

Commune de
Meslay-le-Vidame

département d'Eure-et-Loir

20 rue Jules Ferry - 28360 Meslay-le-Vidame - Tél : 02 37 26 62 16 - Fax : 02 37 26 54 47 - mairie-meslay-le-vidame@wanadoo.fr

Elaboration de la Carte Communale



RAPPORT DE PRESENTATION

1

- Prescription de l'élaboration de la Carte Communale le 28 septembre 2007
- Dossier soumis à enquête publique du 2 mars 2009 au 3 avril 2009
- Carte Communale approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16 juin 2009
- Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral le



PHASE :
APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal et
à l'arrêté préfectoral
approuvant la carte communale
de Meslay-le-Vidame

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

• Présentation de la Carte Communale	p5
• Contenu	p6
- Processus d'élaboration	p7

1^{ÈRE} PARTIE – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : MESLAY-LE-VIDAME, DANS SON ENVIRONNEMENT

1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1.1 Meslay-le-Vidame et son environnement administratif	p9
1.2 Meslay-le-Vidame et l'intercommunalité	p13
1.3 Rappels historiques	p16

2- LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ROUTIÈRE

2.1 La situation dans le contexte local et son environnement administratif	p18
2.2 Le réseau viaire et communal (circulation/transport)	p19

3- LES RÉSEAUX TECHNIQUES COMMUNAUX

3.1 L'alimentation en eau potable	p21
3.2 L'assainissement	p23
3.3 La collecte et traitement des déchets	p23

CHAPITRE II : MESLAY-LE-VIDAME, SON ÉVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE

1- L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

1.1 Meslay-le-Vidame, une commune dynamique	p26
1.2 L'évolution globale de la population	p27
1.3 La structure de la population	p28
1.4 L'évolution des ménages meslaysiens	p29

2- LE LOGEMENT

2.1 Le parc meslaysien au regard du canton	p30
2.2 La structure du parc de logements	p30

3- L'ACTIVITÉ

3.1 Une population active dans l'espace administratif	p32
3.2 L'évolution de la population active par tranches d'âges	p33

CHAPITRE III : MESLAY-LE-VIDAME, ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1- LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 La climatologie	p35
1.2 Le relief	p36
1.3 L'hydrographie	p39
1.4 La géologie	p42

2- LE MILIEU NATUREL

2.1 Les grandes entités	p48
2.2 Les ZNIEFF	p53

3- LE MILIEU AGRICOLE

p55

4- LE MILIEU BÂTI

4.1 Le bâti ancien	p57
4.2 Le bâti récent	p58

CHAPITRE IV : HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

1- OBJECTIFS MUNICIPAUX

p64

2- ORGANISATION SPATIALE

p64

3- PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION

p64

2^{ÈME} PARTIE – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'URBANISME (ARTICLES L.110 ET 121-1 DU CODE DE L'URBANISME)

p66

- 1.1 Les secteurs du bourg à constructibilité autorisée p68
- 1.2 Les secteurs du bourg à constructibilité limitée ou interdite p70

2. LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

- 2.1 Les servitudes d'utilité publique p73
- 2.2 Les contraintes p75
- 2.3 La loi sur l'eau p75
- 2.4 La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage p76

3^{ÈME} PARTIE – ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- 1. SUR LES EAUX SUPERFICIELLES p78
- 2. SUR LES EAUX SOUTERRAINES p78
- 3. SUR LES TYPES DE MILIEUX p78
- 4. SUR LA FAUNE ET LA FLORE p79
- 5. SUR LE PAYSAGE p80
- 6. SUR LE PATRIMOINE BATI p80

PRÉAMBULE

P RÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

Objet et cadre juridique

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

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

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

La carte communale est approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Une fois approuvée, la carte communale est tenue à disposition du public.

Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions des documents supra-communaux, comme le schéma de cohérence

territorial (SCOT), la charte du parc régional, le plan de déplacements urbains et le plan local de l'habitat, s'ils existent.

Qu'est-ce qu'une carte communale ?

La carte communale est **un document de planification urbaine**, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il est aussi la traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement.

CONTENU

Pour atteindre ces objectifs, **le dossier de carte communale est composé de deux catégories de document** :

- Un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie des dispositions prises.
- Des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Le rapport de présentation explique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement. Conçu de façon synthétique, il doit permettre à chacun de comprendre les choix effectués.

Ainsi le rapport de présentation comprend :

- Une analyse de l'état initial de l'environnement : topographie, forme urbaine, analyse paysagère, caractéristique des espaces naturels et agricoles, ressources en eau, risques...,
- Les prévisions de développement économique et démographique,
- L'explication des choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. Les motifs qui ont conduit à la délimitation des secteurs susceptibles d'accueillir des activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, seront précisés. En cas de révision, les changements apportés à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, devront être justifiées,

- Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement : il s'agit d'apprécier les conséquences directes et indirectes des choix d'aménagement retenus, mais les effets positifs que la mise en œuvre de la carte communale va induire. Les mesures prises pour préserver l'environnement ou le mettre en valeur, et diminuer les risques de nuisances, seront exposées.

Les documents graphiques délimitent des secteurs pouvant accueillir des constructions, en permettant d'identifier les parcelles concernées. Opposable aux tiers, ce document essentiel constitue l'objet même de la carte communale.

Dans les secteurs non constructibles, sont autorisées :

- La construction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste,
- L'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation, par exemple), la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- La réalisation de construction et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les secteurs constructibles vont correspondre en premier lieu aux parties actuellement urbanisées, mais la carte communale peut également prévoir la délimitation de secteurs constructibles nouveaux.

La carte communale peut réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La légende du document graphique précisera cette particularité.

Le document graphique peut délimiter les secteurs dans lesquels seront interdites la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont pourtant l'essentiel des murs porteurs subsiste. Le rapport de présentation devra expliquer les motifs de ces décisions.

Les conseils municipaux des communes qui souhaitent identifier des éléments de paysage à protéger (haie, bosquets, mares...) peuvent le faire par délibération distincte de celle approuvant la carte communale.

En revanche, la carte communale ne peut délimiter des emplacements réservés, des espaces boisés classés ou des dispositions particulières, ni édicter des règles concernant la taille des parcelles, l'implantation des constructions, l'emprise maximale au sol ou encore des prescriptions architecturales particulières. Si la commune veut fixer certaines de ces règles, elle doit élaborer un PLU.

Le dossier de carte communale ne comporte donc pas de règlement, ni d'emplacements réservés, ni de zones spécialisées, sauf pour les zones d'activités.

Processus d'élaboration

En sa séance du 28 septembre 2007, le conseil municipal de Meslay-le-Vidame a décidé de doter l'ensemble du territoire communal d'une carte communale.

L'objectif de la commune est de planifier son développement aux fins d'accueillir de nouveaux habitants, et ce, tout en conservant son caractère rural.

Les raisons principales qui ont motivé la commune sont les suivantes :

- De localiser l'espace urbanisable autour des secteurs actuellement bâtis de manière à former un tissu cohérent et éviter toute extension sous forme de mitage.
- De préserver les espaces agricoles.

1^{ère} PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : MESLAY-LE-VIDAME, DANS SON ENVIRONNEMENT

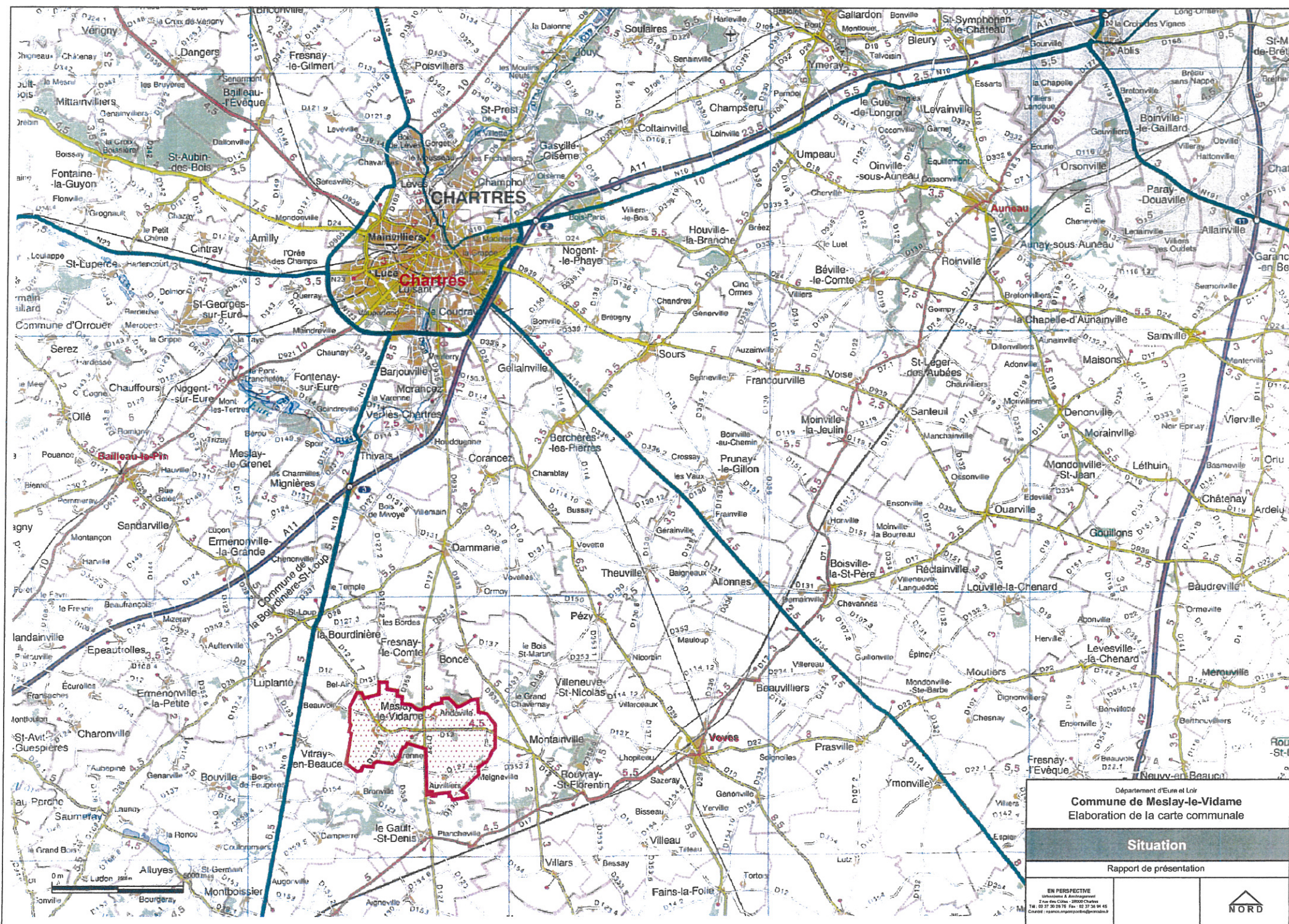
1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

