyclage des éléments**

Le chapitre consacré au démantèlement futur de la centrale avance là encore des généralités non spécifiques au projet.

Le dossier ne présente pas les modalités pratiques et techniques de fixation des modules : aucun élément ne permet d'évaluer les alternatives et les choix réalisés, et donc leur pertinence au regard du contexte local et sur le démantèlement et la remise en état finale du site.

2

L'étude analyse la nature et les quantités de déchets produits par le démantèlement de la centrale. Elle affirme que la majorité des déchets sera recyclée, sans apporter d'élément spécifique au projet examiné.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

L'analyse de l'état initial ayant conclu à une faible sensibilité de l'environnement, la prise en compte de l'environnement n'apparaît pas comme l'élément déterminant dans la conception du projet. Ainsi, elle est principalement étayée par la mise en avant des atouts génériques des installations photovoltaïques (absence de rejets, réversibilité et recyclage des composants, notamment). Surtout, l'hypothèse de la faible sensibilité de l'environnement conduit à une absence totale de justification précise de la consommation d'espaces agricoles, qui est l'enjeu majeur de ce projet.

Au-delà de ces généralités, le dossier n'analyse aucun aménagement spécifique au regard de leurs incidences sur l'environnement : intégration dans le paysage, modalités techniquesd'implantation des panneaux, critères de remise en état du site.

5. Conclusion

L'environnement du projet et les impacts de celui-ci sont étudiés par grandes thématiques. L'étude avance beaucoup de considérations générales sur l'installation de centrales photovoltaïques, sans que l'analyse soit précisément adaptée au site local. En conséquence, la consommation d'espaces agricoles, enjeu essentiel de ce projet, est très sous-évaluée par l'étude d'impact du projet.

Gérard MOISSELIN

Annexe : identification des enjeux environnementaux par l'autorité environnementale

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	0	
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	L	0	
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	L	0	
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+++	Avantages du projet bien mis en évidence
Sols (pollutions)	L	+	Question des fondations étudiée
Air (pollutions)	E	0	Pas d'émissions atmosphériques en exploitation
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	0	
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	Pas de déchets de fonctionnement. Le recyclage est peu expliqué.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+++	Consommation de surface agricole
Patrimoine architectural, historique	L	0	
Paysages	E	++	Forte visibilité dans un paysage très ouvert
Odeurs	L	0	
Emissions lumineuses	E	0	
Trafic routier	L	+	En phase de chantier
Sécurité et salubrité publique	L	+	Risque d'accident faible
Santé	L	0	
Bruit	L	0	
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)			

* Etendue du territoire impacté
E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : pas d'informations

** Hiérarchisation des enjeux
+++ : très fort,
++ fort,
+ présent mais faible,
0 pas concerné

Panneaux photovoltaïques installés sur une construction du bourg

5.3. Le Bois Energie et la biomasse

Les professionnels du combustible bois énergie se sont réunis autour du Conseil régional, de l'Ademe et d'Arbocentre pour signer la « Charte Energie Bois Région Centre » le 7 janvier 2009. Cette charte a pour objectif de faire la promotion d'un combustible bois énergie de qualité facilitant la mise en place de nouvelles chaufferies bois à alimentation automatique.

Le bois est la principale source d'énergie renouvelable dans la région Centre. Selon Arbocentre, la région a un important potentiel de développement avec une croissance d'environ 5 millions de m3 de bois par an. Dans ce total, 2 millions de m3 sont coupés chaque année et employés pour la construction, la transformation industrielle et le chauffage. Par conséquent, la ressource disponible est de 3 millions de m3 chaque année. Il est par ailleurs nécessaire d'ajouter les déchets de bois des industries qui représentent 200 000 tonnes de bois directement utilisable.

La région Centre a également un potentiel important de développement de l'utilisation de la paille pour le chauffage individuel et collectif. Selon la Chambre régionale de l'agriculture, le potentiel de la paille représente environ 40% de la ressource. Le reste doit être utilisé pour contribuer à la valorisation des sols. Le potentiel est évalué à 265 000 tonnes de paille, permettant une économie annuelle d'environ 170 ktep.

5.4. La géothermie

Selon une étude menée en 2001 par la Compagnie Française de Géothermie (CFG) pour la Région Centre, la région dispose de ressources importantes pour le développement de l'énergie géothermique.

Les couches aquifères du Dogger et du Triais sont compatibles avec des applications de basses et moyennes températures. L'utilisation des eaux souterraines du Dogger pour les besoins de chauffage est possible entre Orléans et Lamotte Beuvron, à 1000 mètres de profondeur. L'utilisation des eaux souterraines du Triais semble possible à 1 500 mètres de profondeur, dans le secteur d'Orléans, d'Amboise, de Vierzon et de Briare. Cette filière est aujourd'hui peu développée malgré le réel potentiel régional. Aussi dans le cadre du grand projet « Pôle d'efficacité énergétique » du contrat de projets Etat-Région 2007-2013, l'Etat, la Région et l'ADEME prévoient le soutien à la géothermie et à la structuration de cette filière. Ces différentes nappes constituent une source d'énergie importante. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs.

5.5. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT) un article

L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique.

Le SDTAN est un document opérationnel à moyen et long terme visant 3 objectifs principaux :

- Etablir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré ;
- Evaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés ;
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

Ce Schéma prévoit le développement du Très haut débit à travers principalement le déploiement de la fibre optique dans les bâtiments, offrant un débit d'information bien supérieur au système actuel.

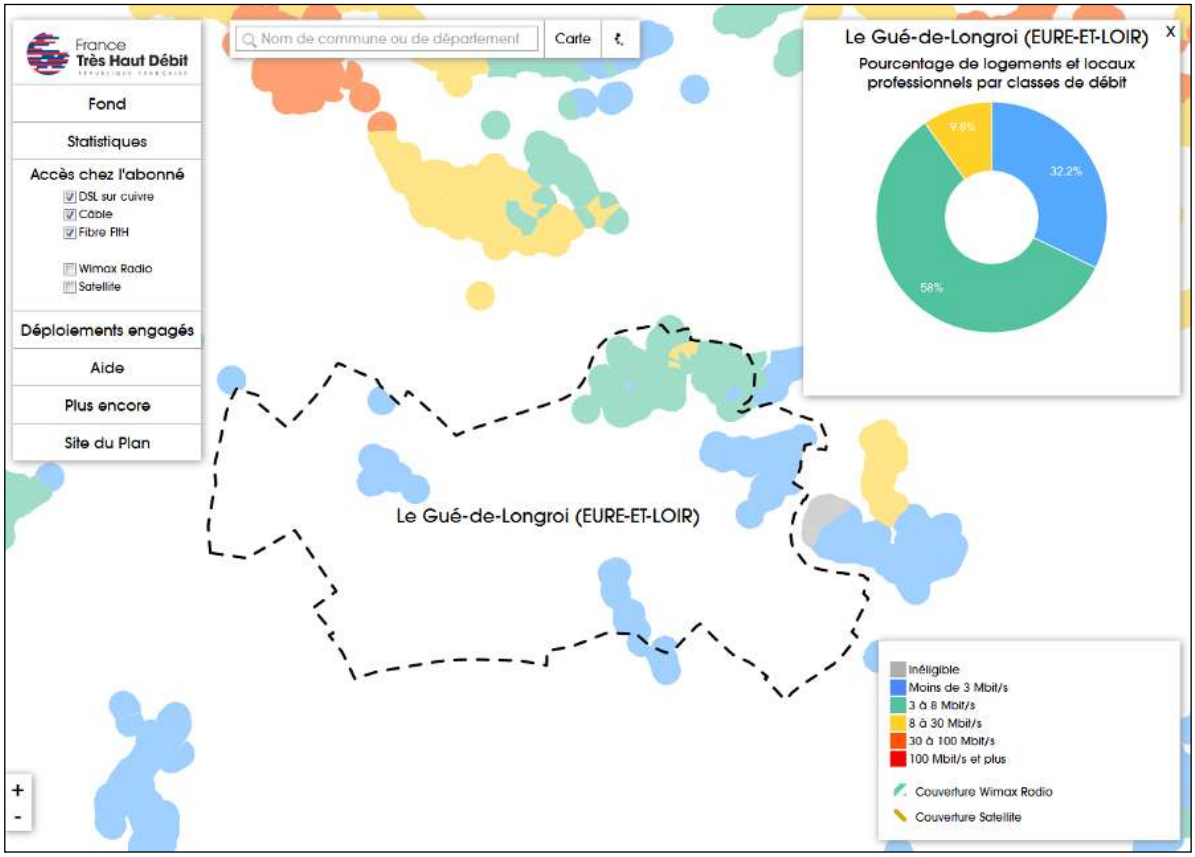
Le Conseil Départemental d'Eure et Loir fait partie des 10 premiers départements de France engagés dans la mise en place d'un SDTAN (adopté le 15 décembre 2010).

Le déploiement de la fibre optique permettra de réduire la fracture numérique et d'offrir aux habitants l'accès à un service très performant.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Eure-et-Loir a défini les objectifs suivants en matière d'aménagement numérique d'ici 2022 :

- Desserte en fibre optique à l'abonné pour 78% des abonnés du département (en intégrant ceux couverts par l'initiative privée et les entreprises)
- Recours à des solutions de montée en débit ADSL (FttN) et boucle locale radio (BLR) pour les 22% des abonnés restants.

La mise en œuvre du SDTAN se fait par le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique regroupant le Conseil Départemental, l'ensemble des EPCI du département et le Conseil Régional du Centre.



Source : francethd .fr – novembre 2015

L'Observatoire France Très Haut Débit est un outil cartographique permettant de visualiser les débits et les réseaux filaires (ADSL; câble; fibre optique FttH) disponibles dans son département, sa commune, son quartier. Il présente également la couverture du territoire par les réseaux hertziens (satellite et WiMAX/radio). Mis à jour chaque trimestre, il a pour objectif d'assurer une transparence dans le suivi des déploiements et d'évaluer le respect de la couverture intégrale du territoire en très haut débit d'ici 2022.

