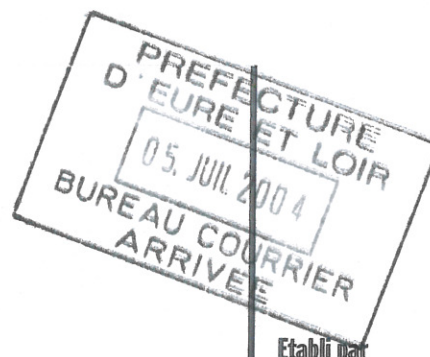


maître d'ouvrage

Commune de **HOUVILLE LA BRANCHE**



Etabli par

L'Atelier d'Urbanisme
Et d'Aménagement

Date :

Le Maire,

CARTE COMMUNALE

1 - Rapport de Présentation

Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Reçu à la Préfecture
le 05 JUL. 2004

maître d'œuvre

**Direction Départementale
de l'Équipement d'Eure-et-Loir**



Service de l'Urbanisme et de l'Environnement
Cité administrative
17, place de la République
28000 CHARTRES
Tél : 02 37 20 40 60

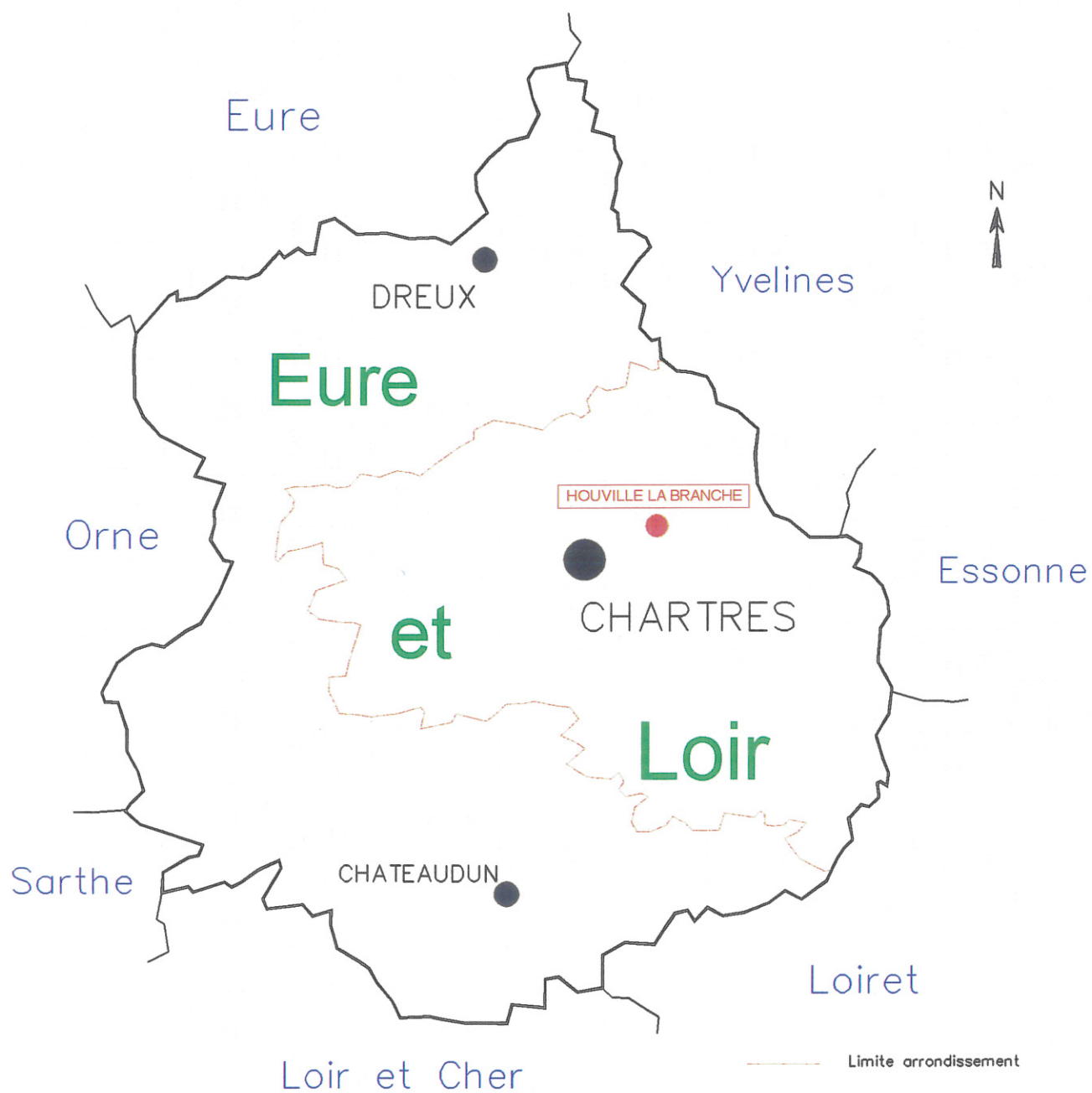
I.	ANALYSE DE L'EXISTANT.....	3
A.	PLANS DE SITUATION.....	3
B.	LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	7
1.	<i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	7
2.	<i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau.....</i>	7
3.	<i>La Loi du 08/01/1993.....</i>	7
4.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	7
5.	<i>Autres Contraintes.....</i>	8
6.	<i>Conclusion.....</i>	8
C.	ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE	9
1.	<i>Situation</i>	9
2.	<i>Topographie et approche paysagère</i>	11
3.	<i>Géologie – Géomorphologie</i>	13
4.	<i>Occupation des sols</i>	15
5.	<i>Les Équipements</i>	16
6.	<i>Analyse socio-économique</i>	20
D.	ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE, LES VOLONTES COMMUNALES	29
II.	ETUDE PROSPECTIVE	31
A.	PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT.....	31
B.	LA PARTIE REGLEMENTAIRE	32
C.	PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	33
1.	<i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	33
2.	<i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau.....</i>	33
3.	<i>La Loi du 08/01/1993.....</i>	33
4.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	33
5.	<i>Autres Contraintes.....</i>	34
6.	<i>Conclusion.....</i>	34
D.	MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	35

I. ANALYSE DE L'EXISTANT

A. PLANS DE SITUATION



Situation administrative



B. LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

L'Etat indique les prescriptions nationales, les contraintes, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général qu'il convient de prendre en compte lors de l'élaboration de la carte communale de HOUVILLE LA BRANCHE.