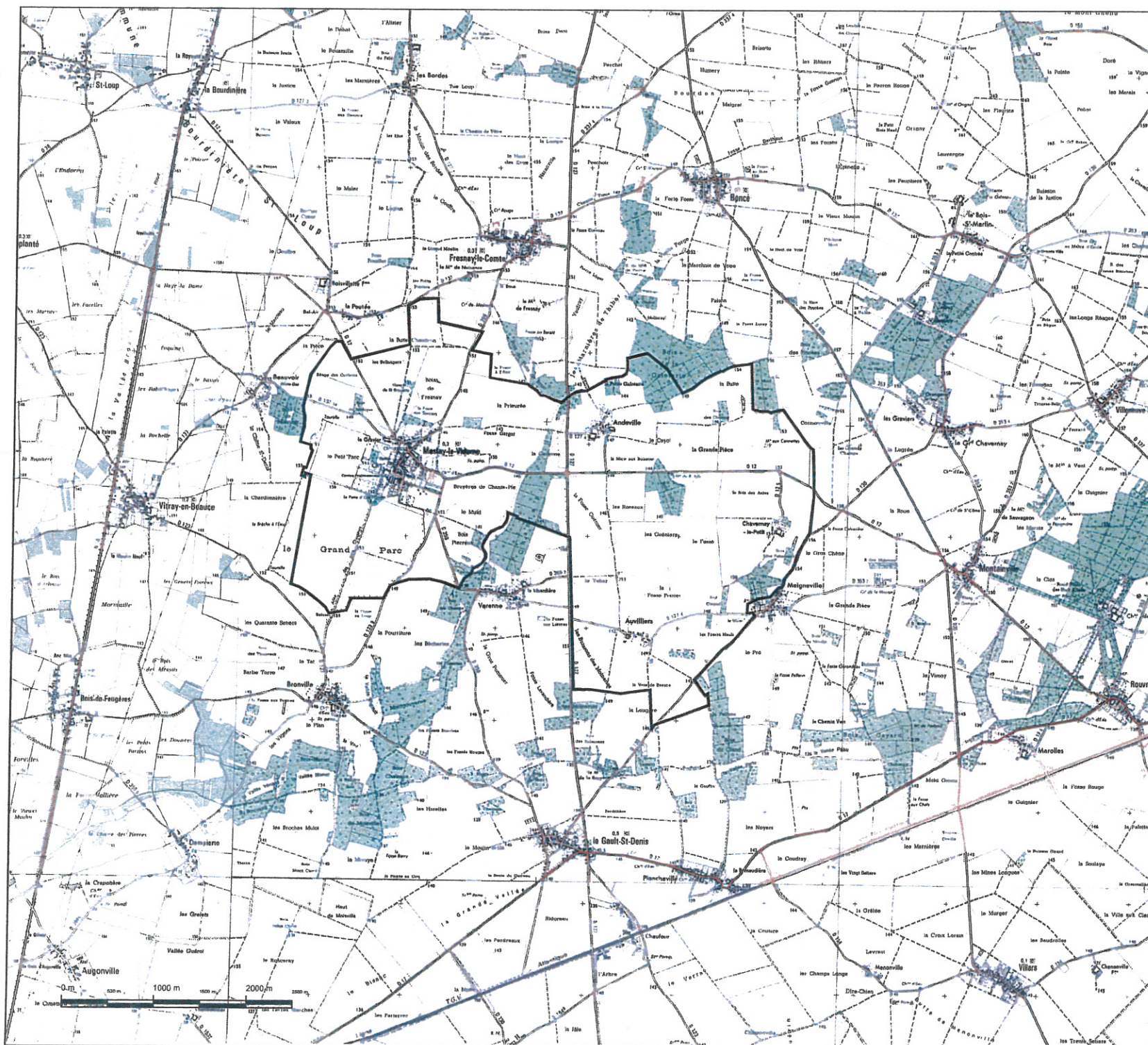
1.1 Meslay-le-Vidame et son environnement administratif

La commune de Meslay-le-Vidame est située dans le département de l'Eure-et-Loir, à 20 km au sud de Chartres. Elle est rattachée au canton de Bonneval, ainsi qu'à l'arrondissement de Châteaudun.

Elle est desservie par deux axes principaux, la départementale 12, qui traverse la commune au nord, d'ouest en est, la reliant à Bailleau-le-Pin et à Voves et la départementale 127 qui traverse le territoire du nord au sud, la reliant à Chartres. La commune est également traversée au centre par la D 359. La ligne SNCF « Chartres-Etampes » passe au sud du territoire communal à quelques kilomètres. La route nationale 10 se situe à quelques kilomètres à l'ouest de Meslay-le-Vidame.

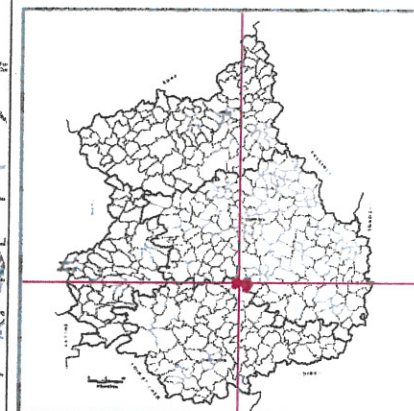
Le territoire communal a une superficie totale de 1467 hectares. Il s'agit d'une commune rurale qui présente un habitat groupé (le Bourg), ainsi qu'un habitat plus diffus relativement peu important sur les trois hameaux, Andeville, Auvilliers, et le Petit Chavernay.





Situation de la commune

Département d'Eure et Loir (28)



Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

Situation locale

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Mairie de Meslay-le-Vidame
2 rue des Cloches - 28000 Meslay-le-Vidame
Tél : 02 37 50 58 15 Fax : 02 37 50 58 41
Courriel : regence.meslayvidame@wanadoo.fr





Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

Photo aérienne

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Cités - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 78 Fax : 02 37 36 04 45
Courriel : urbanisme@meslay-le-vidame.fr



1.2 Meslay-le-Vidame et l'intercommunalité

La commune de Meslay-le-Vidame est rattachée à la région Centre, au département de l'Eure-et-Loir, à l'arrondissement de Châteaudun ainsi qu'au canton de Bonneval, et appartient à la Communauté de Communes du Bonnevalais, qui regroupent 21 communes dont Bonneval, Alluyes ou encore Dangeau.

Les compétences de la communauté de communes du Bonnevalais sont :

► À titre obligatoire :

Aménagement de l'espace communautaire :

- Élaboration, approbation, suivi et révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) prévu à la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) dans le cadre du pays Dunois.
- Constitution de réserves foncières à des fins d'aménagement d'intérêt communautaire.
- Étude de marchés afin d'assurer des prestations d'intérêt communautaire.

Action de développement économique :

- La Communauté de Communes se substitue de plein droit au S.I.P.E.C. qui sera dissout à la date de création de la Communauté. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a pour objet la création, l'aménagement, l'extension, l'entretien et la gestion des nouvelles zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, ainsi que l'extension des zones existantes. La Communauté de Communes peut éventuellement mettre à la disposition des entreprises des bâtiments par cession, location ou location vente.
- Les zones d'activités existantes à la création de la Communauté de Communes restent du ressort des communes.

- Mise en place dans le cadre des textes en vigueur, respectant la réglementation européenne, d'aides et de services tendant à favoriser l'accueil, l'implantation ou le développement d'entreprise sur le territoire communautaire.
- La Communauté de Communes favorise le maintien et le développement du commerce et de l'artisanat en milieu rural par des mises à disposition de locaux soit par cession-location ou location-vente ou par des aides tendant à pérenniser un service à la population.

► À titre optionnel :

Transports scolaires :

- La Communauté de Communes ayant intégré le SISS (Syndicat Intercommunal du Secteur Scolaire) assure les transports scolaires des élèves du territoire communautaire vers le Collège de Bonneval par délégation du département ainsi que le transport des activités pédagogiques et sportives de ce collège.
- La Communauté de communes, en cas de défaillance du service des transports mis en place par les communes ou les groupements de communes, pourra assurer le transport des élèves des écoles élémentaires et préélémentaires dans le cadre des activités périscolaires.
- La Communauté de Communes, dans le cadre de l'intérêt communautaire pourra assurer le transport des élèves venant au collège de Bonneval du territoire d'autres communautés de communes ou de communes par une convention avec la collectivité concernée.

Assainissement autonome :

- Instructions des dossiers de réalisation et contrôle de l'assainissement autonome avec le SPANC (Service Public d'Assainissement non Collectif).

Eau potable :

- Recherche de nouveaux points de production d'eau potable.
- Réalisation des interconnexions nécessaires à la sécurisation de l'approvisionnement des communes.

Ordures ménagères :

- Collecte et traitements des ordures ménagères.
- Dans ce cadre, la Communauté de Communes se substituera de plein droit aux communes membres des SICTOM respectifs (sous réserve de modifications législatives).

Politique du logement et du cadre de vie :

- Politique du logement social et actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Création et gestion des logements sociaux. Les logements existants avant juin 2005 restant à la charge des communes, la réalisation de ces logements pourra être confiée à des organismes HLM.
- Réhabilitations des centres bourgs dans le cadre des opérations cœurs de villages de la Région par l'aménagement de logements sociaux en faveur des personnes défavorisées, d'espaces et de petits équipements publics et par la mise en œuvre des opérations façades, l'ensemble de ces opérations peut être précédé d'études.
- La réalisation par la Communauté de Communes des opérations cœurs de village avec les aides financières de l'État, de la Région et du Département.
- La réalisation d'une OPAH à l'échelle de l'espace communautaire.

Projets structurants

Équipements sportifs :

- Prise en charge des travaux d'investissement et de fonctionnement d'intérêt communautaire réalisés avec une

commune du territoire de la Communauté de Communes et possibilité de signer avec cette commune une convention pour mise à disposition partielle de la structure.

- Le Conseil Communautaire définit la liste des projets structurants d'intérêt communautaire :

- Réalisation d'un complexe sportif
- Réalisation d'un bassin d'eaux vives

Action sociale

Développement des politiques de service à la population :

- Investissement et fonctionnement permettant la mise en œuvre de programmes d'accueil jeunesse (centre de loisirs, accueil périscolaire et extrascolaire...), petite enfance (halte-garderie, structure multi accueil ...), fonctionnement et gestion.
- Signature d'un contrat temps libre et petite enfance avec la CAF ; la gestion et le fonctionnement des structures pourront être confiés par convention aux communes ou aux associations.

► À titre facultatif :

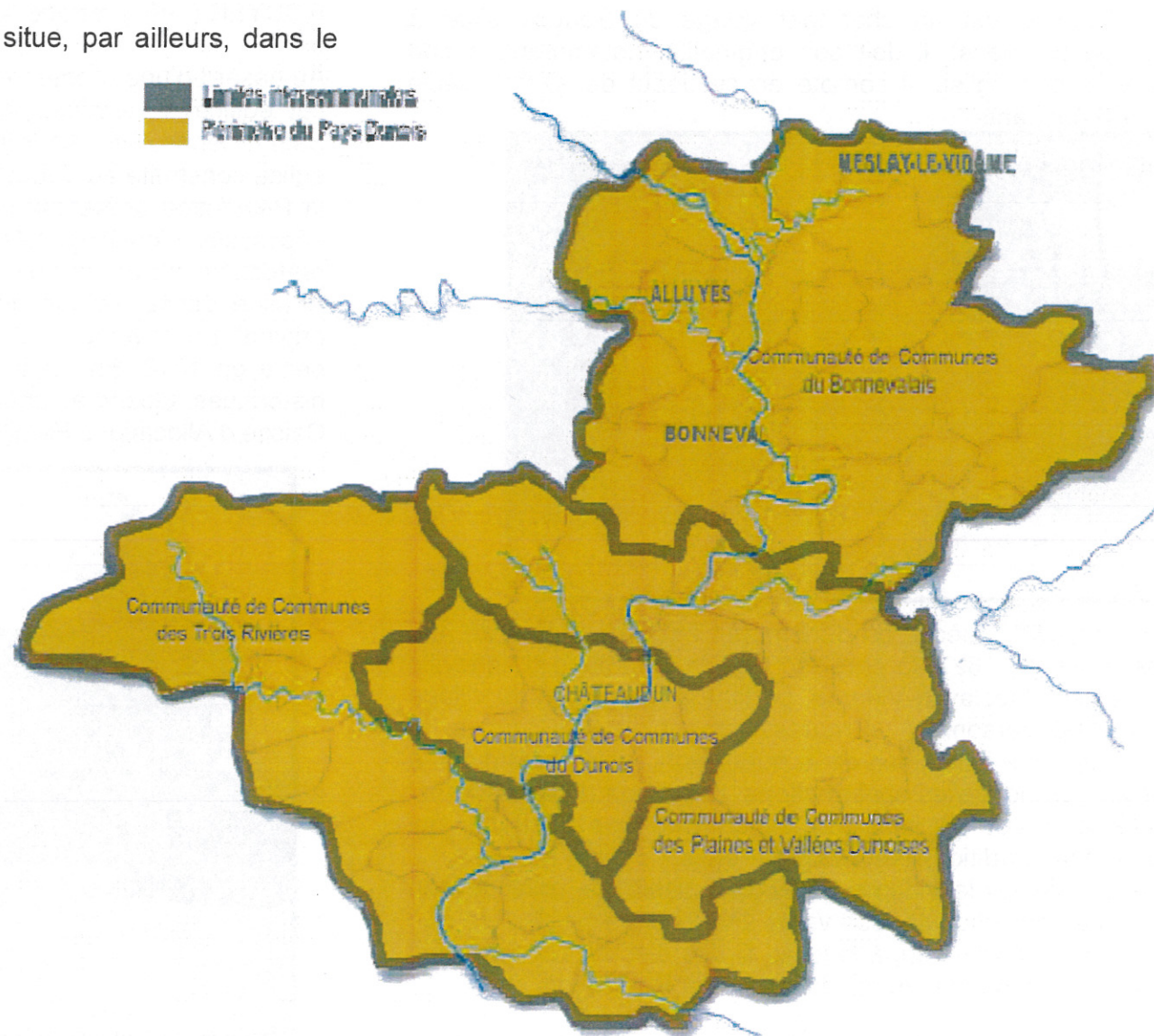
- Études liées à d'éventuelles prises de compétences ultérieures.
- Soutien au déploiement de technologie alternative au réseau haut débit.