6. La synthèse : enjeux et objectifs

6.1. Population et habitat

Depuis 2006, la population du Gué-de-Longroi a connu une augmentation relativement importante (+24%). Cette croissance est largement entretenue par solde migratoire important qui révèle l'attrait que suscite la commune au regard de son cadre de vie et de sa très bonne accessibilité. Par ailleurs, le solde naturel entretien aussi cette dynamique démographique et définit le caractère « jeune » de la population.

Enjeux	Objectifs
- Des disponibilités foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions	⇨ Poursuivre la possibilité aux jeunes décohabitants de rester ou d'arriver sur la commune
- Un niveau d'équipements suffisant (notamment les 2 STEP) pour maintenir et accroître les effectifs démographiques	⇨ Asseoir les conditions nécessaires pour garder et accueillir la population jeune avec ou sans enfant
	⇨ Identifier la part de la population vieillissante et leurs besoins

En matière de logements, le parc est relativement monotypé (97% de maisons) et le statut d'occupation est largement marqué par la propriété (87.2%).

Enjeux	Objectifs
- Développement et diversification de l'offre résidentielle	⇨ Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation
	⇨ Diversifier le parc immobilier par le type et la taille des logements et par le statut d'occupation
	⇨ Garantir la diversité sociale
	⇨ Développer une offre variée et plurielle de logements sociaux
	⇨ Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse)
	⇨ Anticiper les mutations possibles dans l'habitat ancien

6.2. Activités et services

La commune présente un tissu économique et commercial qui ne se développe pas au même rythme que sa population. La situation géographique de la commune amène les actifs résidants au gué-de-Longroi à se rendre sur les bassins économiques franciliens et de l'agglomération chartraine.

En matière d'équipements publics, la commune dispose d'un panel suffisant et attrayant, notamment grâce à l'existence d'écoles maternelle et élémentaire, d'un centre de loisirs qui sont des structures déterminantes pour l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

Enjeux	Objectifs
- Développement local	⇨ Assurer la pérennité et le développement des commerces et des services de proximité
- Déplacements domicile travail	⇨ Renforcer l'attractivité du territoire pour limiter les déplacements domicile – travail des habitants
- Liens sociaux entre les habitants	⇨ Profiter du potentiel environnemental comme source de développement local
	⇨ Garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles
	⇨ Identifier les besoins de la population selon les catégories d'âge
	⇨ Renforcer l'offre actuelle en équipements

6.3. Organisation urbaine

Le développement urbain de la commune s'est opéré en fonction d'une organisation relativement linéaire (rue de la Mairie dans le centre-bourg, rue de la Vallée sur le hameau d'Angles). Ce n'est que durant ces dernières décennies que l'enveloppe bâtie a gagné en épaisseur à travers l'avènement de lotissements.

Par ailleurs, le patrimoine bâti de la commune n'est pas dénué d'intérêt. Le patrimoine vernaculaire (bâti ancien et rural, maisons de maîtres…) confère, au même titre que le paysage local, à la commune une partie de son identité.

Enjeux	Objectifs
- Consommation foncière	⇨ Identifier et quantifier les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire
- Cadre de vie bâti	⇨ Optimiser les espaces déjà urbanisés en identifiant les espaces en « creux »
	⇨ Assurer une continuité et une intégration entre le bâti ancien-actuel et futur
	⇨ Valoriser le patrimoine, notamment en relation avec la Voise

6.4. Environnement et paysage

Le cadre environnemental de la commune définit largement son cadre de vie et donc son attractivité. La vallée de la Voise ses composantes, malgré une dynamique démographique et résidentielle importante, ont été relativement bien préservées. Cette préservation est notamment la conséquence de la reconnaissance de haute qualité environnementale par des documents de norme supérieure (directive paysagère, ZNIEFF…)

Enjeux	Objectifs
- Protection de la biodiversité locale et conservation des continuités écologiques	⇨ Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements…)
- Reconnaissance du grand paysage	⇨ Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements…)
	⇨ Identifier les ressources écologiques devant être protégées dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue
	⇨ Préserver la ressource en eau et sa qualité
	⇨ Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels situés dans l'enveloppe bâtie

7. Le bilan critique du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune du Gué-de-Longroi a été approuvé le 16 mars 1990. Il a été révisé en 2001, puis modifié en 2006.

Après un léger infléchissement de sa population jusqu'en 1968, la commune a connu une croissance importante, en partie due à la réalisation d'un lotissement sur la période 1980-1984.

Dès lors, le document prévoyait de poursuivre un développement mesuré. Plusieurs terrains libres situés en zones urbaines ainsi que des zones d'extensions futures, localisées en périphérie du bourg, étaient ainsi identifiés. La municipalité souhaitait de cette façon limiter l'extension des hameaux d'Occonville, d'Angles et de Saint-Chéron-du-Chemin.

En matière d'équipements, il était prévu l'édification d'une salle polyvalente, ainsi que d'un terrain de tennis et d'un terrain de football dans la vallée.

En vue de répondre à ces objectifs, les zones définies par le POS étaient les suivantes :

- Zones urbaines
    - La zone UA qui recouvre les parties agglomérées anciennes. Cette zone comprend le secteur UAbr, correspondant aux parties de zones situées dans le périmètre de bruit en provenance de la RN 10 et de l'autoroute A11.
    - La zone UB qui recouvre les parties urbanisées assez récemment. Cette zone comprend le secteur UBbr, correspondant aux parties de zones situées dans le périmètre de bruit en provenance de la RN 10.
    - La zone UX qui recouvre les espaces dévolus à l'activité artisanale et industrielle. Cette zone comprend le secteur UXbr, correspondant aux parties de zones situées dans le périmètre de bruit en provenance de la RN 10 et de l'autoroute A11.
- Zones naturelles :
    - La zone 1NA destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, à usage principal d'habitation.
    - La zone NAX qui correspond au lieu-dit « Le Priore », destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, à usage principal d'activités artisanales ou industrielles. Cette zone comprend le secteur NAXbr, correspondant aux parties de zones situées dans le périmètre de bruit en provenance de la RN 10 et de l'autoroute A11.
    - La zone NC qui regroupe les espaces agricoles. Elle comprend le secteur NCbr, correspondant aux parties de zones situées dans le périmètre de bruit en provenance de la RN 10 et de l'autoroute A11.
    - La zone ND qui recouvre les parties du territoire à protéger en raison de la qualité du site et des paysages, ainsi que des vues sur la cathédrale de Chartres. Cette zone comprend plusieurs secteurs : le secteur NDbr correspondant aux parties de zones situées dans le périmètre de bruit en provenance de la RN 10 et de l'autoroute A11 ; le secteur NDi correspondant aux espaces situés en zone inondable ; le secteur NDa correspondant aux secteurs où les équipements collectifs sportifs et de loisirs sont autorisés, en liaison avec le stade et le plan d'eau existant.

En matière de développement résidentiel, la commune prévoyait un rythme de constructions de 4 à 5 constructions nouvelles par an. On constate, au regard de l'état actuel de la commune, que cet objectif du POS n'a pas été atteint, malgré la réalisation d'un nouveau lotissement sur la période 2008-2012.

Depuis 1990, la production de logements a ainsi augmenté de 69 logements, contre un minima de 104 logements prévus : en 1999, le Gué-de-Longroi comptabilisait 6 nouvelles constructions ; 5 constructions en 2006 ; 58 constructions en 2012.

Parallèlement, la commune a enregistré 176 habitants supplémentaires.

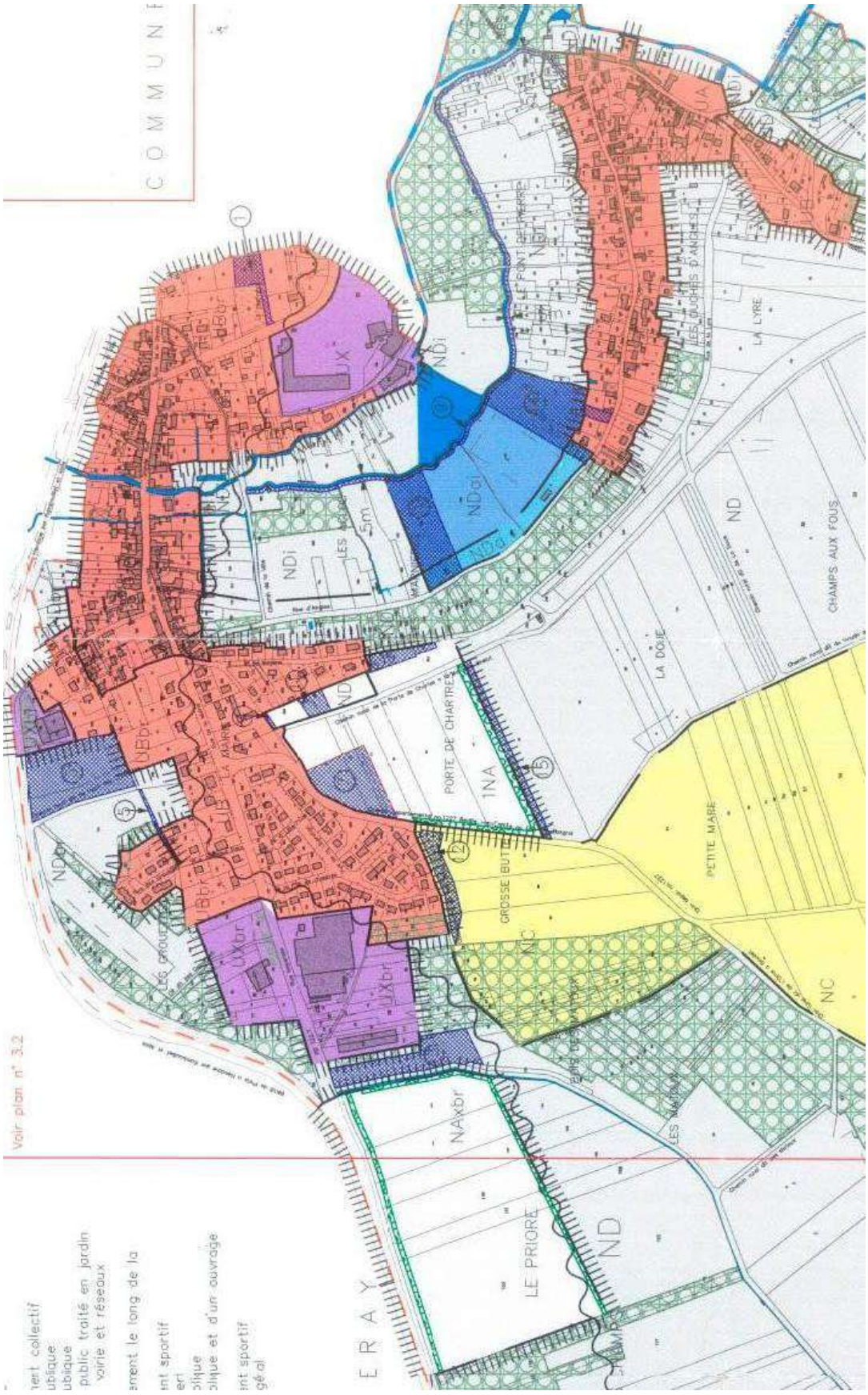
Concernant les secteurs de développement résidentiel sur la commune, les zones urbaines ont accueillis ponctuellement de nouvelles constructions tandis que la zone 1NA à vocation d'extension a été entièrement lotie.