La commune est concernée par les points suivants :

1. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

La commune se doit de prendre en compte ces lois au sens de l'article L-111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

2. LA LOI DU 03/01/1992 SUR L'EAU

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

3. LA LOI DU 08/01/1993

Cette loi stipule que la commune doit prendre en compte la protection et la mise en valeur des paysages en veillant à la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de HOUVILLE LA BRANCHE sont annexées à la carte communale.

5. AUTRES CONTRAINTES

L'ensemble des contraintes sont annexées à la carte communale.

6. CONCLUSION

L'Etat souhaite que, outre les recommandations indiquées ci-dessus, l'élaboration de la carte communale soit l'occasion pour la commune d'engager une réflexion plus particulièrement sur les points suivants :

- Préserver la qualité du paysage naturel
- Limiter l'urbanisation au bourg
- Préserver les espaces agricoles.

C. ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE

1. SITUATION

La commune de HOUVILLE LA BRANCHE est une commune rurale d'Eure et Loir située à 12 kilomètres de CHARTRES.

Administrativement la commune fait partie du canton de AUNEAU et de l'arrondissement de CHARTRES.

Les communes limitrophes sont : Sours, Francourville, Béville le Comte, Umpeau, Champseru, Coltainville, Nogent le Phaye.

La commune de HOUVILLE LA BRANCHE située dans la région géographique de BEAUCE couvre 1388 hectares constitués majoritairement de terres agricoles.

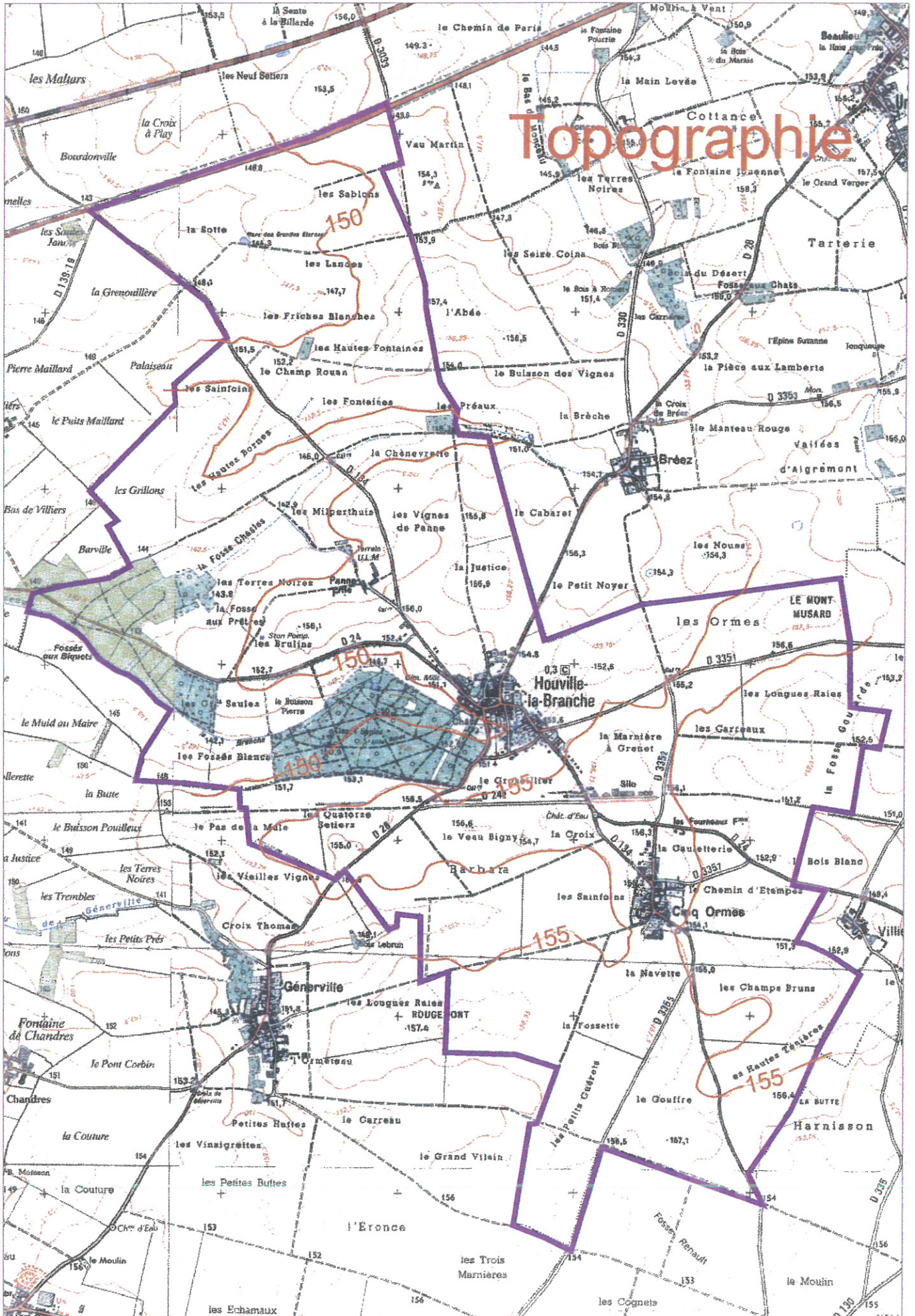
Les zones urbanisées se trouvent principalement au bourg de HOUVILLE LA BRANCHE et dans le hameau de CINQ ORMES.

Quelques espaces boisés ponctuent le paysage : Les grands saules et les 4 sapins.