Par ailleurs, la commune de Meslay-le-Vidame adhère, à divers syndicats :

- Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique de Fresnay-le-Comte/Meslay-le-Vidame (écoles maternelle et primaire)
- Syndicat du Pays Dunois (aides économiques)
- Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (S.I.R.T.O.M.) du Pays Chartrains
- Syndicat Départemental d'Electricité (S.D.E.)

- Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Fresnay-le-Comte /
Boncé (entretien des vallées)

La commune de Meslay-le-Vidame se situe, par ailleurs, dans le
Pays Dunois.



1.3 Rappels historiques

Meslay-le-Vidame est un charmant village de Beauce situé à proximité de Bonneval. Il doit son originalité, notamment, à son château et à son église. Il compte en ce début de XXI^{ème} siècle environ 400 habitants.



Au début du XIX^{ème} siècle, on dénombrait également près de 400 habitants, mais en 1827, la paroisse puis la commune d'Andeville ont été réunies à Meslay-le-Vidame, portant la population du village à près de 600 personnes. Progressivement, l'exode rural a, là aussi, entraîné une diminution de la population, mais aujourd'hui, à en juger par les nouvelles constructions, l'attrait pour ce village est indéniable, ceci est dû aussi au dynamisme des habitants qui maintiennent les traditions festives d'autrefois.

L'histoire de Meslay-le-Vidame est indissociable de celle de son château et de l'évolution de son vaste domaine. Il semble bien que l'ensemble du village ait appartenu au fil des siècles aux différents propriétaires du domaine, au moins jusqu'à la Révolution.

Il semblerait que l'histoire de Meslay-le-Vidame date d'un bon millénaire. L'ouvrage *le Château de Meslay-le-Vidame*, de Claude ROUYER (1991) retrace l'évolution du château et du village.

Au hasard d'une promenade beauceronne, nous pouvons découvrir cet édifice à l'architecture inspirée par l'Antiquité qu'est l'église Saint-Étienne. Elle se situe sur l'emplacement d'une précédente église construite au début du XVIII^{ème} siècle, mais qui, à la veille de la Révolution présentait un état de délabrement tel qu'il devenait nécessaire d'envisager l'édification d'un nouveau lieu de culte. La préfecture d'Eure-et-Loir confia à l'architecte Nicolas Jacques Antoine Vestier l'étude de la construction de ce nouvel édifice si original. En novembre 1816, la nouvelle église est achevée et sera bénie en 1818. En 1967, elle sera classée parmi les monuments historiques. Quand au château, il est depuis 1954, la propriété de la Caisse d'Allocations Familiales de Chartres.



Nous pouvons nous interroger sur l'origine du nom de la commune. Au Moyen-Âge, le Vidame était le représentant d'une abbaye ou d'un évêché, en l'occurrence celui de Chartres, et avait en charge l'administration des affaires temporelles de l'Evêque. Voilà pourquoi, les propriétaires du fief de Meslay, détenteurs de cette fonction, ont permis cet ajout au nom d'origine. La Révolution rebaptisa (provisoirement) le village « Meslay-les-Bois ». Les ancêtres locaux identifiaient certainement leur lieu de vie et de labeur aux nombreux bois environnants et notamment au parc, ancien « Bois d'Allou », situé dans une des parties les plus fertiles de la Beauce. Hélas, dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, ce fameux parc qui faisait la fierté du village a disparu, transformant l'ancien domaine en vaste plaine.



2- LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ROUTIÈRE

2.1 La situation dans le contexte local et son environnement administratif

ARRONDISSEMENTS ET CANTONS

Les communes de l'Eure-et-Loir sont regroupées en quatre arrondissements administratifs et en cantons.



La commune de Meslay-le-Vidame est située dans le département de l'Eure-et-Loir, à 20 km au sud de Chartres. Elle est rattachée au canton de Bonneval, ainsi qu'à l'arrondissement de Châteaudun.

La commune de Meslay-le-Vidame a pour communes voisines : Vitray, Le Gault-Saint-Denis, Montainville, Boncé, Fresnay-le-Comte, La Bourdinière-Saint-Loup.

Le canton de Bonneval est organisé autour de Bonneval (chef-lieu de canton) dans l'arrondissement de Châteaudun, il regroupe 20 communes, accueillant plus de 10 000 habitants, sur une superficie de 310 km². La densité du canton est donc d'environ 33 habitants/km².

L'arrondissement de Châteaudun, situé au sud du département, regroupe 5 cantons (Cantons de Bonneval, de Brou, de Châteaudun, de Cloyes-sur-le-Loir, d'Orgères-en-Beauce), soit 80 communes, accueillant près de 57 000 habitants, sur une superficie de plus de 1439 km². La densité de l'arrondissement est donc d'environ 40 habitants/km².

2.2 Le réseau viaire et communal (circulation/transport)

Située à 21 kilomètres de Chartres et à moins de 16 kilomètres de Bonneval, la commune est bien desservie par le réseau routier départemental.

La commune prend place au centre de 3 axes structurants l'espace eurélien : l'autoroute A11, dite l'Océane, la RN 10 et la RN 154. Son interconnexion avec le réseau autoroutier s'effectue au niveau de l'échangeur de Mignières (Thivars) à 13 kilomètres.

Plus localement, la commune est desservie par des routes départementales telles que la RD 12 qui lui permet de rejoindre la RN10 (axe Chartres – Paris), la RD 137 vers le chef-lieu de Canton Bonneval, via Vitray-en-Beauce et vers la RN 154 qui permet la liaison avec l'autoroute A10 vers Orléans.

D'autres routes permettent une desserte vers les communes voisines; la RD 123.9 vers Bronville, la RD 359 vers le Gault-Saint-Denis...

Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), destiné à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée, vise aussi à protéger un patrimoine rural d'une richesse considérable : les chemins ruraux.

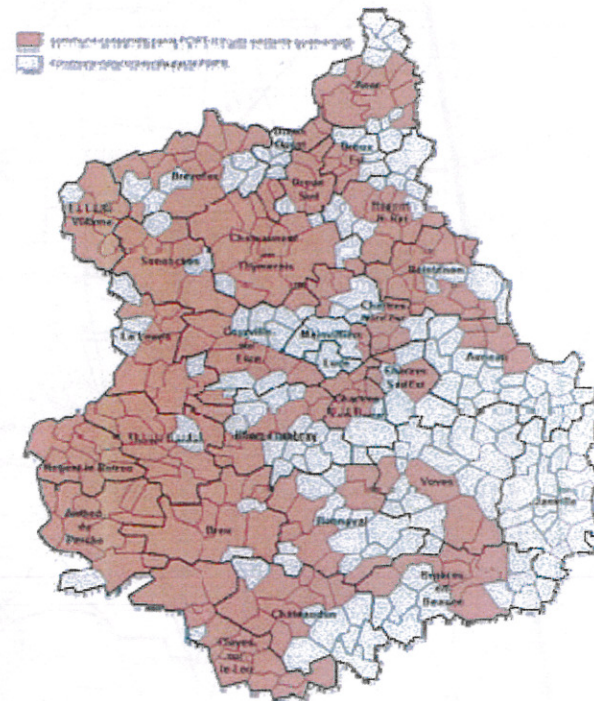
Adopté par l'Assemblée départementale en 1986, le PDIPR d'Eure-et-Loir est actuellement en cours de mise à jour. L'objectif est d'assurer le maintien des quelques 3100 kilomètres d'itinéraires de randonnée pédestre, VTT et équestre édités sur fiches et topoguides, et promus par le Comité départemental du tourisme.

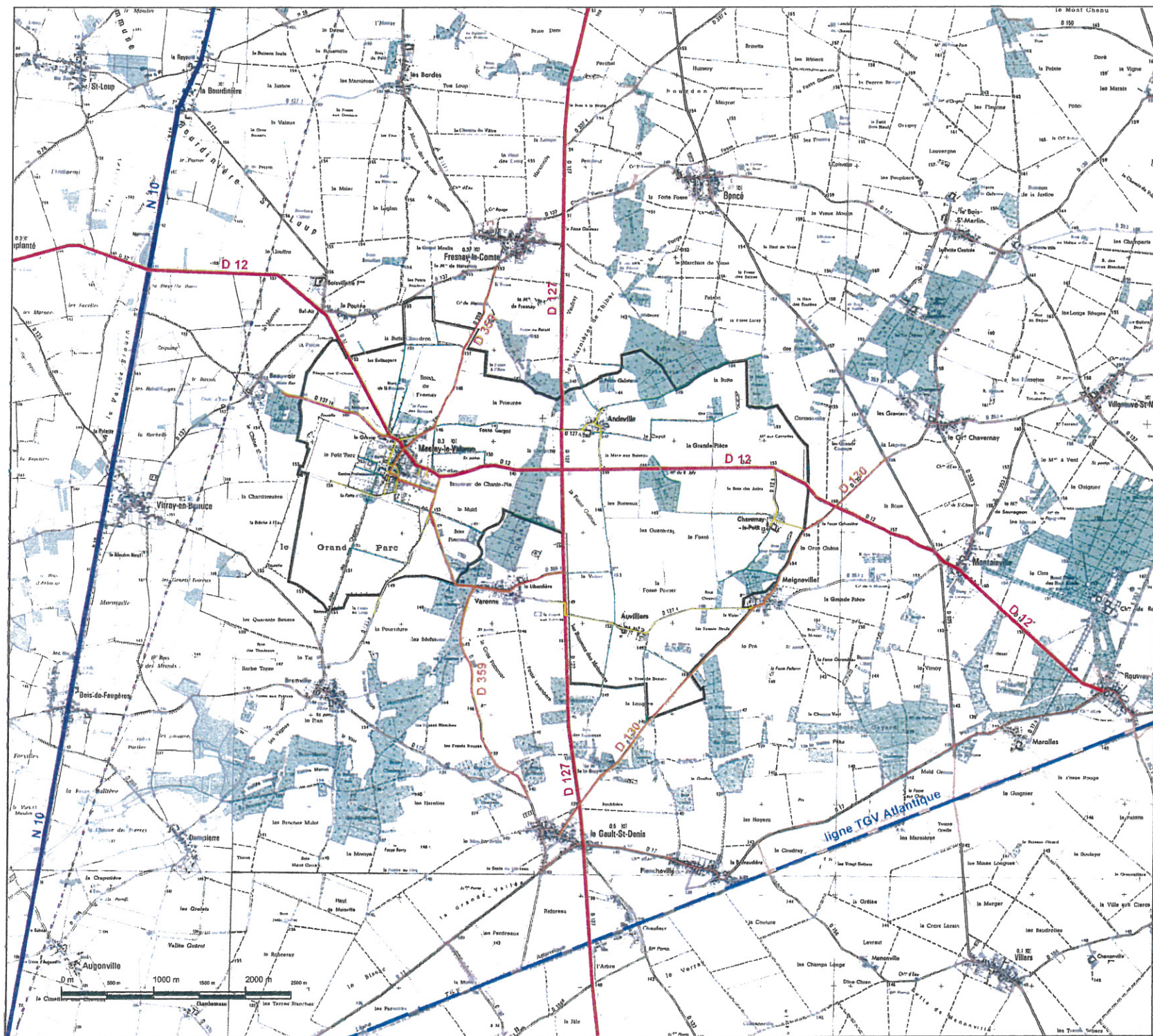
Près de 220 communes (en rouge) sont traversées par ces itinéraires, et donc par la mise à jour du PDIPR. La commune de Meslay-le-Vidame est concernée par cette disposition.

Le Conseil général demande de conserver l'ouverture au public des chemins ruraux concernés, d'empêcher l'interruption du cheminement, de ne pas amputer l'itinéraire, à moins de lui rendre en parallèle un tracé équivalent pour maintenir la continuité du cheminement.

Les itinéraires inclus au PDIPR, édités et promus au niveau départemental peuvent bénéficier de certaines aides matérielles et financières du Conseil général :

- les 3100 km d'itinéraires sont balisés, conformément à la charte nationale du balisage, par une association d'insertion missionnée par le Conseil général,
- des panneaux de signalisation de type "totems" sont implantés au départ des 37 circuits édités dans le topoguide "L'Eure-et-Loir à pied",
- une aide financière du Conseil général permet de subventionner les travaux de remise en état, d'aménagement ou de valorisation des chemins de randonnée.