A la lecture du POS, on se rend compte que le nombre de parcelles ouvertes à l'urbanisation n'était pas suffisant pour supporter les objectifs communaux.

Concernant les équipements, un groupe scolaire, identifié emplacement réservé sur la zone 1NA, a été réalisé. Cela n'est en revanche pas le cas des équipements sportifs prévus dans le secteur NDa.

Autrement en matière de développement économique, la zone NAX n'a connu aucune évolution majeure.

Extrait du POS



CHAPITRE 5 : L'EXPLICATION ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

1.1. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document, opposable aux tiers, s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Ce dernier article prévoit notamment la prise en compte de :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une 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, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville, et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Le PADD doit donc s'inscrire en conformité avec les lois. Il doit également être compatible, c'est-à-dire ne pas être en contradiction, avec les objectifs et l'économie générale de documents de rang et d'échelles supérieurs tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, en cours d'élaboration.

Au regard du diagnostic, le PADD développe donc un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

- **Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie**

En 2018, la population du Gué-de-Longroi est de 932 habitants, contre 778 habitants en 2009. Le fait est que depuis 1982, la population du Gué-de-Longroi a doublé. L'accroissement de la population est essentiellement porté par le solde migratoire.

Compte tenu de la disponibilité foncière et des caractéristiques typo-morphologiques des espaces bâtis, les opérations à venir prendront une forme majoritairement résidentielle tout en développant une offre plurielle de logements favorisant l'accueil et le maintien des jeunes ménages.

- **Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable**

Aux abords immédiats d'axes structurants (A11 et RD910), en contact immédiat avec la vallée de la Voise et le plateau agricole beauceron, le territoire du Gué-de-Longroi a su jusqu'à présent concilier gestion durable des ressources, prise en compte du risque, et développement urbain. Le parti d'aménagement cherche à poursuivre cette logique pour inscrire le territoire dans une gestion durable.

- **Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local**

Historiquement rurale, la commune du Gué-de-Longroi tend progressivement à se singulariser par son aspect résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. De fait, la municipalité souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire.

- **Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue**

Malgré un développement urbain conséquent durant ces dernières décennies, Le Gué-de-Longroi a su préserver son cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité : en ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

- **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Pour répondre à cet objectif, la municipalité cherche à limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant et l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux ».

1.2. Les enjeux démographiques et résidentiels

1.2.1. Les chiffres clés

Cette prospective s'appuie sur la réalité démographique du moment (considération de la population recensée, calcul du point mort démographique), mais aussi sur une réalité territoriale (mobilisation de la vacance des logements, prise en compte des projets de construction en cours, mobilisation des terrains en creux et sujets à mutation, …).

A partir de la prise en considération de ces paramètres, la définition des zones à urbaniser telles que définies au PADD permet d'estimer la croissance démographique attendue par la mise en œuvre du PLU. Néanmoins, cette prospective ne fait pas état des phénomènes de rétentions foncières.

Cette prospective est établie en fonction des données statistiques les plus complètes fournies par l'INSEE

Population municipale en 2018 : **932 habitants** (pour information la population totale est de 947 habitants)

Nombre de logements : **372**

Nombre de résidences principales : **332 (89.4%)**

Nombre de logements vacants **: 22 (5.8%)**

Nombre de personne par ménage : **2.8 personnes**

1.2.2. L'estimation des besoins en termes de logements

L'objectif de développement démographique et résidentiel de la commune se définit à travers une volonté politique d'inscrire le développement dans le respect des caractéristiques typo-morphologiques des espaces bâtis de la commune et de limitation de consommation de la ressource foncière.

Prise en compte du point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer une croissance démographique, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle.

Avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser. La raison en est que le nombre de personnes par ménage est en baisse constante depuis plusieurs décennies, à l'échelle nationale comme pour le cas pour le Gué-de-Longroi qui depuis 1968 reproduit les mêmes tendances selon l'INSEE.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, elle doit préserver un taux de construction incompressible.

Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne continuera de diminuer jusqu'à 2,7 personnes par ménage dans les 10 années à venir (durée d'application du PLU), pour conserver à minima les effectifs démographiques actuels (soit 932 habitants) il faudra construire **13** résidences principales en plus des 332 existantes actuellement.

	2018	**2028**
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	332	
Population actuelle	932	932
Nombre d'occupants moyen par logement	2.8	2.7
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans		**13**

Mobilisation de la vacance

La vacance au sein d'un parc immobilier peut s'avérer être un support pour satisfaire les besoins résidentiels et donc démographiques nécessaires au développement de la commune.

Bien que faiblement représentés dans la structure du parc (5.8%), quelques logements vacants peuvent être mobilisés pour satisfaire les besoins de développement démographique portés par la PLU. En deçà de 5% dans la structure du parc, cette vacance est considérée comme « technique », reste alors **3 logements « théoriques »** sujets à occupation.

Mobilisation des espaces en creux et/ou mutables

Le parti d'aménagement doit faire preuve d'une consommation modérée d'espaces, notamment agricoles et naturels. Pour ce faire, il est souhaitable de créer les logements au sein des espaces déjà urbanisés afin de densifier les zones agglomérées existantes et ainsi de minimiser l'étalement urbain.

Dans ce contexte, l'analyse de l'organisation de la trame bâtie du Gué-de-Longroi permet d'envisager l'urbanisation « théorique » et « minimale » des terrains suivants :

N°	Surface	Constructions théoriques
1	4 000m²	3
2	500m²	1
3	1 600m²	2
4	1 300m²	2
5	900m²	2
6	700m²	1
7	700m²	1
8	1 200m²	2
9	600m²	1
		15 constructions théoriques

Au total **15 résidences principales** peuvent être envisagées au sein de l'espace aggloméré.

1
2
3
4
5
6
7
8
9

La zone à urbaniser

Considérant les opportunités offertes par la vacance et les espaces en creux s'avèrent à peine suffisantes, au regard des besoins liés au desserrement des ménages, pour porter une dynamique démographique satisfaisante, le projet d'aménagement fait état d'une zone à urbaniser sur laquelle il est possible d'envisager la réalisation de **13 à 16 logements sur cette zone à urbaniser.**

L'impact du parti d'aménagement

Si le potentiel mobilisable urbanisable représente la réalisation « théorique et maximale » de 34 logements, il convient de préciser que l'ensemble de ces constructions ne sera pas vecteur de croissance démographique. En effet, comme expliqué précédemment avec le point mort démographique, une partie de ces logements va permettre de maintenir les effectifs démographiques actuels.

Déduction faite de 13 logements nécessaires au maintien des effectifs démographiques, seuls 21 logements seront réellement vecteur de croissance démographique.

Ainsi, en fonction de la composition des ménages attendue à dix ans, le projet se fonde sur un apport démographique théorique de 57 personnes supplémentaires. En ce sens, la commune du Gué-de-Longroi devrait comptabiliser dans la prochaine décennie 989 habitants, soit une croissance démographique de 6,1% sur la période (représentant une croissance moyenne annuelle de **+0.6%).**

1.3. L'organisation spatiale souhaitée

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU du Gué-de-Longroi propose une organisation spatiale respectueuse de la dimension agricole et du contexte paysager et environnemental.

Les principes de planification engagés par le PLU reposent par la mise en place d'un parti d'aménagement «équilibré » entre les zones agricole et naturelle et les espaces bâtis. Ainsi, les limites entre les espaces agricoles, naturels et les espaces urbanisés sont précisées de telle façon à éviter toute forme de développement anarchique et contraire aux aspirations nationales.

La zone agricole :

La zone agricole dénommée A, se voit dédiée aux terres agricoles et à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Elle comprend également les écarts et les petits hameaux qui ont encore une vocation en partie résidentielle mais qui n'ont plus à l'avenir d'opportunité de développement propice à l'accueil d'une population supplémentaire (hameau de Occonville et de Saint-Chéron), ce, du fait de l'absence d'équipements de desserte suffisants. Ces écarts ou petits hameaux ne pouvant connaitre désormais que des aménagements mineurs (extensions mesurées des constructions existantes,…)

Ce choix clair permet d'éviter ainsi toute forme de mitage d'un territoire où l'activité agricole est dominante.