En réseau routier, cette commune est traversée par la route départementale n°24 reliant chartres à Etampes et la route départementale n°134 reliant Jouy à Francourville
La route nationale 10 passe au nord de la commune.

La ligne SNCF de BEAULIEU LE COUDRAY à AUNEAU traverse la commune d'ouest en est.

Topographie

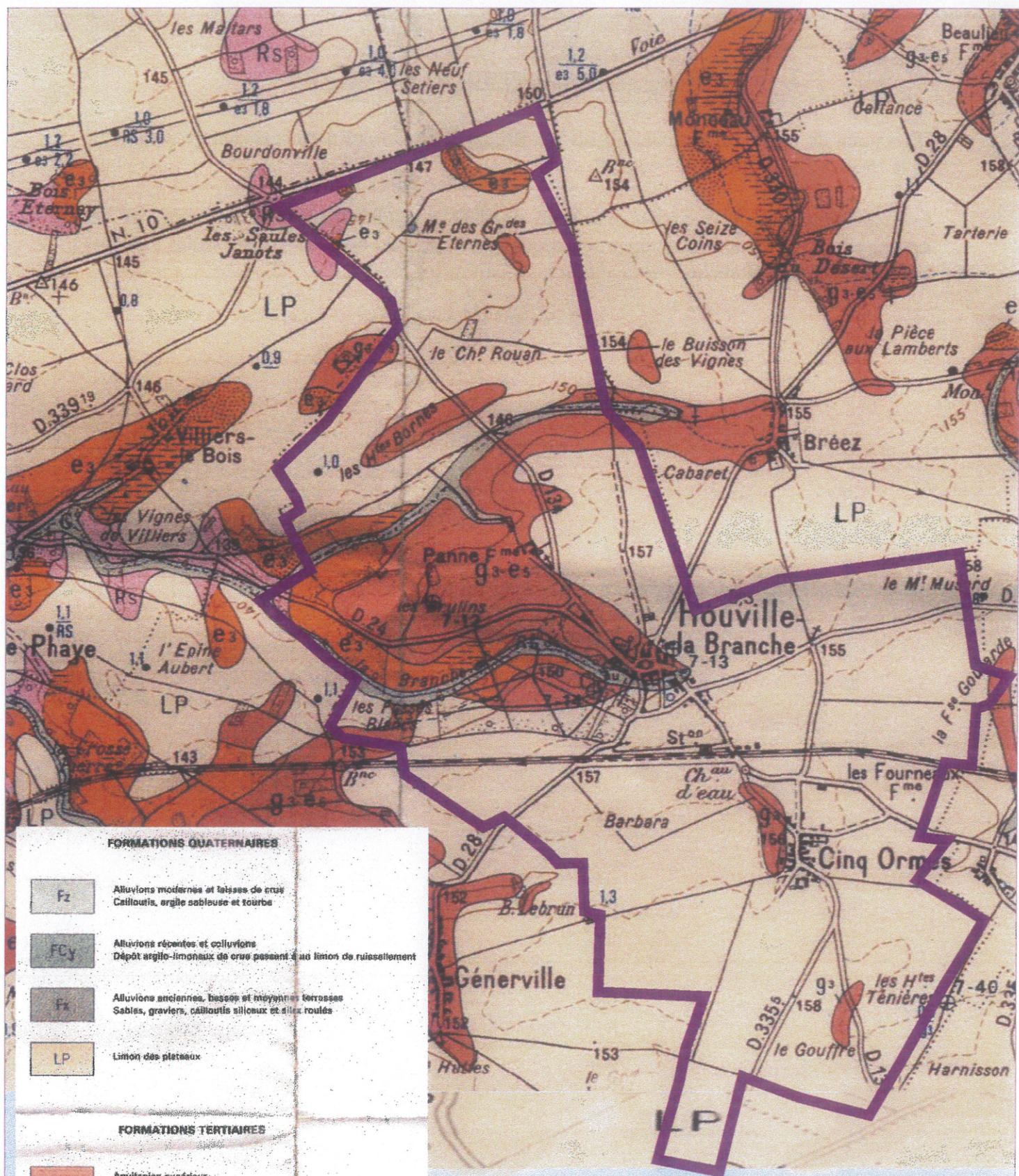


2. TOPOGRAPHIE ET APPROCHE PAYSAGERE

D'un point de vue général, HOUVILLE LA BRANCHE s'inscrit dans la région géographique de la Beauce Chartraine.

Le point le plus haut de la commune se situe au SUD au lieudit le Gouffre à la cote 157,10.

Le point le plus bas de la commune se situe à l'ouest près du bois des grands saules à la cote 142,1 le long de la Branche.