Légende :

■ Liaisons nationales :

Route Nationale 10

Ligne TGV

■ Liaisons départ. et communales :

Route de transit d'importance départementale (D 12 & D 127)

Route de desserte d'importance locale

Route de desserte interne à la commune

Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier

■ Liaisons énergétiques :

Ligne électrique haute tension

Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-VIDAME
Elaboration de la carte communale

Trame viaire - hiérarchie des voies

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
0 rue des Cèdres - 28000 Chartres
Tél : 02 37 50 18 19, Fax : 02 37 50 94 46
Courriel : epc@meslay-le-vidame.fr



3- LES RÉSEAUX TECHNIQUES COMMUNAUX

3.1 L'alimentation en eau potable

La commune de Meslay-le-Vidame fait partie du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996. Le SDAGE fixe les orientations fondamentales par une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne (155 000 km²). Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Le SDAGE donne des préconisations traduites au travers de 7 objectifs jugés prioritaires :

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

Situé au lieu-dit « Le Moulin », le forage en eau potable a été réalisé sur la parcelle cadastrée 104 section ZE.

Techniquement, l'alimentation en eau potable est assurée par un château d'eau dont la pompe est immergée à 42 mètres de profondeur. Le débit d'exploitation ne peut dépasser 20m³ / h. La distribution est effectuée via un réseau de 9627,58 mètres linéaires de canalisations.

L'ensemble du dispositif est protégé par un périmètre de protection immédiate. Celui-ci a pour fonction d'empêcher la détérioration de l'ouvrage et les déversements ou infiltrations de substances

polluantes sur le lieu même du pompage. Il est constitué par la parcelle n°104 de la section E sur la commune de Meslay-le-Vidame, propriété de la commune. Ce périmètre de protection immédiate est clôturé et maintenu fermé.

A l'intérieur de ce périmètre immédiat sont interdits : les activités, circulations, constructions, stockage et dépôts qui ne sont pas nécessités par l'exploitation et l'entretien du captage. Sont interdits, les épandages et déversements de tout produit y compris engrais et produits phytosanitaires, le pacage d'animaux.

Le périmètre de protection rapprochée a pour objectif de protéger le captage vis-à-vis de la migration souterraine de substances polluantes. Il est limité :

- au nord : limite des parcelles n°97, 98, 58, 56 de la section ZE puis le chemin rural n°4 de Meslay-le-Vidame à Andeville
- à l'est : limite des parcelles n°37, 32 de la section ZE et n°15 de la section ZD
- au sud : les chemins ruraux n°25 et 16
- à l'ouest : limite des parcelles n°2 de la section D1, n°14 de la section ZD, n°6 et 462 de la section D1 et n° 106, 67, 66 65, 64, 63, 62, 102, 27, 26, 109, 107 et 59 de la section ZE.

Y sont interdits :

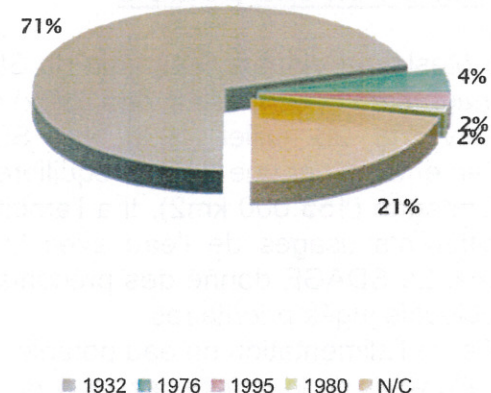
- le creusement de puits, forages ou de sondage, qu'elle qu'en soit la destination, sauf dérogation préfectorale après l'avis d'un hydrogéologue agréé,
- l'ouverture d'excavation permanente et de carrière,
- toute modification de la surface topographique pouvant provoquer la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration,
- la création de cimetières,
- la création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,

- l'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits « filtrants », anciens puits, excavations, bétoures, d'eaux usées, de déchets, de lisiers, de boues de station d'épuration et de matière de vidange,
- le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- l'installation de réservoirs d'eaux usées autre que ceux utilisés pour l'assainissement autonome unifamilial,
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants.

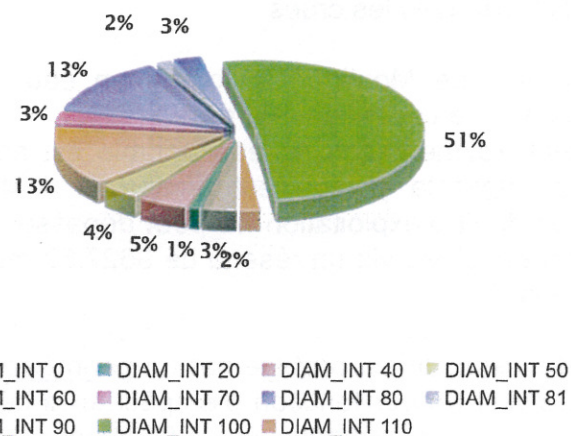
Sont soumis à réglementation et sous certaines conditions :

- puits, forages et sondages
- le stockage éventuel d'engrais ou de produits phytosanitaires
- les réservoirs enterrés d'hydrocarbures liquides
- les canalisations d'eaux usées
- la création de lotissements, camping, villages vacances ou installations analogues
- les excavations temporaires
- les demandes de permis de construire

Date de pose des canalisations AEP



Diamètre des canalisations AEP en 2001



3.2 L'assainissement

- Assainissement collectif :

La totalité des habitations et des activités du bourg de Meslay-le-Vidame est desservie par un réseau eaux pluviales considéré comme unitaire, à l'exception de deux maisons rue du Bois d'Alou.

Aucune unité de traitement n'existe en aval de ce réseau. Les eaux usées sont rejetées dans la Vallée de Boncé via un fossé.

Par ailleurs, une partie du réseau (rue Jean Moulin, rue des Fosses Morilles, rue de la Prieurée) sert à évacuer une partie des eaux de drainage un bassin versant (95 hectares en amont du réseau). Une partie de ces eaux de drainage transite par un bassin de retenue situé en amont de la commune, limitant à 90l/s le débit entrant dans le fossé.

Suite à l'étude de diagnostic des systèmes d'assainissement (Bureau d'études **e2a**, en 2000), le Conseil Municipal de Meslay-le-Vidame a décidé d'opter pour l'assainissement non collectif sur l'ensemble du bourg et de la rue du Bois d'Alou selon les solutions suivantes :

- Sur la partie amont des réseaux, et jusqu'au regard N°17, la collecte des eaux usées demeure en mode unitaire (réhabilitation de certaines canalisations).
- En aval de la commune, un réseau de type séparatif est mis en place, en parallèle au réseau unitaire ; ce dernier est conservé pour la collecte des eaux pluviales.
- Un déversoir est implanté au niveau du regard N°17 permettant de dériver les surdébits liés aux événements pluvieux vers le réseau de collecte des eaux pluviales.
- La filière d'épuration est le lagunage naturel, implantée à proximité du fossé où s'effectuent les rejets des eaux usées.

- Assainissement non collectif :

Hormis les secteurs précédemment cités, Meslay-le-Vidame compte deux hameaux et un lieu-dit qui ne sont pas desservis par des réseaux collectifs : les hameaux d'Andeville et d'Auvilliers, et le lieu-dit le Petit Chavernay.

Globalement, se sont 20% du territoire qui ne sont pas reliés à l'assainissement collectif.

3.3 La collecte et le traitement des déchets

Les déchets ménagers sont constitués par l'ensemble des déchets produits par les ménages. Dans l'usage actuel, ils comprennent aussi les déchets provenant des commerces, de l'artisanat et des administrations publiques collectés dans les mêmes conditions que les déchets ménagers. L'ensemble des déchets est constitués de deux catégories : les ordures ménagères et les déchets occasionnels.

Conformément à la loi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale sont responsables de l'élimination des déchets ménagers. En Eure-et-Loir, les communes ont transféré cette compétence de collecte et de traitement à 12 structures intercommunales. Pour Meslay-le-Vidame, c'est le Syndicat Intercommunal du Ramassage et du Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM) du Pays Chartrain qui est en charge de cette compétence.

La problématique des déchets est une donnée qu'il convient de considérer à juste titre. En effet, le coût de la collecte et du traitement des déchets est sans cesse croissant dans le département. En 1996, il fallait compter 91 € (équivalent) pour la gestion d'une tonne de déchets ménagers, en 2005, il fallait compter 145 € pour le même poids.

Néanmoins, la gestion attribuée au SIRTOM a largement évolué avec le temps. Afin de respecter les objectifs de valorisations fixés par le Plan départemental d'élimination des déchets, le SIRTOM a mis en œuvre différents dispositifs de gestion moderne des déchets ménagers. Il s'agit, notamment de la mise en place de collecte sélective multimatériaux, de la construction de déchetteries et du traitement des ordures ménagères résiduelles dans les usines d'incinération valorisant l'énergie par production d'électricité.

Le compostage à l'échelle départementale est passé de 3,5% de l'ensemble des déchets ménagers à 12,40% en 2005. Le recyclage est quant à lui passé de 10% en 1997 à 14% en 2005.

1^{ère} PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II : MESLAY-LE-VIDAME, SON ÉVOLUTION SOCIO- ÉCONOMIQUE

1- L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

1.1 Meslay-le-Vidame, une commune dynamique

Meslay-le-Vidame appartient à l'arrondissement de Châteaudun sous-préfecture d'Eure-et-Loir. L'arrondissement regroupe 56 886 habitants, soit une densité de 40 habitants au km².

	1982	1990	1999	Taux d'évolution entre 1982 et 1999
Meslay-le-Vidame	304	364	403	32,60%
Canton de Bonneval	10426	10060	10152	-2,60%
Communauté de Communes du Bonnevalais	11175	10802	10928	-2,20%
Arrondissement de Châteaudun	57474	56696	56886	-1,00%

Meslay-le-Vidame se présente comme une entité forte de la Communauté de Communes du Bonnevalais. Son évolution démographique se démarque de la tendance de la Communauté de Communes, puisque contrairement à cette dernière, la population de la commune n'a cessé d'évoluer entre 1982 et 1999.

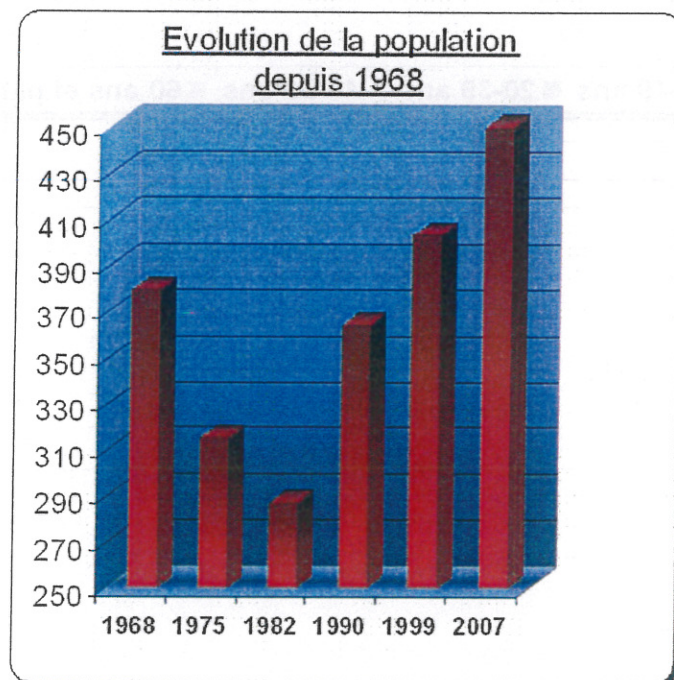
	1982	1990	1999	Taux d'évolution entre 1982 et 1999
Alluyes	548	577	619	13,0%
Bonneval	4864	4420	4285	-11,9%
Bouville	373	386	419	12,3%
Bullainville	101	95	83	-17,8%
Dancy	206	189	178	-13,6%
Dangeau	749	742	775	3,5%
Flacey	184	202	193	4,9%
Le Gault-Saint-Denis	507	540	538	6,1%
Meslay-le-Vidame	304	364	403	32,6%
Montboissier	311	277	279	-10,3%
Montharville	87	94	77	-11,5%
Moriers	193	186	210	8,8%
Neuvy-en-Dunois	259	257	310	19,7%
Pré-Saint-Évroult	252	291	277	9,9%
Pré-Saint-Martin	141	158	139	-1,4%
Saint-Maur-sur-le-Loir	355	324	387	9,0%
Sancheville	877	755	704	-19,7%
Saumeray	295	333	354	20,0%
Trizay-lès-Bonneval	214	251	253	18,2%
Villiers-Saint-Orien	173	157	156	-9,8%
Vitray-en-Beauce	182	204	289	58,8%
Population totale de la Communauté de Communes du Bonnevalais	11175	10802	10928	-2,2%

En moins de 20 ans, Meslay-le-Vidame se présente comme l'un des territoires ayant le plus évolué, au regard du canton, de la Communauté de Communes ainsi que de l'arrondissement.