Les terres agricoles sont en fait un élément participant de l'identité de la commune, de son dynamisme économique. Leur surface couvre près de la moitié du territoire communal, aussi les enjeux de développement sont-ils fortement liés à leur devenir au sein du projet d'aménagement.

La zone naturelle :

La zone naturelle dénommée **N** est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères remarquables qui forment un continuum écologique cohérent. Dans ce contexte, toute forme de construction et d'aménagement pouvant mettre en péril le paysage et l'environnement existant est proscrit. Seul, le secteur **Nl** correspond à la zone d'équipements de loisirs, permettant ainsi des aménagements légers à vocation d'intérêt général.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines, dénommées **U**, sont circonscrites aux zones agglomérées existantes, desservies par des infrastructures suffisantes (VRD). A l'intérieur de ces zones urbaines apparaissent des possibilités d'optimisation foncière qui pourront être support à des constructions complémentaires. L'idée force de cette démarche est bien sûr d'optimiser le tissu bâti existant mais aussi de limiter l'aménagement de nouveaux terrains situés sur les espaces extérieurs des zones bâtis, le plus souvent non pourvus d'infrastructures.

Si une réelle volonté de densification apparait dans cette démarche, elle est fondée néanmoins sur le respect d'un cadre de vie lui-même garantit par la présence d'un bâti et d'espaces de jardin de qualité.

La délimitation des zones urbaines a ainsi été faite selon un travail d'analyse des formes urbaines (notamment des emprises et des hauteurs), de la place du végétal, de la répartition entre le construit et le non construit, et de la plus ou moins grande aptitude des différents secteurs à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements,
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines.

Les zones urbaines (ou U) regroupent les zones Ua, Ub, Uj et Ux.

La zone Ua, zone urbaine d'habitat, recouvre la partie historique et ancienne du bourg et du hameau d'Angles. Cette zone est composée essentiellement de constructions qui révèlent l'identité de la commune. A ce titre, il est apparu opportun d'identifier, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis les plus emblématiques d'un point de vue historique et architectural afin que ces derniers voient leur structure préservée.

Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais cette zone accueille aussi des commerces et de petites activités compatibles avec le voisinage des habitations.

La zone Ub correspond aux extensions urbaines depuis les années 1960. Cette zone accueille majoritairement des constructions à usage d'habitations individuelles positionnées sur un parcellaire généreux.

De fait, cette zone présente encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires qui devront rester cohérentes avec le bâti existant. La traduction réglementaire adoptée sur la zone vise à permettre une optimisation du foncier tout en conservant des espaces minimum de pleine terre permettant de préserver une trame paysagère et de tendre au maintien d'une certaine perméabilité des sols.

La zone Uj correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré historique. Situé en arrière des parties bâties les plus anciennes du village et du hameau d'Angles, ces espaces de jardin correspondent à une histoire villageoise et apportent une réelle plus-value paysagère et environnementale. Espaces d'agrément et/ou de production maraichère locale, ces espaces voient leur constructibilité très limitée afin de ne pas servir de support à l'optimisation foncière attendue. Seuls des aménagements seconds, de type abris de jardin, serres,… pourront être réalisés permettant ainsi la préservation de cet environnement si particulier.

La conjonction des zones bâties (Ua) et des zones jardins permettent de tendre au respect d'un cadre de vie et surtout de préserver un des fondements locaux du lien social.

La zone Ux dédiée aux activités industrielles ne peut désormais accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins des activités en place. L'emprise de ces zones s'est vue réduite par rapport aux zones du précédent document d'urbanisme afin de limiter toute forme de renforcement de l'activité industrielle mais aussi afin de protéger un environnement immédiat à forte valeur paysagère (présence de boisements réceptacles d'écosystèmes).

La zone à urbaniser (zone 1AU) est un des enjeux majeurs du PLU.

La zone 1AU, est une zone à urbaniser à court terme. Elle porte l'essentiel du développement résidentiel de de la commune considérant que ce secteur se voit destinée prioritairement à l'habitat.

La zone 1AU trouve sa légitimité à travers la volonté de compléter le maillage viaire et bâti du village à des fins résidentielles sur sa frange nord entre la rue du Haut Parc et la Grande Rue. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de ces zones

La zone 1AU couvre un secteur qui n'est pas à vocation agricole et ne présente pas d'intérêt majeur d'un point de vue environnemental. Elle apparait aujourd'hui comme une espace « d'entre deux », non affecté à un usage précis et en grande partie laissé en friches.

De par sa situation et sa proximité au centre du village (proximité de la mairie et de l'école,…) il apparait comme une espace en devenir pour l'accueil d'une nouvelle armature résidentielle et de nouveaux logements.

Afin de ne pas dénaturer le contexte environnant et d'encadrer cet aménagement, le projet de Plu au travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation propose l'aménagement d'un ensemble de maisons desservis à partir d'une nouvelle trame viaire reliant la rue du Haut Parc et la Grande rue.

Les nouvelles parcelles ainsi produites seront reliées au réseau viaire.

Face à la mairie et en conjonction de la zone 1AU, un espace public à vocation plutôt récréative se voit envisagé. Cet espace pourra accueillir un espace de jeux et de détente, et aura pour vocation de former un nouveau parvis de la mairie.

Conclusion : Le PLU repose ainsi sur une optimisation spatiale des zones urbaines et à urbaniser en concentrant exclusivement le développement sur les secteurs agglomérés, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants.

Les choix territoriaux effectués garantissent une offre foncière suffisante pour porter le projet d'aménagement tout en préservant les secteurs les plus vulnérables comme la vallée et le plateau agricole, qui se trouve confortés dans leur configuration actuelle.

1.4. Les enjeux environnementaux

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Continuité Ecologique (SRCE). Cette même Loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU. Ainsi le PLU doit intégrer la TVB.

L'approche multiscalaire de la TVB amène à la définir sur Le Gué-de-Longroi au travers de la vallée de la Voise. Néanmoins, l'emprise de l'ancienne voie ferrée, les boisements sur le plateau et l'espace agricole au sens large participent également à l'identité naturelle de la commune et donc à la biodiversité. En effet, si la place de la vallée de la Voise est prégnante dans la définition du caractère environnemental du territoire, il convient de rappeler que les surfaces agricoles couvrent près des ¾ du territoire communal.

Les espaces naturels et agricoles apparaissent donc indissociables à la définition de la TVB.

Les espaces de grandes cultures : au Gué-de-Longroi, le plateau agricole se déploie à l'ouest de la vallée de la Voise. Essentiels pour l'activité agricole, ces espaces de grandes cultures sont indissociables du paysage et abritent une grande biodiversité notamment à travers la présence de bois et de bosquets (bois des Genêts, bois des Matoux)

Dans le cadre du PLU, l'absence de cours d'eau sur le plateau agricole ne permet pas de définir une Trame Bleue. Néanmoins, différents éléments peuvent être pris en considération (bois, coteaux et parcelles en cultures) pour l'application d'une Trame Verte. Le PLU prévoit donc de :

- proscrire l'urbanisation des espaces agricoles : le projet ne prévoit aucun secteur d'extension sur le plateau agricole pour éviter toute forme de fragmentation de ce dernier
- endiguer toute forme de mitage : la multiplication des constructions non agricoles met en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures. Le PLU inscrit donc les hameaux de Saint-Chéron et d'Occonville situés sur le plateau agricole en zone bâtie agricole afin de contenir leur développement.
- préserver les boisements : les espaces boisés, les bosquets sont classés en espaces boisés classés (art. L113.1 du Code de l'Urbanisme) et les espaces paysagers les plus notoires sont identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.

Les mares et zones humides

Au Gué-de-Longroi, la sous-trame humide est composée de quelques mares et d'un continuum d'enveloppes potentiellement humides qui abritent un écosystème propre, lequel présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique. Ces ensembles constituent un réservoir de vie pour un très grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques.

Les espaces de fond de vallée : indissociable de la vallée la Voise, ces espaces symbolisent l'essentiel de la TVB sur le Gué-de-Longroi et au-delà. L'occupation du sol se répartit entre les prairies et les boisements qui forment une pluralité d'habitats supports de biodiversité. La valeur écologique de se milieu trouve sa reconnaissance par son classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « Vallées de la voise et de l'Aunay »

La protection de ces espaces ouverts et l'affirmation de leur continuité trouvent leur corolaire dans le PLU par le recours à :

- un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) du fond de vallée mais aussi des coteaux pour éviter toute forme de fragmentation dans les continuités écologiques
- une identification de la zone inondable (indicée « I ») dans son expression la plus large sur laquelle toute forme d'aménagement est très encadrée,

- l'article L151.23 du Code de l'urbanisme qui identifie sur le plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (prairie de fond de vallée),

Les espaces bâtis : Les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. Ainsi le village et les hameaux d'Angles présentent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère. De plus, ces espaces constituent une zone de transition entre les espaces de grandes cultures et les espaces de fond de vallée.

Le PLU permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols à travers les dispositions du règlement
- le recours à une zone urbaine spécifique pour la protection des jardins (zone Uj) qui regroupent les jardins les plus notoires. Outre la fonction écologique de ces jardins, un tel classement permet de limiter une densification trop importante et évite l'urbanisation en « second rideau ».

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs » sur la vallée de la Voise
- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal
- l'affirmation de la qualité environnementale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité.

Néanmoins, la mise en place de cette trame verte et bleue reste contrainte par le projet d'intérêt général visant à l'aménagement d'un faisceau autoroutier qui a terme fragmentera l'ensemble des espaces naturels et agricoles du territoire. Il conviendra d'imaginer une certaine forme de perméabilité autour de l'infrastructure pour la libre circulation de la faune et de la flore.