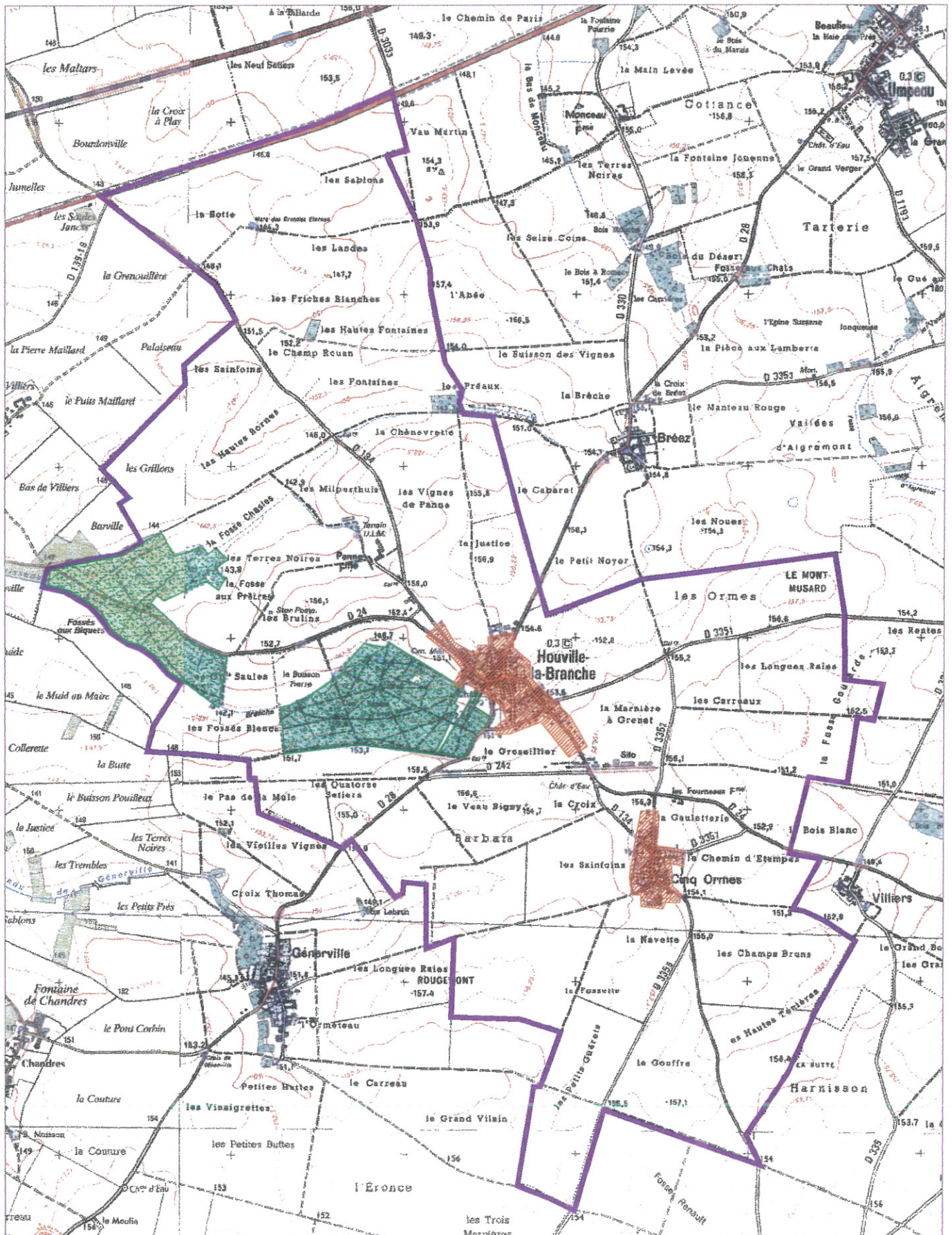
Géologie

3. GEOLOGIE

La commune de HOUVILLE LA BRANCHE



Occupation du sol



4. OCCUPATION DES SOLS

A HOUVILLE LA BRANCHE sur les 1388ha sont classés en :	
Bois taillis	6,5%
Terres cultivées	90%
Habitation	3%
Jardins	0,5%

Source : commune

L'occupation des sols de la commune de HOUVILLE LA BRANCHE est essentiellement agricole puisque la Surface Agricole Utilisée représente 1250 hectares soit environ 90 % du territoire communal.

Sur la commune, le recensement agricole de 2000 dénombre 12 exploitations dont la production est essentiellement céréalière.

La densité de la population est de 32 habitants au Km².

5. LES EQUIPEMENTS

a) Equipements d'infrastructures

(1) Assainissement

Il n'existe pas d'assainissement collectif sur la commune.

Actuellement, une étude de zonage d'assainissement est en cours sur la commune. A terme, la commune souhaite réaliser un assainissement collectif au moins pour le bourg.

(2) Eau potable

Le réseau de distribution d'eau date de 1934, la fourniture de l'eau est assurée depuis le 1^{ER} juillet 2002 par le SIAP, Syndicat Intercommunal d'Approvisionnement en eau Potable.

(3) Déchets

Le ramassage des ordures ménagères est assurée par le syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SICTOM.RA) une fois par semaine, chaque Lundi. Une collecte sélective est effectuée par les habitants de la commune et le ramassage s'effectue le mardi tous les 15 jours vers Rambouillet..

Pour les autres déchets, les habitants de HOUVILLE LA BRANCHE vont à la déchetterie de Roinville Sous Auneau.

b) Equipements de Superstructures

Vie scolaire :

La commune de HOUVILLE LA BRANCHE fait partie du regroupement pédagogique de Francourville (SIRP) où un ramassage scolaire existe sur la commune.

A Houville , à la rentrée 2002-2003, on note :

- 1 classe de CE1/CE2 de 22 élèves
- 1 classe de CE2/CM1 de 22 élèves

Une cantine scolaire est assurée par le SIRP à Houville la Branche, Francourville, Saint Léger des Aubées.

Pour aller au collèges ou au lycée , Transbeauce assure une liaison vers CHARTRES et AUNEAU.

Le patrimoine culturel :

- Les éléments classé ou inscrit :

-

Le château d'Houville a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 21 avril 1960. Il est donc institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de 500 m dans lequel des servitudes sont à respecter et les permis de construire seront soumis à l'architecte des Bâtiments de France.

Le parc du château a été classé le 15 septembre 1961 au titre de la protection des sites naturels et urbains.

- Les autres éléments du patrimoine historique :

Houville dispose d'une église de caractère, dont son profil est caractéristique, lorsqu'on arrive d'Auneau par la RD 24, place de l'église.

Il faut noter la présence sur la RD 24 vers Chartres d'un cimetière militaire comportant 49 tombes, en mémoires des soldats tombés pour la France durant la bataille d'Houville le 16 juin 1940.

Equipements et services à la population :

- Equipement de service public

Mairie

Salle polyvalente : 242 m²

Compagnie Sapeurs Pompiers bénévoles

- Equipement et personnel de santé

Aucun service santé n'est recensé sur la commune. (pas de médecin, infirmière, pharmacie.)
L'Hôpital le plus proche est l'hôpital Louis Pasteur au Coudray (12 Km).