1.2 L'évolution globale de la population

Au cours de son histoire, Meslay-le-Vidame a connu une baisse notoire de sa population jusqu'à descendre au seuil des 304 habitants en 1982. Depuis lors, la commune connaît une croissance démographique moyenne de 2,04% par an. La commune apparaît donc comme attractive. Cette tendance se confirme par une croissance constante de la densité puisque cette dernière est passée de 27h/km² en 1999 à 31 h/km² en 2007 (selon les estimations de l'Insee).

Population	1968	1975	1982	1990	1999	Estimation 2007
	379	315	287	364	403	451



Évolution démographique	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	24	21	19	38	44
Décès	23	23	18	21	29
Solde naturel	1	-2	1	17	15
Solde migratoire	-16	-62	-12	43	23
Variation totale	-15	-64	-11	60	38
Taux d'évolution global	0,65%	-2,62%	0,50%	2,28%	1,11%
- dû au solde naturel	0,04%	-0,08%	0,05%	0,64%	0,44%
- dû au solde migratoire	-0,69%	-2,54%	0,55%	1,63%	0,67%

L'augmentation, ces dernières années, de la population meslaysienne se caractérise :

- d'une part, par la croissance du solde naturel : depuis 1975, le nombre de naissances ne cesse d'augmenter, en dépit du fait qu'il en va de même pour les décès. Cela a pour conséquence, depuis 1982, de voir le solde naturel de la commune positif;
- d'autre part, par le solde migratoire positif depuis près de 20 ans. Entre 1982 et 1999, la commune compte 66 habitants nouvellement installés sur son territoire.

La variation totale de la population demeure donc positive depuis 1982.

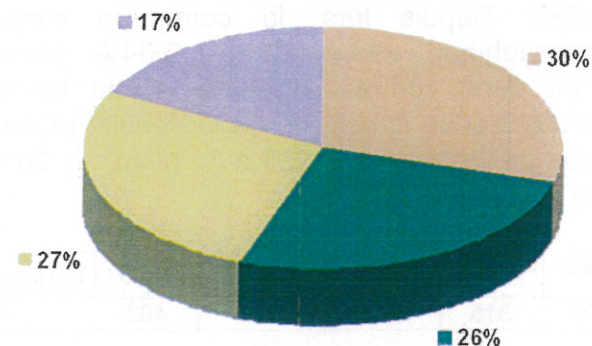
1.3 La structure de la population

Répartition de la population par tranches d'âges	1982	1990	1999
0-19 ans	81	122	119
20-39 ans	76	84	105
40-59 ans	54	75	109
60 ans et plus	76	83	70
TOTAL	287	364	403

Répartition de la population par tranches d'âges (Taux)	1982	1990	1999
0-19 ans	28,20%	33,50%	29,50%
20-39 ans	26,50%	23,10%	26,10%
40-59 ans	18,80%	20,60%	27,00%
60 ans et plus	26,50%	22,80%	17,40%

En 1999, 214 personnes font partie de la catégorie des 20 à 59 ans soit 53,10 % de la population, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne du département (60%). 119 personnes ont moins de 19 ans soit 29,5 %, 70 personnes ont 60 ans et plus soit 17,36 % (7,6% pour le département).

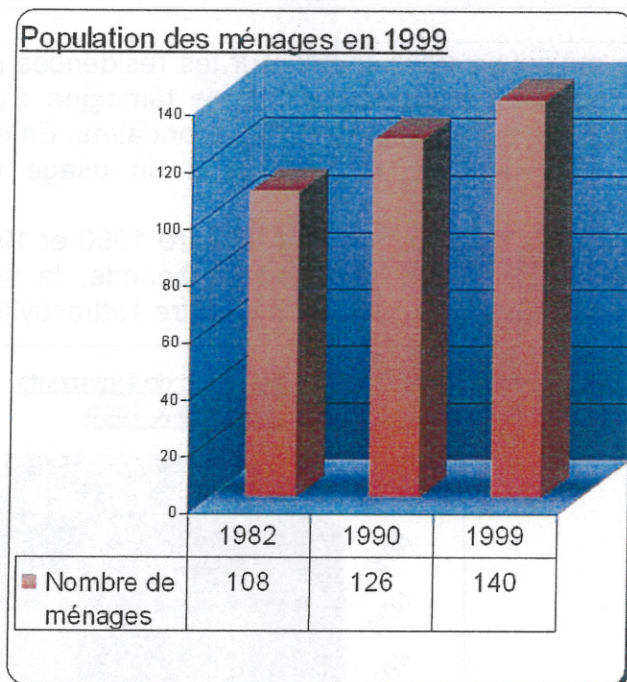
Répartition de la population par tranches d'âges
en 1999



0-19 ans 20-39 ans 40-59 ans 60 ans et plus

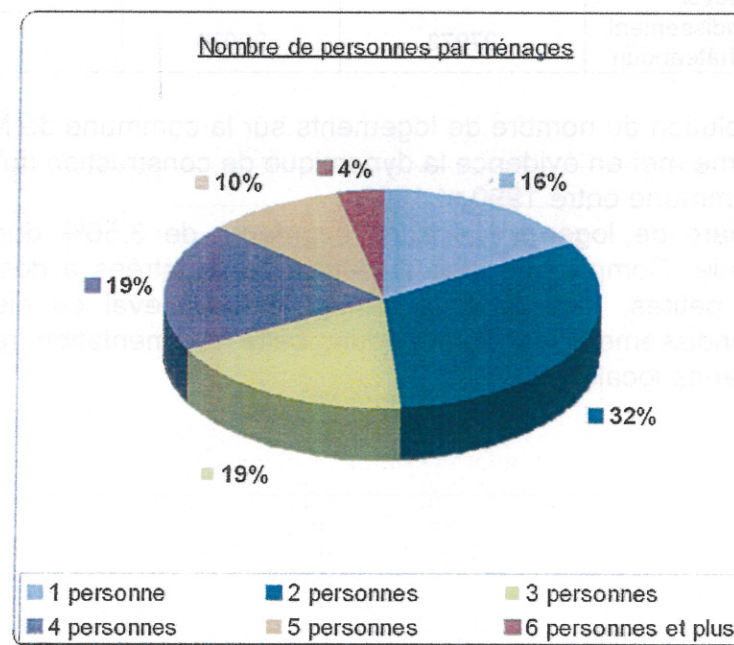
1.4 L'évolution des ménages meslaysiens

Population des ménages	1982	1990	1999
Population	287	364	403
Nombre de ménages	108	126	140
Nombre moyen de personnes par ménages	2,7	2,9	2,9



Alors que la tendance nationale et départementale est à la décohabitation, les ménages meslaysiens tendent à se resserrer. En effet, la moyenne sur le département est de 2,5 personnes par ménage, cette même moyenne en 1999 est de 2,9 personnes sur la commune.

Nombre de personnes par ménages	1982	1990	1999
1 personne	24	27	23
2 personnes	38	38	45
3 personnes	14	14	26
4 personnes	22	34	27
5 personnes	5	11	14
6 personnes et plus	5	2	5



2- LE LOGEMENT

2.1 Le parc meslaysien au regard du canton

Nombre de logements	1990	1999	Taux d'évolution entre 1990 et 1999
Meslay-le-Vidame	173	179	3,50%
Canton de Bonneval	5187	5337	2,90%
Arrondissement de Châteaudun	27973	29033	3,80%

L'évolution du nombre de logements sur la commune de Meslay-le-Vidame met en évidence la dynamique de construction qu'a connue la commune entre 1990 et 1999.

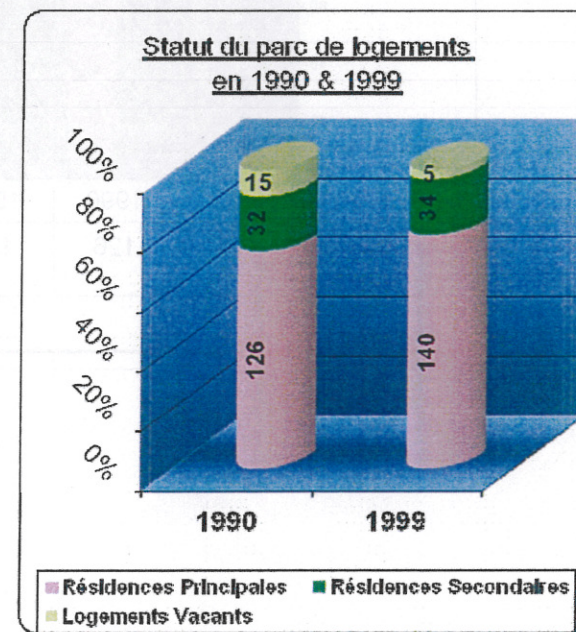
Le parc de logement a donc augmenté de 3,50% durant cette période. Comparée à des évolutions enregistrées à des échelles plus petites, telles que le canton de Bonneval ou bien même l'arrondissement de Châteaudun, cette augmentation reprend la tendance locale.

2.2 La structure du parc de logements

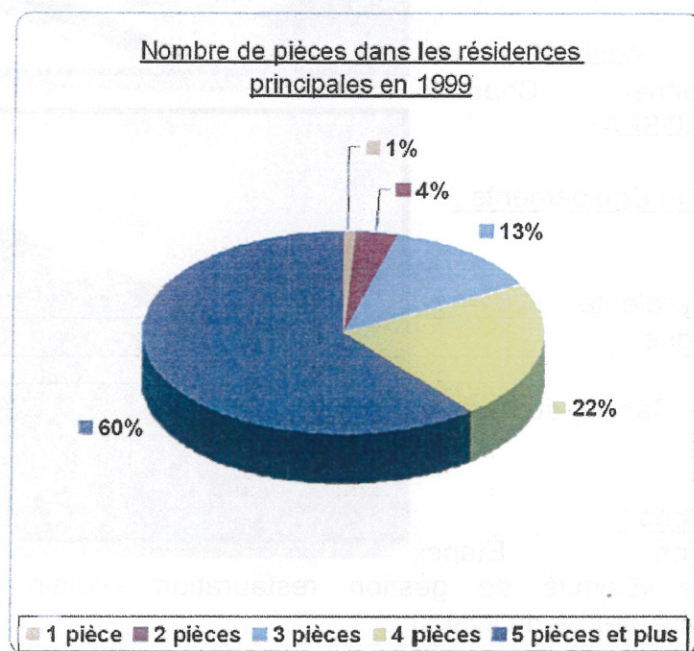
Types de logements	1990	1999
Résidences Principales	126	140
Résidences Secondaires	32	34
Logements Vacants	15	5
TOTAL	173	179

Bien que majoritairement orienté sur les résidences principales, le parc de logement à Meslay-le-Vidame témoigne d'une tendance assez marquée pour les résidences secondaires. En effet, en 1999, près de 19% du parc est affecté à un usage de résidence secondaire.

La vacance des logements a évolué entre 1990 et 1999. Avec une baisse de 200% durant cette même période, la faible vacance enregistrée à Meslay-le-Vidame démontre l'attractivité que suscite la commune.



Nombre de pièces dans les résidences principales	1990	1999
1 pièce	0	1
2 pièces	7	5
3 pièces	12	18
4 pièces	35	31
5 pièces et plus	72	85
TOTAL	126	140



Hormis une augmentation de près de 18% pour les logements de 5 pièces ou plus, la taille des logements n'a quasiment pas évolué de 1990 à 1999. En 1999 les « petits » logements de une et deux pièces ne représentent que 4,2 % du parc, et les « grands » logements de plus de quatre pièces concernent 82,8 % du parc.

Statut d'occupation des logements	1990	1999	% en 1999
Propriétaires	105	114	81,40%
Locataires	15	15	10,70%
Logé(s) à titre gratuit	6	11	7,90%

Les habitants de Meslay-le-Vidame sont majoritairement propriétaires de leur lieu de résidence.

A noter tout de même la part importante que représente les habitants logés à titre gratuit.

Logements selon l'époque d'achèvement	1990	1999	% en 1999
Avant 1949	112	109	60,90%
Entre 1949 et 1974	22	22	12,30%
Entre 1975 et 1981	24	20	11,20%
Entre 1982 et 1989	15	21	11,70%
Après 1990	0	7	3,90%

Le parc de logement est relativement ancien puisque 60,90% des habitations ont été construites avant 1949. Cette tendance est d'autant plus vraie dans le centre-bourg de la commune.