1.5. La consommation d'espaces libres induite par la mise en œuvre du PLU

Le parti d'aménagement adopté par le PLU va consommer de la ressource foncière. Cette consommation se traduit réglementairement par l'inscription de terrains en zones urbaine ou à urbaniser.

Les terrains concernés sont les suivants :

Lieu	Parcelle(s)	Photos	Statut	Zone PLU	Surface en m²
Le village	ZC 127/128		Friche agricole	A+ER	5 900
Le village	ZD 59/90/91/92/ 143		Agricole / boisement	Ub	4 000
Le village	ZD 202		Espace vert urbain	Ub	700
Le village	AB 344		Espace naturel	Ub	600

Le village	AB et ZD 64/65/70/74/75 /140/141/279/ 280/400/401		Agricole / semi naturel	1AU	13 200
Le village	AB 147		Jardin	Ua	500
Le village	AC 83		Semi naturel	Ub	1 600
Angles	AD 118/119		Prairie	Ub	1 300
Angles	AD 365/366		Friche	Ua	900

Angles	AD 134/135		Jardin	Ub	700
Angles	AE 107/108/109/ 110		Friche agricole	Ub	1 200

Au total 30 600m² (3.06 hectares) seront désormais inscrits en zone urbaine où à urbaniser. Néanmoins, il convient de préciser qu'il sera difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole.

2. La prise en compte des prescriptions supra-communales

2.1. La Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Le Gué-de-Longroi fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie .

Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE notamment en termes de :

- Gestion globale et durable de la ressource
    - Les perspectives démographiques entrevues par le PLU ne mettent pas en péril l'adduction en eau potable des habitants de la commune.
- Sécuriser la distribution en eau potable

- En protégeant les aires d'alimentation des captages d'eau souterraine destinée à la consommation humaines contre les pollutions par le respect des périmètres de protection déjà définis (servitude d'utilité publique AS1 – DUP du 02.03.1978). En effet, le forage alimentant la commune présente des périmètres de protection. Aucune construction existante ou à venir ne se situe au sein de ces périmètres de protection.

- Lutter contre les pollutions (accidentelles et diffuses)
    - La station d'épuration est en mesure de traiter les nouveaux effluents issus de nouvelles constructions projetées.
- Protection des zones humides
    - Les zones humides de la commune ont été identifiées pour éviter toute forme de dégradation afin de garantir leur fonctionnalité écologique. Le principal secteur de développement porté par la zone 1AU n'est pas assujetti à la présence de zones potentiellement humides.
- Limiter l'aléa ruissellement
    - Le règlement prévoit que les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). » est une mesure visant à favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
    - Par ailleurs dans les zones urbaines et à urbaniser le règlement fixe une surface maximum construite pour laisser de la place pour l'infiltration des eaux pluviales. Tout en recherchant une certaine forme de densification dans les zones urbaines, le PLU, au regard des ratios affichés, cherche à conserver une certaine capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour ne pas aggraver les ruissellements, mais aussi pour faciliter le renouvellement de la nappe.
    - A travers la rédaction du règlement, le PLU vise à favoriser la végétalisation des espaces non bâtis afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales tout en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales locales.
    - Au plan de zonage, l'identification d'éléments paysagers au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, ou des espaces boisés classés contribue à freiner le ruissellement des eaux pluviales.
- Préserver la qualité de la ressource en eau :
    - Maitrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.114 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation)
    - Réglementation des installations d'assainissement et des rejets,

La prise en compte de la gestion de l'eau dans le PLU est aussi notifiée dans les annexes du document par :

- Le plan d'assainissement
- Le plan d'adduction en eau potable
- Le plan des servitudes d'utilité publique sur lequel figure les servitudes AS1 (périmètres de protection des captages AEP)

2.2. La Loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Le préfet du département a établi un arrêté du 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de l'autoroute A11 (Océane) et de la route départementale RD 910

2.3. La Loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de PLU :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (EBC),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone N,
- les éléments naturels remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme,
- les éléments bâtis d'intérêt ont été identifiés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme,
- un soin tout particulier a été porté à l'article 4 (volumétrie, traitement des façades, clôtures, plantations…) du règlement, pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

2.4. La Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, seront protégées par les dispositions du plan local d'urbanisme et classées pour l'essentiel en zone A.

2.5. La Loi sur les entrées de ville

La Loi n°95.101 du 02/02/1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit l'article L111.6 dans le Code de l'urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. Il est stipulé «En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Elle 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, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Dans le respect de cet article, le PLU du Gué-de-Longroi évite toute forme d'urbanisation linéaire le long des principaux axes et en limitant ou en regroupant l'accès à ces derniers.

2.6. La Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, le PLU veillent à rappeler dans les dispositions du règlement pour chacune des zones les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

3. Les servitudes et les contraintes supra-communales

3.1. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Ces servitudes ont été communiquées par les services de l'Etat par le biais du « Porter à connaissance ». Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes:

AS1 : Conservation des eaux :

Cette servitude concerne les périmètres de protection des eaux potables et minérales issues du captage de « Angles » situé au sud de la commune. Les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage sont inscrits en zone naturelle ou en zone agricole. Ces secteurs n'étant pas sujet quelque forme de développement, l'intégrité du captage est donc assurée.

EL7 : Servitudes relatives aux alignements.

Par **délibération du 7 septembre 2015**, la commune a décidé de « mettre en sommeil » les 6 plans d'alignement présents sur la commune sur les routes départementales.

Les plans d'alignement sont les suivants :

- RD 122/7: rue de la Tuilerie et rue de la mairie, approuvé le 08.04.1875,
- RD 122/7[3]: Grande rue et place de la Poste, approuvé le 25.09.1891,
- RD 122/11: Angles, rue de la Vallée, place du Château et rue du Château approuvé le 11.02.1865
- RD 331/3: Occonville, rue du lion, approuvé le 16.05.1896
- RD 331/3, RD 910 : Saint-Chéron du Chemin, rue des 3 mares et rue de la vigne approuvé le 7.09.1894
- RD 116 : rue de Paris approuvé le 23.11.1855

T7 : servitude aéronautique à l'extérieur des zones dégagement :

L'ensemble du territoire national est concerné en dehors des périmètres des servitudes T4 et T5

3.2. Les contraintes

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La commune est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « Vallées de la voise et de l'Aunay »

Cette ZNIEFF se déploie, pour l'essentiel, uniquement sur des terrains inscrits en zone agricole ou en zone naturelle, dès lors aucune incidence n'est à entrevoir dans la préservation de la Trame Verte et Bleue de la commune.

Les voies bruyantes

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté le 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Localement, le gué-de-Longroi est desservie par la RD910 et traversée par l'autoroute A11. Au regard dudit arrêté préfectoral, la RD 910 appose une empreinte de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie sonore 3) et l'A11 une empreinte de 300 mètres (catégorie sonore 1)

Nom de l'infrastructure	Gestionnaire	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
RD 910	Conseil départemental	3	100 m	Tissu ouvert
A 11	Vinci	1	300 m	Tissu ouvert

Cette empreinte affecte uniquement les zones Ua, Ub, Uj, Ux A et N du PLU sur lesquelles les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur le présent plan de zonage, cette contrainte appose l'indice Br sur chacune des zones concernées.

Les zones humides

La vallée de la Voise est à l'origine de nombreux milieux humides qui ponctuent le territoire et qui favorisent la richesse et la diversité du milieu naturel. Considérant l'importance de ces zones humides, ces dernières sont reportées au plan de zonage.

Les zones inondables en dehors des zones réglementaires (hors PPR inondation et ex R111-3 valant PPR).

Malgré l'absence de dispositions réglementaires en matière de prévention des risques d'inondation, le PLU et plus particulièrement le plan de zonage ainsi que le règlement font références au caractère inondable de la vallée de la Voise. De fait, le caractère inondable a été pris en considération par l'indexation aux zones concernées (Ua, Ub, Uj, A, N et Nl) de l'indice « i ».

Le projet de directive paysagère et de protection des vues sur la cathédrale Notre Dame de Chartres.

La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979 et la Loi Paysage du 8 janvier 1993 a créé la possibilité pour l'Etat de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages.

La commune est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale ND de Chartres. Une directive paysagère a été mise à l'étude (arrêté ministériel du 11.06.2018) pour préserver les vues sur l'édifice.

La commune du Gué-de-Longroi est concernée par l'aire d'étude du projet de directive. La vue d'importance est localisée sur la RN10 après la traversée du hameau de Saint-Chéron. Par conséquent, dans l'attente d'éléments complémentaires sur les restrictions réglementaires à appliquer, la prise en compte dans le présent PLU de ce projet de directive est formalisée par l'inscription des terrains concernés en zone agricole protégée (Ap).

CHAPITRE 6 : LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1. Le découpage du territoire en zones

1.1. Préambule

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

1.2. La définition des zones

"Zones U" : Article R.151-18 – *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

"Zones AU" : Article R.151-20. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

"Zones A" : Articles R.151-22 et R.151-23 – « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci*. »

"Zones N" : Articles R.151-24 et R.151-25. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

« *Peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les choix retenus dans le présent PLU pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la ville s'est fixé dans son projet urbain et qui sont définies dans le PADD.

1.3. Les différentes zones et secteurs présents

Les zones urbaines :

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements.
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

Les zones urbaines (ou U) que sont les zones Ua, Ub, Uj et Ux.

- **La zone Ua**, zone urbaine habitat, elle recouvre la partie historique du bourg et du hameau d'Angles. Cette enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions anciennes dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage entier surmonté de combles.

  La plupart des constructions présentent une certaine qualité sur le plan architectural. Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais cette zone accueille aussi des commerces et de petites activités compatibles avec le voisinage des habitations.