- Equipement de loisirs :

1 stade de football

2 terrains de boules, dont 1 sur le hameau des Cinq Ormes

- Equipement Culturel :

Une salle polyvalente de 242m², soit 200 places assises en configuration spectacles et 130 places assises en configuration repas.

Associations :

Association des Anciens combattants

Association du club du troisième âge

Association des sapeurs pompiers volontaires

Association familiale rurale

Association pour la sauvegarde du patrimoine

Association Jeanne d'Arc

Association Art pour vivre

Association Sportive et Culturelle

Structures Intercommunales :

- Regroupement Pédagogique de Francourville (SIRP)
- SIVOS d'Auneau
- Syndicat Electrique Auneau-Maintenon
- SICTOM RA (ordures ménagères)
- SIEAP SOURS VOISE (eau)
- SIRTÀ 5 Syndicat de réaménagement de la Trésorerie d'Auneau)
- SYTHOR 5 Syndicat intercommunal des travaux hydrauliques)
- SMEP

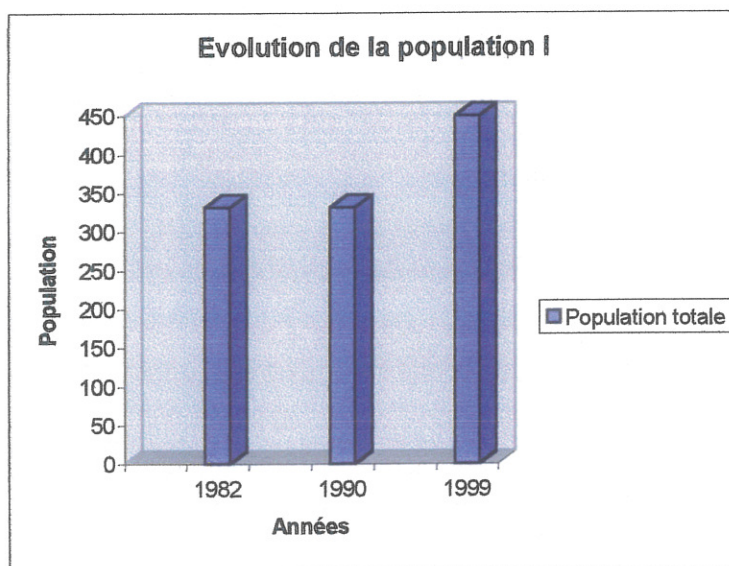
6. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

L'étude suivante portant sur les domaines de la démographie, du logement et de l'économie est réalisée à partir des données INSEE.

L'analyse des données permet toutefois d'avoir une représentation relativement correcte de l'évolution de la commune de HOUVILLE LA BRANCHE pendant la période 1975 - 1999 afin d'avoir une évaluation pour les années à venir.

a) Population

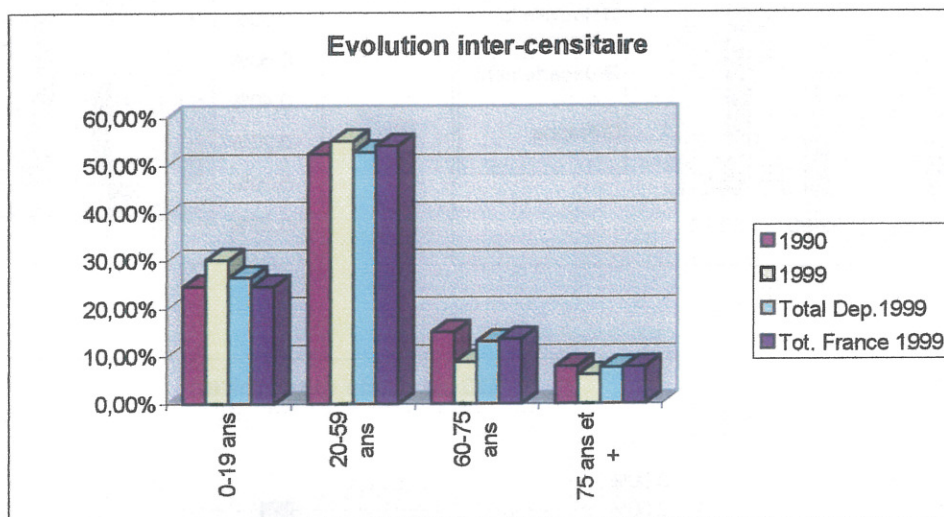
	1982	1990	1999
Population totale	332	332	450
Variation en %	0,00%		35,54%



Depuis 1990, la population de la commune de HOUVILLE LA BRANCHE a augmenté de 35.54%. En 2003, on estime la population de Houville la Branche à 470 habitants.

EVOLUTION DE LA POPULATION

	1990	1999	Total Dep.1999	Tot. France 1999
0-19 ans	24,70%	30,20%	26,50%	24,60%
20-59 ans	52,40%	55,10%	52,80%	54,10%
60-75 ans	15,10%	8,70%	13,00%	13,60%
75 ans et +	7,80%	6,00%	7,60%	7,70%