3- L'ACTIVITÉ

3.1 Une population active dans l'espace administratif

	Population globale (20-59 ans) 1999	Population active (20-59 ans) 1999	Taux d'activité en 1999
Meslay-le-Vidame	214	187	87,40%
Canton de Bonneval	4968	4229	85,30%
Arrondissement de Châteaudun	28092	23486	83,60%

	1982	1990	1999	Taux d'actifs travaillant dans la commune de résidence en 1999
Actifs travaillant dans la commune de résidence	69	53	50	25,80%
Nombre total d'actifs	122	135	194	

Globalement, on peut considérer que le territoire communal offre un nombre d'emploi important, puisque plus de 25,80% des habitants, en 1999, travaillent sur Meslay-le-Vidame

La commune de Meslay-le-Vidame dénombre un certain nombre d'activités économiques et de services :

Activités industrielles, artisanales et commerciales :

Entreprise de construction métallique, Arcolux
Laboratoire de charcuterie, SARL KLP

Entreprise de nettoyage,
L'Arrêt Nette
Entreprise de peinture, de revêtement
Entreprise de nettoyage
Entreprise de menuiserie
Entreprise de maçonnerie
Artisan boulanger
4 Assistantes Maternelles Agréées
Centre éducatif et Professionnel Charles Péguy (ADSEA)

Services et Equipements :

Mairie
École
Salle polyvalente
Bibliothèque
Stade
Garderie, Cantine scolaire
Église

Associations :

Association Étape Jeunesse (Comité de gestion restauration scolaire, accueil périscolaire, centre de loisirs)
Amicale des sapeurs pompiers
Amicale des anciens élèves
Club de l'amitié
Société de chasse
ACPG CATM
Comité des fêtes
Coopérative scolaire



3.2 L'évolution de la population active par tranches d'âges

Répartition de la population active par tranches d'âges	1982	1990	1999
Moins de 20 ans	3,5%	1,5%	3%
De 20 à 39 ans	49%	55%	48%
De 40 à 59 ans	34,5%	41%	48,5%
60 ans et plus	13%	2,5%	0,5%
TOTAL	122	135	194

Alors que la part des actifs de plus de 60 ans représentait 13% de l'ensemble des actifs en 1982, cette proportion, en 1999, apparaît comme anecdotique dans la structure de la population active.

SYNTHESE

Démographie

Densité : 31 habitants / km²

Taux de croissance annuel depuis 1999 : 1,5% par an.

Croissance positive par solde naturel et par solde migratoire.

Taille des ménages : 2,9 personnes / ménage (moyenne départementale : 2,5)

La structure par âge de la population demeure équilibrée, avec une légère surreprésentation des moins de 20 ans (moyenne pourtant inférieure à la moyenne départementale).

Logement

Taux de construction entre 1990 et 1999 : 3,50%.

Part des résidences principales dans le parc de logements : 78%.

Part des logements de 4 pièces ou plus : 82,8%.

Part des logements construits avant 1949 : 60,90%.

Activités

Taux d'activité en 1999 : 87,40%.

Part des actifs meslaysiens travaillant sur la commune : 25.80%

1^{ère} PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE III : MESLAY-LE-VIDAME, ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

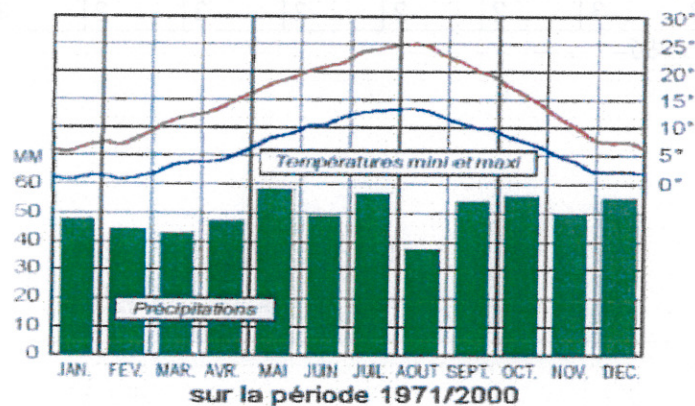
1- LE MILIEU PHYSIQUE

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%.

LE CLIMAT DANS L'EURE ET LOIR

Normales de températures et de précipitations
à Chartres-Champhol



Le secteur de Meslay-le-Vidame est soumis à un climat de type océanique altéré. La douceur qui définit ce climat est due à l'influence de l'océan, qui est à l'origine d'une humidité constante qui favorise les pluies régulières. De plus, les températures des masses d'eau variant peu, elles influencent la température de l'air, ce qui explique des amplitudes thermiques annuelles faibles. Du fait de l'éloignement de la commune de la côte, l'influence de l'océan est atténuée et le climat peut être qualifié de climat océanique altéré.

Les Températures :

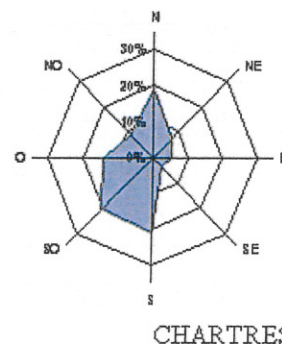
L'ensoleillement est maximal pendant l'été, et le maximum de jours de brouillard est observé entre octobre et janvier. La température moyenne annuelle est de 10,3°C avec un maximum moyen de 23,5°C en juillet, et un minimum moyen en janvier de 0,6°C.

Les Précipitations :

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 580mm avec un minimum quotidien de précipitations en juin-juillet (plus de 40mm) et en octobre (presque 60mm), et un minimum en mars-avril, avec une moyenne de 48mm par mois. Le nombre de jours de pluie est en moyenne de 140 jours par an.

Les Vents :

La Région est soumise à des vents de secteurs ouest et surtout sud-ouest qui sont dominants de décembre à avril.



Rose des vents

CHARTRES

Phénomènes Climatiques

			Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Température minimale		Moyenne 6,1	0	1	2	4	8	11	12	12	10	7	3	1
Température maximale		Moyenne 14,4	5	7	11	14	18	21	23	23	20	15	9	6
Record de froid			-16	-15	-11	-5	-1	1	4	4	1	-4	-8	-14
Record de chaleur			15	18	24	27	30	35	38	36	33	26	21	17
Pourcentage d'heures ensoleillées		Moyenne 39 %	21	29	39	45	47	49	49	45	45	36	22	18
Hauteur de pluie		Total 55 cm	5	4	4	3	4	5	4	5	5	5	6	5
Nombre de jours	avec gelée	57 jours	14	12	9	3	0	0	0	0	0	1	7	11
	de chaleur	28 jours	0	0	0	0	1	5	10	8	4	0	0	0
	avec pluie	149 jours	15	13	11	12	12	11	11	11	12	12	14	15
	avec pluie importante	39 jours	3	3	3	2	3	4	3	4	4	4	3	3
	avec chute de neige	15 jours	5	5	2	1	0	0	0	0	0	0	1	1
	avec brouillard	63 jours	10	7	4	2	1	1	2	3	4	9	9	11
	avec vent violent	36 jours	4	4	3	3	3	2	2	2	3	2	3	5

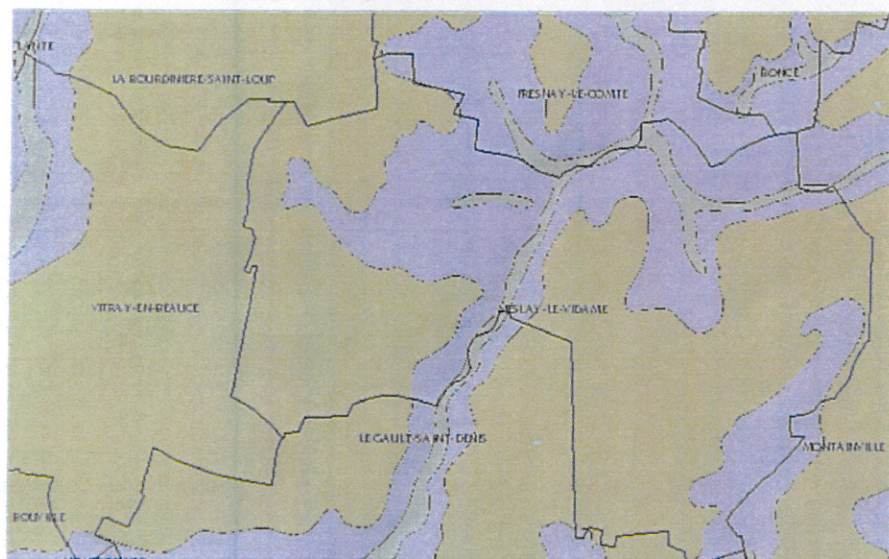
Extrait « La météo de la France » Jacques Kessler et André Chambraud Editions JC Lattès, 1986

Il s'agit de moyennes établies sur plusieurs années.

1.2 Le relief

Le relief est assez peu contrasté. Un dénivelé de 18 mètres existe cependant sur le territoire communal entre les plateaux situés à l'ouest et à l'est. L'altitude varie entre 138 mètres au sud-ouest et 156 mètres à l'est et l'ouest de la commune.

Les formations géologiques rencontrées sont d'origine continentale et datent du tertiaire et du quaternaire.

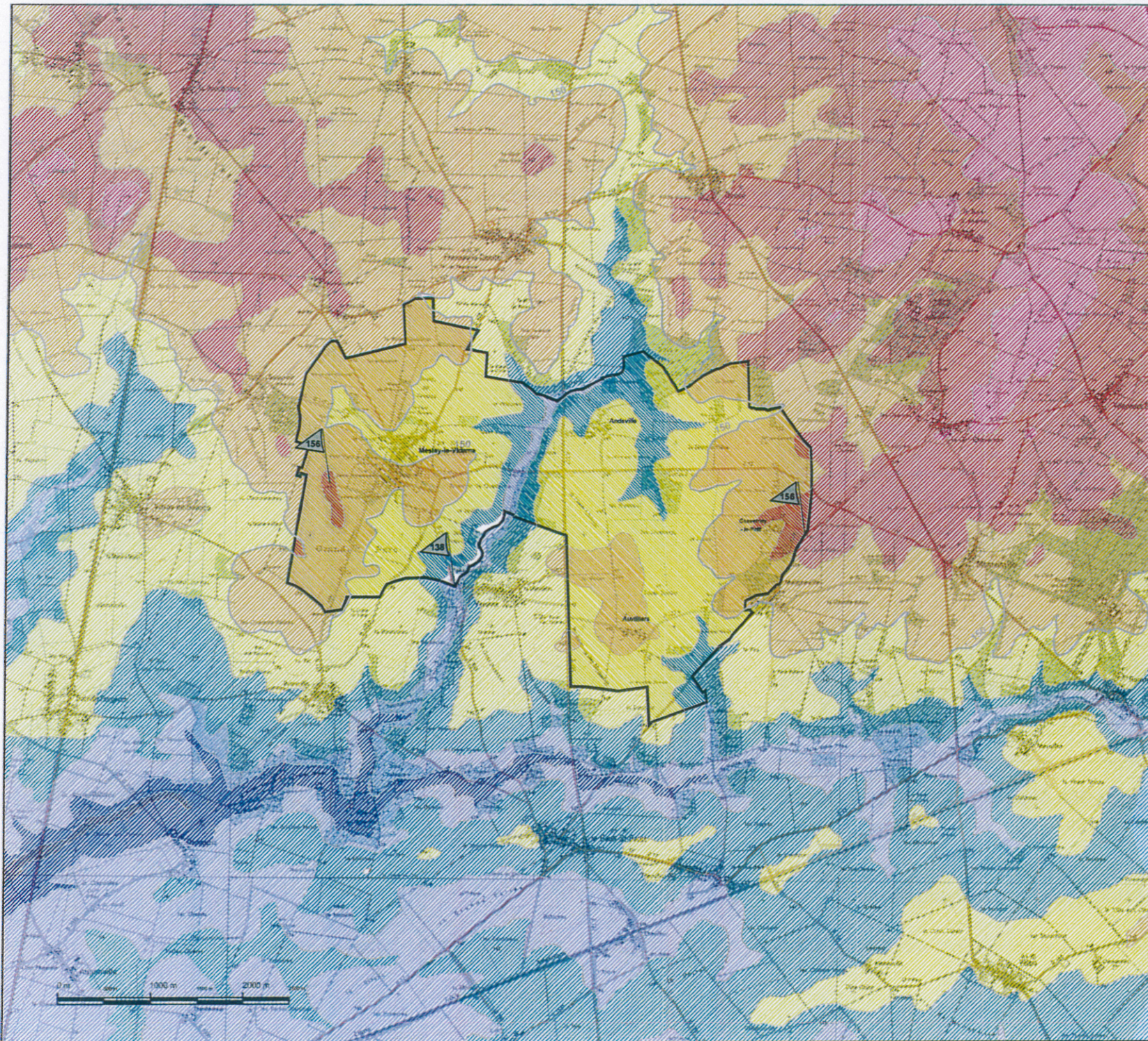


©IGN 2005, ©GEOSIGNAL, ©TELEATLAS

- Les plateaux, constitués de limons plus ou moins épais (formation quaternaire), sont propices aux cultures.
- Les coteaux et les pentes de la vallée sont recouverts d'argiles à silex. Dans ces argiles, l'affleurement de grès rend les terres plus difficiles à cultiver.
- Le lit de la vallée est recouvert d'alluvions s'étagant en terrasse selon l'âge du dépôt : les sables, les graviers et les cailloutis sont de ce fait largement exploités.