- **La zone Ub** elle correspond et aux extensions urbaines récentes. Cette zone accueille majoritairement des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique, sur des parcelles de taille assez importante.

  Ces quartiers sont en périphérie immédiate la zone Ua, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation du bâti.

- **La zone Uj** correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré.
- **La zone Ux** est dédiée aux activités industrielles. Elle ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité.

Dans les zones urbaines où l'habitat domine, la volonté de développement urbain se fonde, d'une façon générale, sur le principe de renouvellement urbain où les nouvelles formes resteront en cohérence avec le bâti existant.

La zone à urbaniser :

- **La zone 1AU**, est une zone à urbaniser à court terme. Elle porte l'essentiel du développement résidentiel de de la commune considérant que ce secteur se voit destinée prioritairement à l'habitat.

  Le parti d'aménagement attendu de ce secteur est de promouvoir une nouvelle offre résidentielle. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de ces zones .

La zone agricole :

La zone agricole est classée en A.

La zone A correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire du Gué-de-Longroi. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les sols y ont une valeur tant écologique, qu'agronomique et économique, voire paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Leur surface près de la moitié du territoire communal, aussi les enjeux de développement sont-ils fortement liés à leur devenir au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

A cette zone agricole a été mis en place une **zone Ap (zone agricole protégée)** établie au regard de la vue majeur sur la cathédrale ND de Chartres et du projet de directive paysagère actuellement en cours d'études.

La zone naturelle :

La zone naturelle est la **zone N**. Elle est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal. Elle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Le **secteur Nl** correspond à la zone d'équipements de loisirs.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc. Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant en annexe.

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, quatre emplacements réservés sont identifiés au PLU.

Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Toute coupe ou abattage est obligatoirement précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Les espaces boisés classés du PLU concernent les boisements et ponctuant le plateau agricole, et dans une moindre mesure ceux inventoriés dans la vallée. Ils représentent une superficie d'environ 46 hectares.

Les espaces paysagers protégés

Conformément à l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments végétaux ou naturels (haies, bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares…) repérés à ce titre doivent figurer au document graphique du règlement. Comme pour les EBC, toute coupe, arrachage, abattage ou défrichement doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 (sauf exceptions précisées dans le règlement).

L'enjeu d'une telle identification est de maintenir les espaces paysagers les plus notoires afin de maintenir la présence du végétal en milieu urbain.

Ainsi, on distingue :

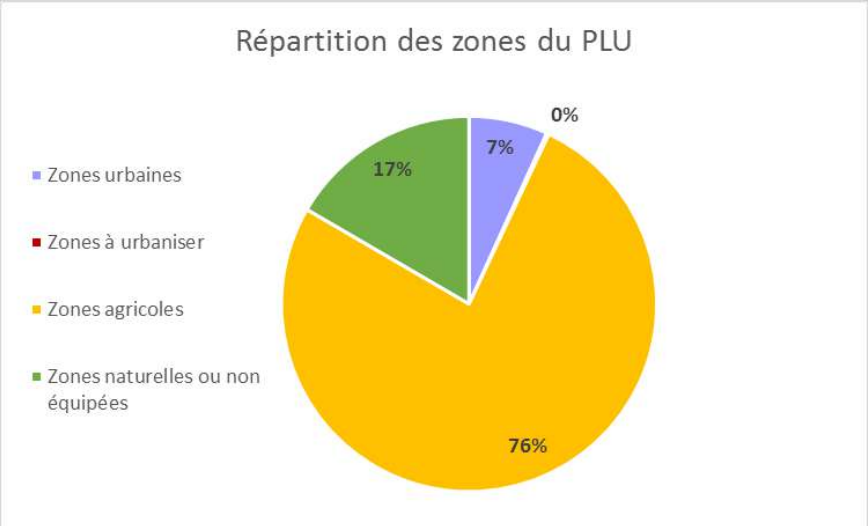
- Le corridor écologique formé à partir de l'ancienne emprise de la voie ferrée, selon un axe nord- sud
- Les espaces naturels et ouvert de fonds de vallée, situés en zone inondables

Les orientations d'aménagement et de programmation

Trois secteurs sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- Le secteur du Haut du Parc (zone 1AU et zone Nl): La situation centrale cette zone revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.
- Le secteur situé rue impériale (Zone Ub) : ce secteur est un ensemble de terrains donnant directement sur la voie publique et considéré comme un espace en creux.
- Le secteur actuellement occupé par de l'activité compris entre la rue de Longréau et la rue de Paris (zone Ub).

PLU			
désignation des zones	superficie (m²)	superficie (ha)	Représentativité (%)
Zones urbaines			
Ua	93 700	9,37	1.35%
Ub	272 500	27,25	3.93%
Uj	76 500	7,65	1.10%
Ux	29 400	2,94	0.43%
TOTAL ZONES URBAINES :	**472 100**	**47,21**	
Zones à urbaniser			
1AU	13 200	1,32	0.19%
TOTAL ZONES A URBANISER :	**13 200**	**1,32**	
Zones agricoles			
A	4 997 276	499,73	72.03%
Ap	302 600	30,26	4.36%
TOTAL ZONES AGRICOLES :	**5 299876**	**529,99**	
Zones naturelles ou non équipées			
N	1 111 850	111,19	16.03%
Nl	40 700	4,07	0.59%
TOTAL ZONES NATURELLES :	**1 152 550**	**115,26**	
Territoire communal	**6 635 126**	**663,5**	



2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Gué de Longroi est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles.

Le présent PLU opte pour la déclinaison d'un règlement rédigé suivant les dispositions du décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015.

Dès lors, le règlement de PLU est désormais structuré en trois chapitres :

- affectation des zones et destination des constructions *(destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités)*
- caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères *(volumétrie, implantation, espaces non-bâti, stationnement)*
- équipements et réseaux *(condition de desserte des terrains par les voies et réseaux)*

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions

• **Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**
L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites.
• **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations soumises à conditions particulières.
• **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**
L'article 3 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Chapitre 2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**
L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions
• **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.
• **Article 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions**
L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).
• **Article 7 : Stationnement**
L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Chapitre 3-Equipements et réseaux

• **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**
L'article 8 fixe les règles relatives aux conditions de desserte
• **Article 9 : Desserte par les réseaux**
L'article 9 fixe les règles relatives aux passages et à la desserte des réseaux

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

- **Les zones urbaines :**

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone urbaine d'habitat ancien (Ua):

La zone urbaine habitat (Ua) regroupe entre autre les constructions historiques du centre bourg Majoritairement destinée à l'habitat, cette zone accueille néanmoins les équipements publics de la commune (mairie,

Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

L'enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions anciennes dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

Dispositions réglementaires

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone Ua est destinée à recevoir de l'habitat, les équipements d'accompagnement publics et collectifs nécessaires à la vie du village : commerces, équipements publics, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

La préservation de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale de l'identité villageoise, ont amené au maintien des différentes dispositions réglementaires du document d'urbanisme actuel.
En ce sens, en ce qui concerne les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport à l'alignement, sauf lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celle du projet un alignement différent existe.
En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus ont choisi d'assouplir la règle en différenciant les constructions nouvelles et les annexes. Ainsi, pour toute construction principale, la règle précise la possible implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres, alors que pour les annexes la règle permet l'implantation en limites séparatives, ou en retrait d'1 mètre. L'implantation des annexes se veut ainsi moins restrictive.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Ce choix permet de respecter le velum existant, considérant qu'il ne faut en aucune façon briser l'harmonie des hauteurs et de gabarits existants dans cette partie ancienne du village.
En ce qui concerne, l'Intégration architecturale et paysagère des projets, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions reste stable par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet, celle-ci permet d'encadrer correctement les formes et les démarches plastiques variés des différents acteurs de l'aménagement en proposant un cadre constructif clair.
Afin ne pas trop optimiser l'occupation de ces parcelles déjà loties et bâties, maintenir un bon équilibre entre espace bâti et espace non bâti et surtout favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la notion d'emprise au sol est déterminante ; en zone Ua, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
D'autres dispositions, concernant les accès et le stationnement, sont précisées ou assouplies. Les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins, avec notamment l'introduction d'une largeur minimale.

ZONE Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ua 1 & 2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles - es exploitations forestières - Les commerces de gros - Les cinémas - Les salles d'art et de spectacle - Les équipements sportifs - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.	Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.
Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	Dans une commune de l'importance du Gué de Longroi, il ne semble pas nécessaire de réglementer cette mixité.
Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions	***Emprise au sol, volumétrie et hauteur*** - *Emprise au sol maximale de 30%* - Constructions principales et extensions : 10 m au faitage 7 m à l'égout du toit - Annexes : 5 m au faitage 3 m à l'égout du toit	Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions les plus emblématiques du village.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - soit à l'alignement, - soit en recul de 0 à 2 mètres par rapport à l'alignement, lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celle du projet un alignement différent existe	Il s'agit de conserver la tradition de rues et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.

	Les constructions principales peuvent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres. Les annexes peuvent être implantées : • Soit en limites séparatives, • Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre	Dans la partie ancienne du bourg, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.
Ua 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales et paysagères des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.
	Traitement des façades Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.	
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, pente moyenne de 40° - Extensions, vérandas et verrière : pente moyenne 30°	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur maximale des clôtures : 2 m	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les lianes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ua 6 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface. En zone Ua, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas fixée.	L'objectif est de renforcer la présence de la « nature en ville », pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement Toutefois en zone Ua où la densité des constructions est réelle et où les jardins d'intérêt sont classés en zone Uj, il n'apparait pas nécessaire de réglementer sur les espaces de pleine terre

Ua 7 Stationnement	***Stationnement des véhicules motorisés*** Logement — 2 places minimum par logement Artisanat et commerce de détail — 1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher Bureaux — 1 place minimum par tranche de 40m² de Surface de Plancher	La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Ua 8 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 4 m ***Voirie*** - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux.	Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain. Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
Ua 9 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable ***Eaux pluviales*** Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe ***Assainissement*** Obligation de se raccorder au réseau public existant ***Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication*** Branchements réalisés en souterrain	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine d'habitat récent (Ub):

Elle correspond et aux extensions urbaines les plus récentes. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique, sur des parcelles de taille assez importante.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate la zone Ub, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation du bâti.