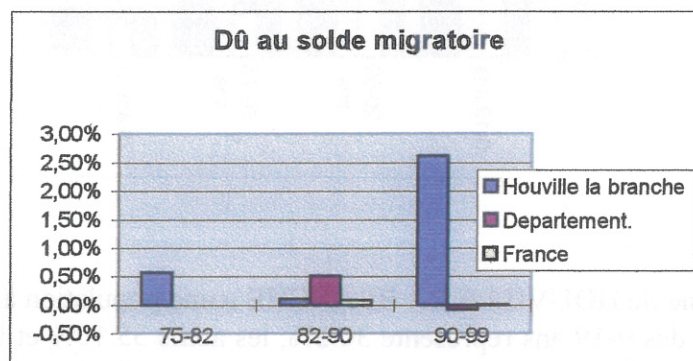
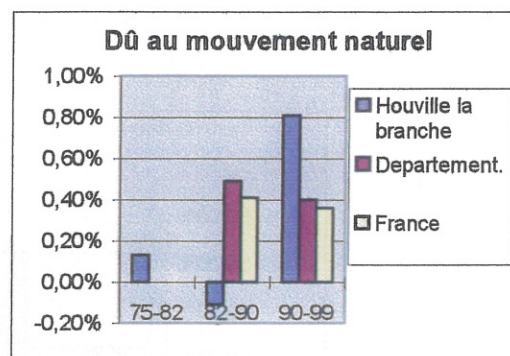
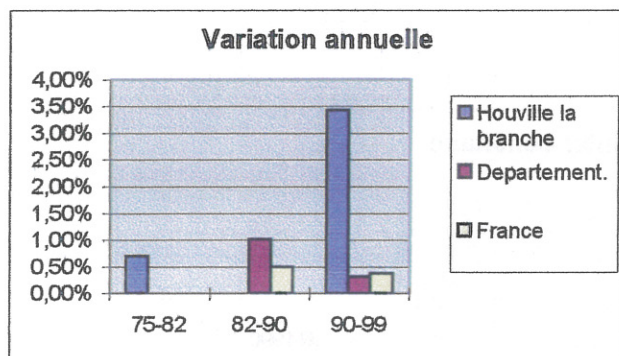
La commune de HOUVILLE LA BRANCHE a une population assez jeune.

La tranche des 0-19 ans représente 30.2%, les actifs 55.10% et les plus de 60 ans 14.7% de la population totale de la commune.

Il apparaît donc que la constitution de la population de la commune de HOUVILLE LA BRANCHE possède une structure plus jeune et plus active que dans le département ou la France.

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION DU AU MOUVEMENT NATUREL ET AU SOLDE MIGRATOIRE

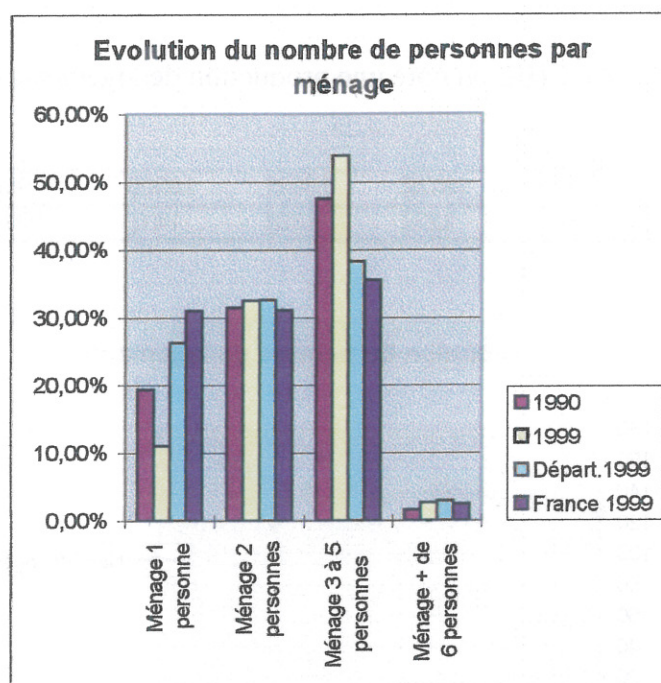
Période	Tx de Variation annuel			Dû au Mouvement naturel			Dû au solde migratoire		
	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99
Houville la branche	0,70%	0,00%	3,43%	0,13%	-0,11%	0,81%	0,57%	0,11%	2,62%
Departement.		1,01%	0,32%		0,49%	0,40%		0,52%	-0,08%
France		0,50%	0,37%		0,41%	0,36%		0,09%	0,01%



LES MENAGES

	1990	1999	Départ.1999	France 1999
Ménage 1 personne	19,35%	11,00%	26,30%	31,00%
Ménage 2 personnes	31,46%	32,50%	32,60%	31,10%
Ménage 3 à 5 personnes	47,58%	53,90%	38,30%	35,50%
Ménage + de 6 personnes	1,61%	2,60%	2,90%	2,40%
Nbre personnes par ménage	2,67	2,92	2,54	2,4

Nombre de ménages	124	154		
-------------------	-----	-----	--	--



La plupart des foyers habitant la commune sont constitués de ménages de 3 à 5 personnes. Ce sont souvent des couples avec un , deux ou trois enfants. Le nombre de personnes par ménage est supérieur à la moyenne départementale et nationale.

CONCLUSION

L'analyse de la population de la commune de HOUVILLE LA BRANCHE peut être résumée de la manière suivante :

- ↳ Bonne représentation de la population jeune par rapport aux personnes âgées.
- ↳ Forte proportion des ménages de trois à cinq personnes par rapport à la moyenne régionale caractéristiques des couples avec enfants.

b) Logement

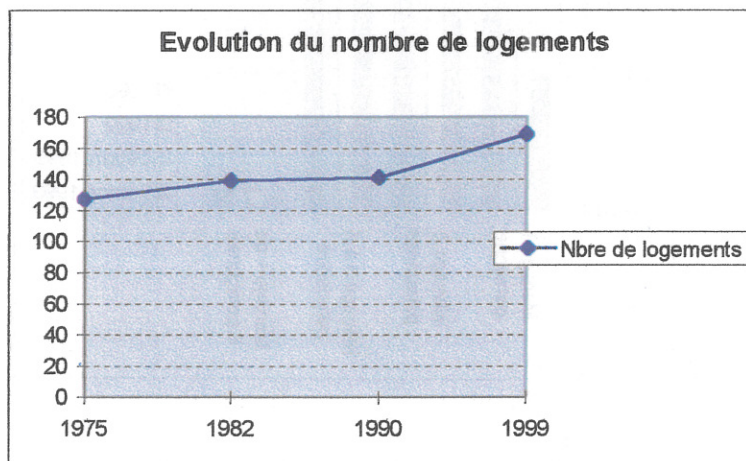
En France, le nombre de logements créés a baissé entre 1975 et 1990, passant de plus de 500 000 à 300 000.