La commune se situe à la limite des dépôts calcaires qui recouvrent le plateau beauceron à l'est du Loir.

Les deux versants de la vallée donnent l'impression de petites unités topographiques et géologiques bien individualisées:



Légende :

alt. maxi : 156 m
alt. mini : 138 m
dénivellé : 18 m

- de 160 m à 165 m
- de 155 m à 160 m
- de 150 m à 155 m
- de 145 m à 150 m
- de 140 m à 145 m
- de 135 m à 140 m
- de 130 m à 135 m
- de 125 m à 130 m

138
Situation des points les plus hauts et les plus bas sur la commune.

Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

Carte du relief

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
Projet de loi - 2000/2001
Tél : 02 37 30 18 76 Fax : 02 37 38 04 46
Courriel : urbanisme@meslay-le-vidame.fr



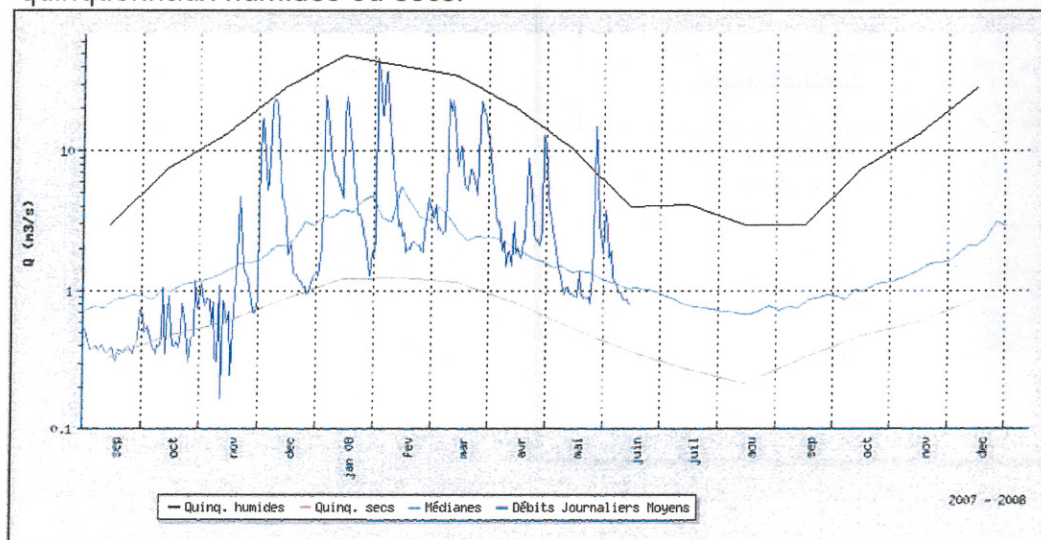
1.3 L'hydrographie

Seule la fosse Berthaux est recensée sur le territoire communal. Long de 16,9 km, ce cours d'eau traverse 6 communes : Alluyes, Boncé, Fresnay-le-comte, Gault-Saint-Denis, Montboissier et Meslay-le-Vidame. Le réseau hydraulique de la commune appartient au bassin versant du Loir, qui appartient lui-même au bassin versant de la Loire.

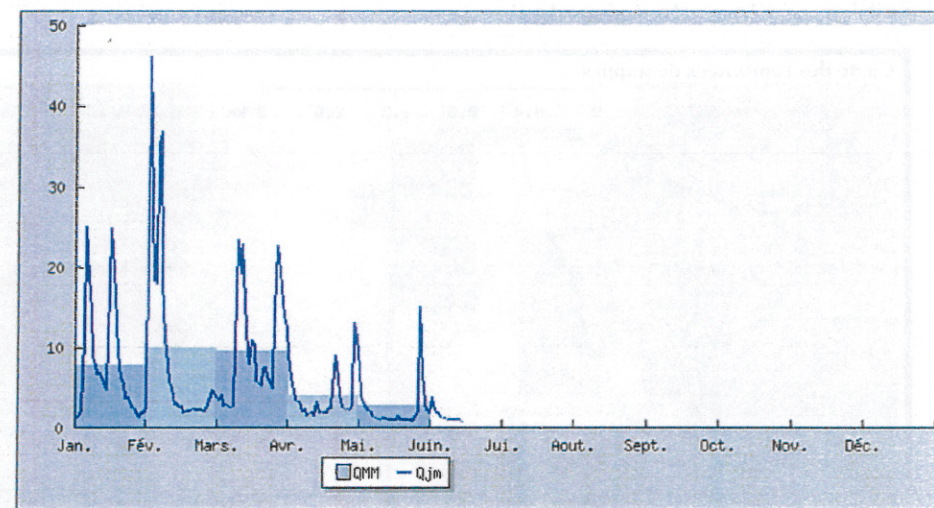
La station hydrométrique la plus proche se localise à Saint-Maur-sur-le-Loir. Les basses eaux évaluées sont de qualités douteuses, alors que les moyennes et les hautes eaux sont jugées bonnes.

Avec un record de débit instantané de 147 m³/s (23/01/1995), la hauteur du cours d'eau a connu sa hauteur maximale le 13/12/1966 avec 203 cm.

Le graphique suivant met en évidence le caractère tempéré et constant du cours d'eau à hauteur de la station hydrométrique. En effet, les derniers relevés montrent que globalement les débits journaliers moyens se situent dans l'intervalle des débits quinquennaux humides ou secs.

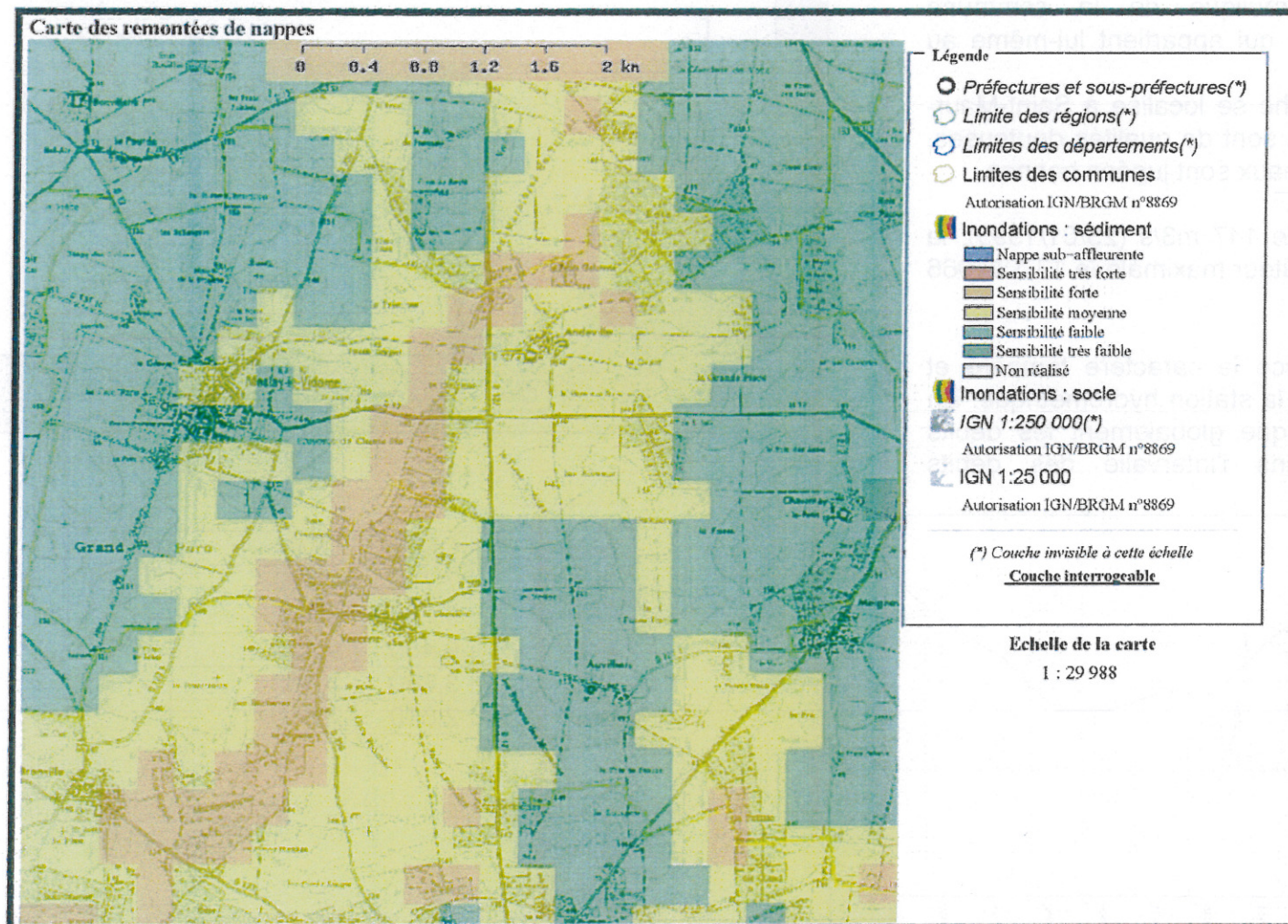


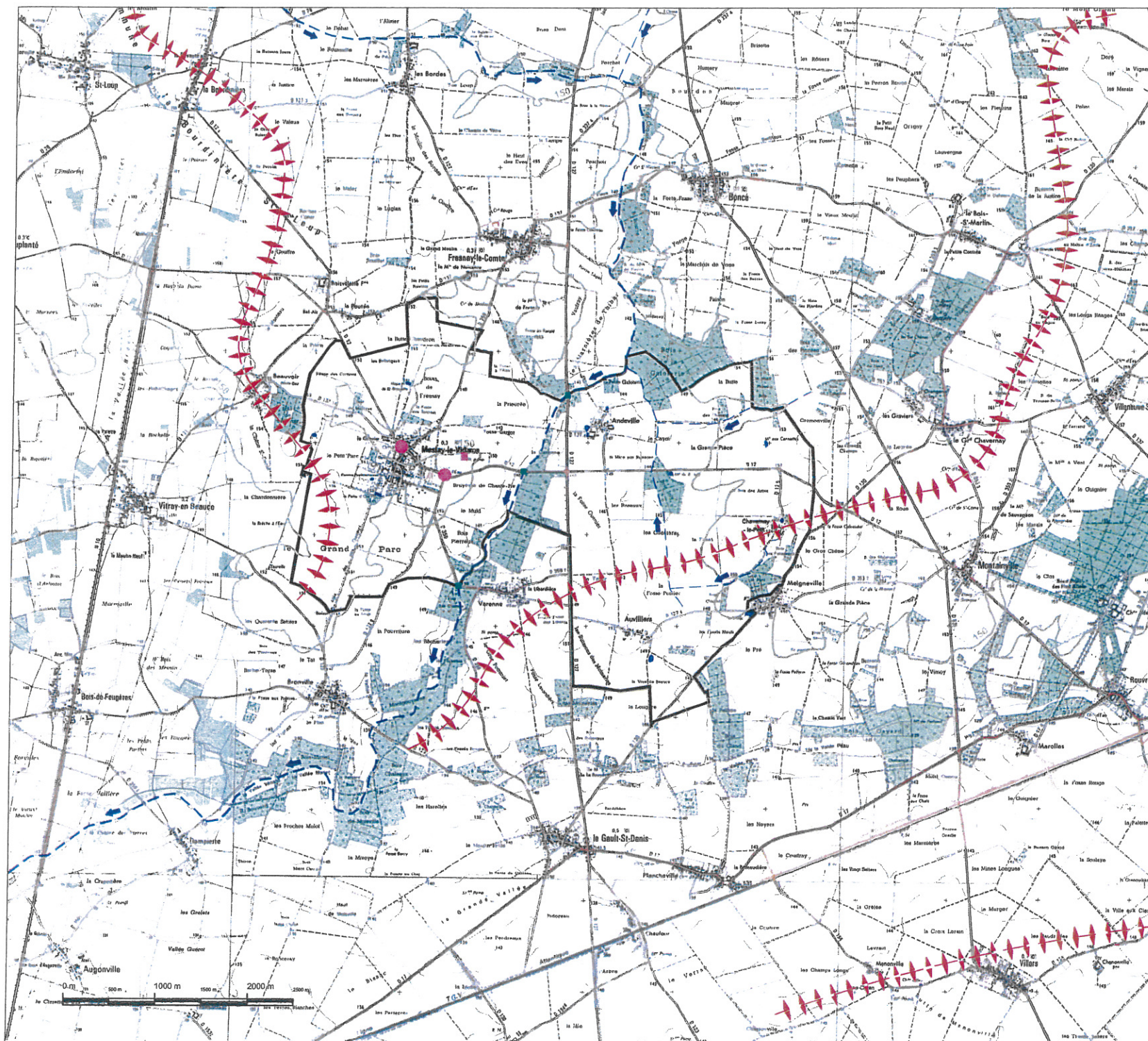
Pour l'année 2008, l'écoulement mensuel mesuré (QMM), l'écoulement naturel reconstitué (QMN) et le débit journalier moyen (Qjm) sont représentés ci-dessous.