Dispositions réglementaires

ZONE Ub	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ub 1 &2 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles, - Les exploitations forestières - Les commerces de gros - Les cinémas - Les équipements sportifs - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.	Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.
Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions	***Emprise au sol, volumétrie et hauteur*** - Emprise au sol maximale de 20% - Constructions principales et extensions : 9 mètres au faitage (6 m à l'égout du toit) - Annexes : 5 mètres maximum (3 m à l'égout du toit)	Les dispositions générales correspondent à la hauteur traditionnelle des constructions observées.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 5 mètres et inférieur ou égal à 30 mètres à compter de l'alignement	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation et de limiter les occupations en second rideau.

	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions principales : implantation possible sur une limite séparative ou en retrait ≥ 3 m - Constructions annexes : implantation en limite séparative ou en retrait ≥ 1 m	Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est néanmoins acceptable d'implanter les nouvelles constructions en limite afin d'optimiser l'occupation du foncier.
Ub 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturale et paysagère des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.
	Traitement des façades Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.	
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, plusieurs pentes, pente moyenne à 40° - toitures terrasses toutefois admises si leur surface est végétalisée - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente 10° minimum	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur des clôtures : maxi 1,80 m	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ub 6 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	***Constructions*** o Surface de Pleine Terre : 40 % du terrain	L'objectif derrière la mise en place d'un espace de pleine terre est de renforcer la présence de la « nature», tant dans les espaces publics que privés, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement

Ub 7 Stationnement	***Stationnement des véhicules motorisés*** Logement — 3 places minimum par logement	La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Ub 8 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 4 m ***Voirie*** - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux.	Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain. Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
Ub 9 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine d'activités industrielles et artisanales (Ux)

Dispositions réglementaires

La zone Ux regroupe les activités artisanales et les équipements industriels de la commune.

Les contours de cette zone urbaine ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu urbain habité environnant et le contexte agricole. L'implantation des constructions, la densité des constructions sont des éléments pris en compte.

ZONE Ux	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ux 1 et Ux2 Destinations et sous-destinations	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les constructions destinées au logement - Les constructions destinées à l'hébergement - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les équipements sportifs	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.	Tout en protégeant les caractéristiques urbaines existantes en vue d'éviter une densification excessive, il s'agit de donner priorité à une mixité d'usages, sous réserve de ne pas être cause de nuisances pour le voisinage
Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.
Ux 4 Volumétrie et implantation des constructions	***Emprise au sol, volumétrie et hauteur*** - Emprise au sol maximale non réglementée - Constructions principales et extensions : 10 m	Les dispositions générales correspondent à la hauteur des constructions existantes
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions : en recul ≥ 5 m - Extensions : dans la continuité de la construction principale existante implantée avec un recul < 10 m	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Constructions : en retrait ≥ 5 m	Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
Ux 5	***Intégration architecturales et paysagères des projets***	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.
	Traitement des toitures Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates…).	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ux 7 Stationnement	***Stationnement des véhicules motorisés*** Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone. La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en-dehors des voies publiques. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.	La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Ux 8 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 5 m	Les futurs usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain. Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.
	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.	

La zone à urbaniser à court terme à dominante habitat (1AU):

La zone à urbaniser à court terme s'intitule 1AU. Cette zone est non équipée et se voit destinée à être urbanisée à court ou moyen terme pour de l'habitat. Globalement, la situation et l'emprise de la zone 1AU a été retenues de manière à ce que son urbanisation ne mette pas en péril l'activité agricole viable et l'environnement naturel de qualité.

La zone 1AU se déploie sur un espace où les enjeux environnementaux sont minimes. Le parti d'aménagement attendu de ce secteur est de promouvoir une offre résidentielle adaptée à un village du profil du Gué de Longroi. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de cette zone .

Dispositions réglementaires

Ces sites ont fait l'objet d'une étude d'aménagement de laquelle sont extraites plusieurs dispositions, afin de garantir un aménagement cohérent et qualitatif. Sont ainsi concernés le tracé et les emprises des voies et des espaces publics, les mesures d'accompagnement paysager afin de garantir une bonne insertion paysagère.

Compte tenu de la localisation géographique de la zone 1AU, en contact direct avec le tissu bâti constitué (zone Ua et Ub), les dispositions réglementaires régissant les volumétries seront similaires. En complément d'une emprise au sol plus favorable à une densification qu'au sein du tissu urbain constitué, se rajoutent en revanche, des conditions d'urbanisation au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La géométrie des voies publiques. permet de créer des surfaces constructibles dont les linéaires de façades permettent là aussi de réaliser le programme en privilégiant la réalisation de constructions individuelles sur des terrains de surface modérée.

ZONE 1AU	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1AU 1 et 1AU2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles, - Les exploitations forestières - L'artisanat et le commerce de détail - La restauration - Les commerces de gros - L'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées - Les salles d'art et de spectacle - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les centres de congrès et d'exposition	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Tout en protégeant les caractéristiques urbaines existantes en vue d'éviter une densification excessive, il s'agit de donner priorité à une mixité d'usages, sous réserve de ne pas être cause de nuisances pour le voisinage
1AU 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.
1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions	***Emprise au sol, volumétrie et hauteur*** - Emprise au sol maximale de 40% - Constructions principales et extensions : 8 m - Annexes : 5 m	Les dispositions générales correspondent à la hauteur des constructions pavillonnaires denses.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Constructions : en recul ≥ 5 m et < 30 m - Extensions : dans la continuité de la construction principale existante implantée avec un recul < 5 m	Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti environnant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Implantation sur une limite ou en retrait ≥ 3 m	Dans l'environnement existant les constructions sont implantées soit sur une limite soit en retrait des limites Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
1AU 5	***Intégration architecturales et paysagères des projets***	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.
	Traitement des façades Implantation des ouvertures privilégiée dans le plan des façades ; retrait admis si meilleure insertion ou impératifs de sécurité.	
	Traitement des toitures Pour les <u>constructions principales,</u> les pentes de toit seront en moyenne de 40°; Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface est végétalisée et si elles ne portent pas atteinte à leur environnement.	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur des clôtures : ≤ 1,50 m le long des voies	
	Essences locales - Favoriser les plantes grimpantes, les plantes champêtres - Eviter les espèces exotiques, invasives ou exogènes	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, en saillies des toitures si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
1AU 6 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	***Constructions nouvelles*** En zone 1AU : l'espace de pleine terre est fixé à 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.	L'objectif est de renforcer la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement
1AU 7 Stationnement	***Stationnement des véhicules motorisés*** Logement : 3 places minimum par logement Bureaux : 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher	La priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
1AU 9 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 4 m	Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain. Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les

	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.	voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
1AU 8 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe ***Eaux pluviales*** Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe ***Assainissement*** Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel ***Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication*** Branchements réalisés en souterrain	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.

Les Zones agricoles :

La zone agricole est classée en zone A. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
A1 Destinations et sous-destinations interdites ou autorisées	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les constructions pour l'hébergement - Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail - Les constructions destinées à la restauration, - Les constructions de commerce de gros - Les constructions liées aux activités de service et accueil clientèle - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les locaux et bureaux accueillant du public - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'arts et spectacles - Les équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public - Les activités industrielles - Les constructions destinées aux bureaux - Les centres de congrès et d'exposition	Il s'agit de protéger l'agriculture en évitant l'implantation de constructions qui risqueraient de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier, la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, - Les extensions, les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, les abris de jardins et les serres à condition : ◦ qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante, ◦ qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, - Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.	Il s'agit de répondre aux besoins des exploitants agricoles tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable, pour la préservation des paysages et le maintien d'une activité agricole stable. Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole sont désormais à part entière dans la zone agricole ; elles ne peuvent connaitre que des principes d'extension mesurée.
A 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	
A 4	***Volumétrie et hauteur***	

Volumétrie et implantation des constructions	- Constructions à usage agricole : pas de règle - Construction non agricole : 9 m	L'intégration des constructions dans le paysage doit être favorisée
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement. Lorsqu'une construction existante est implantée à un recul inférieur à 10 mètres de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.	
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Constructions : en retrait ≥ 3 m)	
A 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales des projets*** Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
	Traitement des toitures - Constructions principales : toiture régulière, 2 pentes, pente à 35° - Extensions, annexes, vérandas et verrière : pente 10° minimum	
A 6 Traitement environnemental	Les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.	Il s'agit de conserver au maximum les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.
A 7 Stationnement	- Logement : 2 places	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
A 8 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 4 m	Ces dispositions visent des objectifs de : - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.

	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux.	
A 9 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
	Eaux pluviales Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe	
	Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel	
	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

Les Zones naturelles :

La zone naturelle est la zone N. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (vallée, massif forestier et boisements,…).

Dispositions réglementaires

La zone naturelle est la zone **N**. Cette zone concerne pour l'essentiel la vallée et ses espaces ouverts. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

Un secteur vient compléter la zone naturelle en raison de sa vocation spécifique. Ainsi le secteur **Nl** couvre des emprises dédiées aux espaces récréatifs en plein-air, permettant néanmoins la création de structures commerciales et de restauration de faible emprise au sol.