En Eure-et-Loir, la baisse a été sensible, surtout après 1980, le creux de la vague étant atteint en 1986 avec 1611 logements contre plus de 3800 en 1980.

Entre 1982 et 1990, le nombre de logements annuel atteint à peine 1900 pour le département d'Eure-et-Loir.

Sur HOUVILLE LA BRANCHE, on note une production de logements faible et régulière dans le temps.

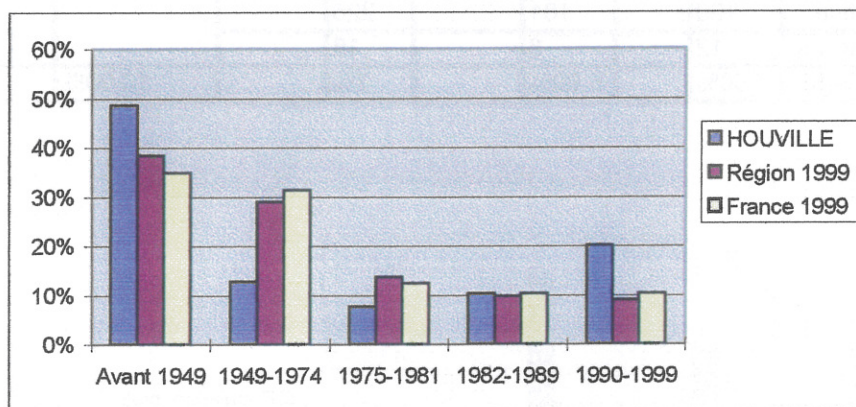
	1975	1982	1990	1999
Nbre de logements	127	139	141	169



Depuis 1990, la moyenne annuelle de construction est de 3,11 logements.

ANNEES DE CONSTRUCTION (RESIDENCES PRINCIPALES)

	HOUVILLE	HOUVILLE	Région 1999	France 1999
Avant 1949	75	49%	38,50%	34,90%
1949-1974	20	12,90%	29,00%	31,40%
1975-1981	12	7,80%	13,70%	12,40%
1982-1989	16	10,40%	9,80%	10,30%
1990-1999	31	20,10%	9,00%	10,30%



Comparé à la région et au département la commune a un pourcentage de constructions d'avant 1949 plus important.

	1982	1990	1999	Région 1999	France 1999
Nombre de logements	139	141	168		
Résidences principales	112(80,57%)	124(87,94%)	154(91.67%)	84,5%	83%
Résidences secondaires	12(8,64%)	10(7,10%)	8(4.76%)	8,3%	10,1%
Logements vacants	15(10,79%)	7(4,96%)	6(3.57%)	7,2%	6,9%

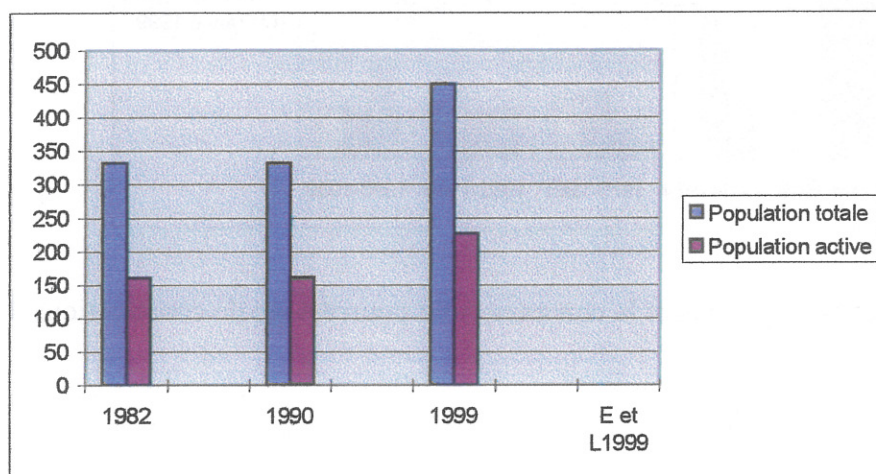
Sur les 154 résidences principales, 139 sont occupées par les propriétaires et 15 sont louées dont 4 à titre gratuit.

c) Economie - Emploi

(1) L'emploi sur la commune

Définition : la population active est la population ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent (définition I.N.S.E.E.)

	1982	1990	1999	E et L1999	France 1999
Population totale	332	332	450		
Population active	160	161	226		
Nbre de chômeurs	12	8	16		
Taux de chômage	7,50%	5,00%	7%	10,90%	12,80%



Le taux d'activité total de 1982 à 1999 varie de 60,2% à 65,9%.

(2) L'activité économique

Sur le territoire communal, on peut noter la présence de :

- 3 paysagistes
- 1 fabricant de luminaires
- 1 banque,
- 2 transporteurs,
- 1 ULM service,
- 1 menuisier tourneur,
- 1 ébéniste,
- 1 peintre,
- 1 entreprise de terrassement,
- 1 agent d'assurances
- 1 mécanicien automobile
- 1 fabricant d'outillage
- 1 commerce de pizzas
- 3 coopératives agricoles
- 1 réparateur de machines agricoles

- 1 réparateur de machines agricoles
- 1 entreprise de travaux agricoles
- 1 stockage entrepôt agricole
- 1 sélection de semences
- 12 exploitants agricoles.

D. ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE, LES VOLONTES COMMUNALES

A HOUVILLE LA BRANCHE, la délivrance des autorisations d'occuper le sol est soumise aux règles générales d'urbanisme et aboutit à une instruction au coup par coup des demandes de permis de construire.

La commune connaît une pression foncière non négligeable et elle souhaiterait délimiter des secteurs où les constructions seraient autorisées et ceux où les constructions ne seraient pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

En effet, la politique actuelle de la commune vise à contrôler l'expansion démographique de ces dernières années afin de conserver le caractère rural de la commune, maintenir l'esprit de village et de ne pas devenir un village dortoir où les habitants travaillant sur le pôle d'attraction de la communauté d'agglomération de Chartres et ayant trouvé un accès aisé à la propriété, participent que très peu aux activités et au fonctionnement de la commune.