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 1 et N2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	***Occupation et utilisation du sol interdites*** - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières - Les constructions destinées au logement - Les constructions destinées à l'hébergement - Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de commerce de détail - Les constructions nouvelles de restauration - Les constructions nouvelles de commerce de gros - Les activités de service avec accueil clientèle - L'hébergement hôtelier et touristique - Les cinémas - Les locaux de bureaux accueillant du public - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'arts et spectacles - Les équipements sportifs - Les activités industrielles - Les entrepôts - Les bureaux - Les centres de congrès et d'exposition	En vue de protéger les zones naturelles et le paysage, il convient de limiter au maximum la constructibilité.

	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les extensions, les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, les abris de jardins et les serres à condition : ◦ qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 20 m², o qu'elles respectent les règles de hauteur fixées à l'article N4, o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de construction existante. - des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des règlementations spécifiques, notamment de la réglementation départementale sanitaire **En secteur Nl,** les équipements sportifs à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent ces espaces.
N 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	
N 4 Volumétrie et implantation des constructions	***Volumétrie et hauteur*** En secteur Nl, hauteur maximale à 10 m ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*** En recul ≥ 6 m des voies ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*** En retrait ≥ 6 m	Ces dispositions tendent à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.
N 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Intégration architecturales des projets*** Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables seront intégrés aux éléments architecturaux. ***Aménagement des abords*** Hauteur des clôtures : 2 m sauf impératif de sécurité	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
N 6 Traitement environnemental	Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.	Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, afin de maintenir la

		qualité paysagère et environnementale de la zone.
N 7 Stationnement	- Nombre de places de stationnement évalués en fonction des besoins des constructions. - Revêtements perméables des aires de stationnement en surface.	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
N 8 Desserte par les voies publiques et privées	***Accès*** - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : o largeur minimale de 4 m ***Voirie*** - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : o si impossibilité de maillage viaire, o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux	Il s'agit de garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.
N 9 Desserte par les réseaux	***Eau potable*** Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe ***Eaux pluviales*** Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe ***Assainissement*** Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel ***Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication*** Branchements réalisés en souterrain	Ces dispositions visent des objectifs de : - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions - Sauvegarde de la qualité de l'eau.

CHAPITRE 7 : L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. L'évaluation des incidences

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Il est nécessaire de rappeler, que la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire du 26 juillet 2018 après examen au cas par en application des articles R.104.28 à R104.33 du Code de l'urbanisme n'assujettit pas le présent PLU à une évaluation environnementale.

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'en est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais d'en dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement naturel au sens physique et biologique est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à gérer et où peuvent exister des pollutions et des nuisances, ainsi que des risques. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme cadre de vie. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

L'environnement physique

Le climat :

L'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi limitées.

Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement communal exclusivement sur les espaces bâtis dûment constitués, à savoir le village et le hameau d'Angles.

L'hydrosphère :

la préservation de la ressource en eau est une dimension abordée dans le présent PLU. L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation. En complément, sur les zones urbaines et à urbaniser, le règlement, notamment à travers la mise en place d'espaces de pleine terre, impose des obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour limiter tout phénomène de ruissellement et d'imperméabilisation. Enfin la mise en œuvre du PLU n'aura aucune incidence sur la servitude AS1 (périmètre de protection du captage).

L'environnement biologique

La protection des espaces naturels en réseaux cohérents :

La continuité des zones naturelles a été recherchée au niveau du zonage du PLU. Ainsi, la vallée la Voise est classée en zone naturelle. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques à l'échelle de la commune et au-delà. Cependant, ces continuités seront sujettes à terme à une certaine fragmentation en raison du passage de la RD910

Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous-sol :

Aucun projet d'exploitation du sous-sol n'est prévu sur la commune.

Les sols :

Les besoins en termes de constructions sont assurés majoritairement par l'optimisation et l'occupation d'espaces interstitiels au sein des espaces agglomérés. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion du projet d'aménagement.

Parmi les objectifs municipaux, la commune cherche à poursuivre sa croissance démographique suivant un rythme plus modéré, qu'il ne l'était jusqu'à présent. Considérant que les espaces en creux s'avèrent insuffisant pour satisfaire cette croissance, le projet propose d'ouvrir à l'urbanisation une zone destinée principalement à l'habitat. Cette zone 1AU s'insère au sein du village est n'est assujettie à aucune contraintes ou risques.

Les pollutions et nuisances :

Les pollutions bactériennes : L'assainissement collectif est rendu possible par la station d'épuration. Cette STEP permet de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires. Sa capacité de traitement couvre les besoins de croissance de la commune à l'horizon du PLU.

Les nuisances sonores : Le classement sonore relatif au passage de la R910 et de l'A11 est pris en compte dans le PLU par le report des faisceaux impacté par le bruit. Le règlement fait référence à l'arrêté préfectoral qui implique la mise en œuvre de protection phonique dans les constructions sises dans ces mêmes faisceaux.

Les risques :

Les risques naturels :

La gestion du risque d'inondation revêt une importance dans le PLU. En effet, la commune est concernée par les zones inondables de la Voise. Ce caractère d'inondabilité concerne uniquement quelques terrains situés dans le village où le risque peut être envisagé. L'essentiel de la zone inondable concerne des terrains agricoles mais surtout naturels.

Le risque technologique :

Il n'existe aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire du Gué-de-Longroi. L'ICPE la plus proche se localise sur le territoire de Levainville.

Le cadre de vie et l'environnement :

Le paysage :

La protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement permettent de garantir la lecture du grand paysage. De la sorte, les perspectives sur la vallée comme sur le plateau agricole sont préservées.

CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation organisé.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

2. La prise en compte de la préservation de et de la mise en valeur de l'environnement

L'éthique générale du PLU est celle de la protection de l'environnement et du cadre de vie, tout en intégrant certaines évolutions permettant notamment de répondre aux besoins des habitants actuels ou futurs.

Le PLU s'est efforcé de répondre aux besoins actuels et futurs dans les domaines du logement, de l'activité agricole ou des équipements sans porter atteinte à l'environnement. Ainsi il permet de répondre aux besoins futurs tout en limitant la consommation de l'espace et l'imperméabilisation de nouvelles zones..

La prise en compte de l'environnement a été un facteur déterminant dans les grands choix d'urbanisme qui ont été faits dans le cadre du PLU :

- dans la délimitation des zones agricoles et naturelles
- dans le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux sur le plan écologique ou paysager.

La délimitation stricte des zones agricoles et naturelles :

La préservation de l'espace agricole est effective puisque l'ensemble des terres agricoles actuellement déclarées, sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions et d'installations nouvelles de tiers non agricoles.

La préservation des zones naturelles comprend, quant à elle la préservation des emprises boisées.

L'évolution maitrisée des entités bâties par l'apport très mesuré de constructions nouvelles :

Les dispositions réglementaires portant sur l'implantation, les emprises, l'aspect extérieur des constructions ont été ajustées, de manière à garantir une certaine qualité esthétique.

Pour la construction neuve, les dispositions réglementaires permettent une grande part de créativité en laissant la possibilité de faire une architecture contemporaine ; ces prescriptions visent à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement des zones bâties.

Les règles du PLU garantissent le maintien du caractère végétal et paysager des zones d'habitat qui contribue largement à l'identité de la commune.

Le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population, sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux sur le plan écologique ou paysager :

Les secteurs d'accueil de la future population sont soit situés sur des espaces sujets au renouvellement urbain, des espaces en creux ou des zones à urbaniser. Dans tous les cas de figures, aucun des terrains potentiellement urbanisables dans le PLU ne présente d'enjeux écologiques ou paysagers majeurs.

C'est donc l'ensemble des dispositions du PLU, traduit au travers du PADD, du zonage et du règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité et la mise en valeur de l'environnement.

3. Les indicateurs de suivi

Conformément au Code de l'Urbanisme « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,[…]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.».

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple: taux de polluants dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement…

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

	Libellé de l'indicateur	**Mode de calcul**	**Mode de représentation**	**Sources de données**	**Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur**
Eau					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	Syndicat	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	ARS	
Eaux usées	Couverture communale en assainissement collectif	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'assainissement /	Ratio	EPCI	

		Nombre de bâtiments total			
	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombres de bâtiments total	Ratio	EPCI	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'eau pluviale / Nombre de bâtiments total	Ratio	EPCI	
Déchets					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produite	Quantité de déchets produits par habitants Quantité de déchets produits par type de déchets	Kg/habitant/an Ratio	SICTOM	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Valorisation des déchets ménagers et assimilés (DMA)	Taux de valorisation des DMA résultant de leur traitement	Volume de déchets valorisés en recyclage des matériaux /volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en matière organique / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en production d'énergie / volume total des déchets produits	Ratio	SICTOM	
Logements					
Parc total de logements	Dynamique de production des logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Renouvellement urbain	Part de logements en	Nombre de logements en	Ratio	PC mairie	

	renouvellement urbain	renouvellement urbain / nombre de logements totaux			
Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune de résidence au lieu de travail	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Développement économique					
Dynamique agricole	Population agricole par rapport à l'emploi total	Nombre d'agriculteurs à titre principal et secondaire, conjoints collaborateurs, aides familiaux / nombre total d'emplois	Valeur absolue	MSA INSEE	Tous les 6 ans
Protection des terres à vocation agricole	Protection du foncier agricole	Surfaces agricoles utiles concernées par des outils de protection du foncier (SAFER, Zone agricole protégée)	Surface (ha)	DDT Chambre d'agriculture	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Maîtrise de l'aménagement économique	Répartition géographique des surfaces à vocation économique	Surface à vocation économique / Surface urbanisé	Ratio	EPCI	
Maitrise de la consommation de l'espace					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m² par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M²/habitant	Mairie INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Densité de la construction	Densité résidentielle	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements par hectare par zone PLU	Mairie	

Environnement et cadre de vie					
Biodiversité commune et ordinaire	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Zones humides	Surfaces zones humides	Evolution des zones humides	Surface (ha)	DREAL	
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours dépassement des seuils	LIG'AIR	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	