Pour mettre en œuvre cette politique, il semble souhaitable à l'équipe municipale, de stabiliser, sur une période de 5 ans, le développement démographique en maintenant un nombre habitant aux alentours de 450-460 habitants. La croissance rapide du nombre de permis de construire correspondant à une expansion démographique importante, la commune d'HOUVILLE LA BRANCHE a décidé de se munir d'une carte communale afin de contrôler le nombre de terrain à bâtir et ainsi conserver une cohérence dans l'esprit de village qui le caractérise encore.

La délibération prescrivant l'élaboration de ce document d'urbanisme date du 11 février 2002 et a été reçue en Préfecture de Chartres le 18 février 2002.

Les objectifs principaux recherchés par l'équipe municipale lors de cette élaboration sont :

- ↳ Permettre une augmentation modérée du nombre de résidences tout en ayant une certaine maîtrise sur les axes de développement choisis.,
- ↳ Faciliter un développement harmonieux de l'urbanisation en choisissant des zones d'extension qui s'appuient sur la morphologie urbaine existante,
- ↳ Donner la priorité de l'expansion urbaine au bourg
- ↳ Eviter la dispersion de l'habitat dans les lieux dits en raison du coût des réseaux,
- ↳ Urbaniser le bourg en priorité,
- ↳ Conserver le caractère rural de la commune,

II. ETUDE PROSPECTIVE

A. PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

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

L'analyse a également permis de définir les zones sur le territoire communal susceptibles d'accueillir de nouvelles installations. Elles se situent principalement dans deux secteurs :

- A l'extérieur du bourg :
 - Selon ce qu'autorise le code de l'urbanisme à l'article R 124-3 deuxième alinéa, une zone destinée à l'implantation d'entreprises a été prévue, au nord de la commune, au lieu dit « Le chemin de Coltainville ». Le classement de cette zone entérine la souhait communal d'accueil d'entreprises sur ce site puisque que des constructions à usage d'activités (base ULM) existent déjà. L'impact paysager des bâtiments sera faible du fait de la vocation actuelle de l'endroit et de la présence des premiers bâtiments.
- Dans le bourg :
 - La délimitation stricte des parties actuellement urbanisées permet à la commune de combler des dents creuses encore existantes (en entrée de ville, rue du 16 Juin, le long de la Grande Rue à proximité de la Mairie). Une dizaine de construction y sont encore possibles.
 - La seule extension de l'urbanisation souhaitée par l'équipe municipale se situe le long de la route départementale n°28 sur une parcelle jouxtant le parc du château. Cette extension a pour objet de densifier le bourg sans poursuivre son extension le long des voies de communications comme cela s'est fait auparavant. Ce choix permet de minimiser l'impact paysager des nouvelles constructions puisqu'elles seront accolées au bois des 4 sapins et sans covisibilité avec la route départementale n°24, voie principale de la commune.
- Dans Le hameau « 5 Ormes » :
 - Le hameau a été strictement délimité, étant principalement composé de corps de fermes et n'ayant pas, pour les élus, vocation à se développer. Seul un terrain libre a été laissé en constructible afin de permettre un alignement des constructions le long de la rue du Moulin, en entrée du hameau par cette rue.

Ces zones constructibles sont représentées en couleur sur le document graphique joint à la carte communale.

D'autre part, une attention particulière à la sécurité routière a été retenue dans la délimitation des zones constructibles autour du bourg. Ainsi, aucune zone constructible nouvelle n'a été inscrite le long du RD24 en venant de Chartres afin de ne pas multiplier les accès sur cette route départementale dont le trafic routier est assez important (environ 1000 véhicules/jour en 2000).

B. LA PARTIE REGLEMENTAIRE

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

C. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

Le représentant de l'Etat indique les prescriptions nationales, les contraintes, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général qu'il convient de prendre en compte lors de l'élaboration de la carte communale de HOUVILLE LA BRANCHE.

La commune est concernée par les points suivants :

1. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Lors de l'élaboration de sa carte communale, la commune a suivi les prescriptions de l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme en prenant en compte l'état existant de la commune, notamment sa vocation agricole fortement marquée, pour préserver les équilibres existants tout en prévoyant suffisamment d'espaces pour l'installation de futurs habitants.

2. LA LOI DU 03/01/1992 SUR L'EAU

Le plan de zonage d'assainissement sera annexé à la carte communale.

3. LA LOI DU 08/01/1993

Cette loi stipule que la commune doit prendre en compte la protection et la mise en valeur des paysages en veillant à la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de HOUVILLE LA BRANCHE sont annexées à la carte communale.

Les espaces bâtis et à bâtir de la commune sont concernés par :

- les plans d'alignement (EL7) au bourg et dans le hameau,
- monuments historiques (AC1),
- sites naturels et urbains (AC2)
- électricité (I4)
- voies ferrées(T1),
- télécommunications (PT2).

5. AUTRES CONTRAINTES

6. CONCLUSION

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, est restée particulièrement vigilante aux différentes recommandations de l'Etat.

D. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de HOUVILLE LA BRANCHE. a prescrit par DCM du 11 février 2002 l'élaboration d'une carte communale. L'étude de cette carte a été menée par la Direction Départementale de l'Equipement.

Les conclusions et orientations prises pour gérer l'espace communal et maîtriser l'urbanisation ont été soumises à l'avis des personnes publiques présentes ou représentées ainsi qu'à la Chambre d'Agriculture, lors de la réunion de concertation qui s'est tenue en Mairie le 14 octobre 2003.

Après avoir pris en compte les différentes remarques émises lors de cette réunion, le Conseil Municipal par délibération en date du 9 décembre 2003 a décidé de mettre à l'enquête publique le document.

Cette enquête s'est déroulée du 23 février 2004 au 25 mars 2004 .

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

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

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