2008	QMM	QMN
Janvier	7,710	7,710
Février	9,780	9,780
Mars	9,450	9,450
Avril	3,880	3,880
Mai	2,610	2,610

Outre les cours d'eau, la ressource en eau sur la commune est intimement liée à la nappe de Beauce. La nappe de Beauce est limitée au Nord par la Seine, au Sud par la Loire, à l'Ouest par le Loir et à l'Est par le Loing. Les remontées de cette nappe sont visibles sur la carte suivante.





Légende :

Hydrographie générale :

-  Mares et étangs
-  Vallées et fossés
-  Ligne de crête

Ouvrages hydrologiques :

-  Château d'eau
-  Station de pompage (agricole)

Ouvrages traversants :

-  Pont

Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

Hydrographie et ouvrages liés

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
3 rue des Collines - 28000 Combray
Tél : 02 37 30 70 70 Fax : 02 37 30 84 45
Courriel : agenc@separaparis@combray.fr



1.4 La géologie

Le substratum géologique de la région est constitué par les assises marines du Crétacé supérieur représentées de bas en haut par :

- la craie marneuse du Turonien : craie grise à silex noirâtres d'environ 90 mètres d'épaisseur.
- la craie blanche à silex du Sénonien : puissante d'environ 100 mètres, elle est tendre et riche en bryozoaires à la base, plus dure avec lits de silex à la supérieure.
- La formation résiduelle à silex constituée de silex plus ou moins remaniés emballés dans une matrice argileuse. Elle dérive de la craie par altération ; la surface de contact entre deux assises étant irrégulière. De ce fait, l'épaisseur de la formation résiduelle à silex est variable (de quelques mètres à 25 mètres).



Au dessus, viennent, en discordance, les formations tertiaires et quaternaires d'origine continentale comprenant :

- l'Yprésien sous faciès « sparnacien » avec des argiles sableuses grisâtres, des sables plus ou moins argileux souvent associés à des grès dits « grès ladères » et à des conglomérats de silex. Cette formation est discontinue et son épaisseur excède rarement 2 mètres.
- la formation lacustre de Beauce d'âge lutétien à aquitanien (« Marne de Villeau », « Calcaire de Morancez » et/ou « Calcaire de Beauce ») dont l'épaisseur maximale est localement voisine de 10 mètres.
- le Quaternaire représenté par le limon des plateaux d'origine éolienne. Bien que peu épais (rarement plus de 2 mètres), il occupe de vastes surfaces sur le plateau et recouvre indistinctement les différentes assises du substratum.

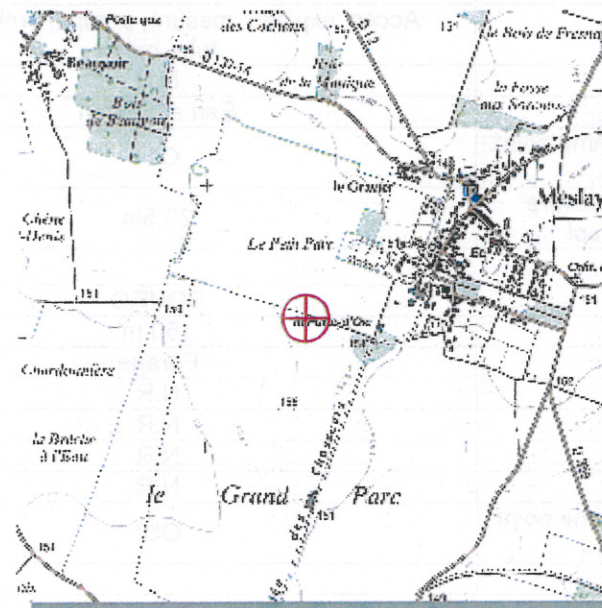
Sur le plan hydrogéologique, il n'existe qu'un seul réservoir souterrain peu profond exploitable : c'est celui de la craie à silex du Sénonien. Cette dernière, bien que très poreuse (jusqu'à 45% de porosité totale) n'est originellement que peu perméable car les pores sont de très petite dimension (de l'ordre de quelques microns) ; elle peut néanmoins se révéler aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire par altération et/ou fissuration. La nappe correspondante est généralement de type libre.

La commune recense 2 cavités souterraines abandonnées situées à l'est du territoire. Toutes deux sont considérées par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) comme des effondrements.

Les ouvrages en sous-sols :

La commune compte 11 ouvrages inscrits dans la Banque du Sous-Sol du BRGM.

Lieu	SUD OUEST DU BOURG
Altitude	154 m
Nature	Forage
Profondeur	48 m
État	Tube Métal, exploité
Diamètre	273 mm
Utilisation	Eau agricole
Référencé comme point d'eau	OUI
Divers	



Lieu	LE MOULIN AEP CHATEAU D'EAU
Altitude	152 m
Nature	Forage
Profondeur	33,5 m
État	Accès, exploité, mesuré, pompe, prélèvement
Diamètre	250 mm
Utilisation	Eau collective
Référencé comme point d'eau	OUI
Divers	

Lieu	EST BOURG
Altitude	150 m
Nature	Puits
Profondeur	30 m
État	Accès, exploité, mesuré, pompe, prélèvement, paroi béton
Diamètre	
Utilisation	Eau aspersion
Référencé comme point d'eau	OUI
Niveau d'eau mesuré par rapport au sol	22,4m

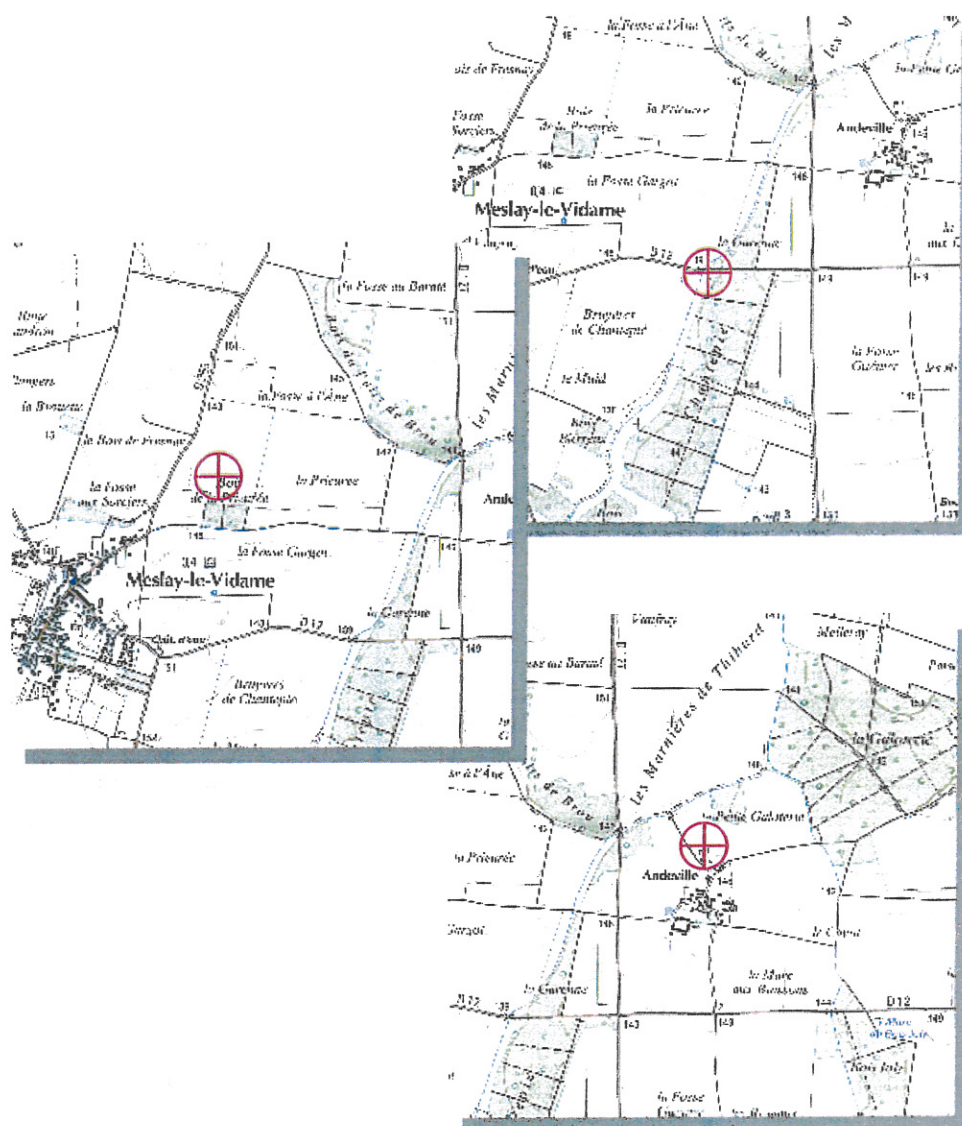
Lieu	EST BOURG
Altitude	150 m
Nature	Forage
Profondeur	60 m
État	Exploité
Diamètre	400 mm
Utilisation	Eau irrigation
Référencé comme point d'eau	OUI
Niveau d'eau mesuré par rapport au sol	23,9m



Lieu	RUISSEAU DE BONCE
Altitude	140 m
Nature	Station Jaugeage
Profondeur	
État	Accès, mesuré
Diamètre	N.R
Utilisation	
Référencé comme point d'eau	NON
Divers	

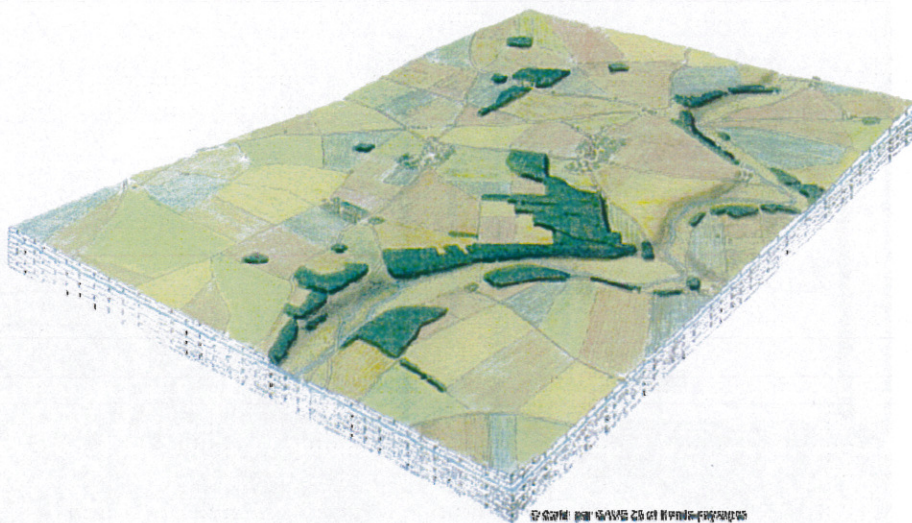
Lieu	LA PRIEUREE
Altitude	146,5 m
Nature	Forage
Profondeur	60 m
État	Tube métal
Diamètre	400 mm
Utilisation	Eau irrigation
Référencé comme point d'eau	OUI
Niveau d'eau mesuré par rapport au sol	25m

Lieu	AUDEVILLE
Altitude	145 m
Nature	Puits
Profondeur	23 m
État	
Diamètre	N.R
Utilisation	Eau collective
Référencé comme point d'eau	OUI
Divers	



2- LE MILIEU NATUREL

2.1 Les grandes entités



Meslay-le-Vidame s'inscrit dans le paysage de Beauce

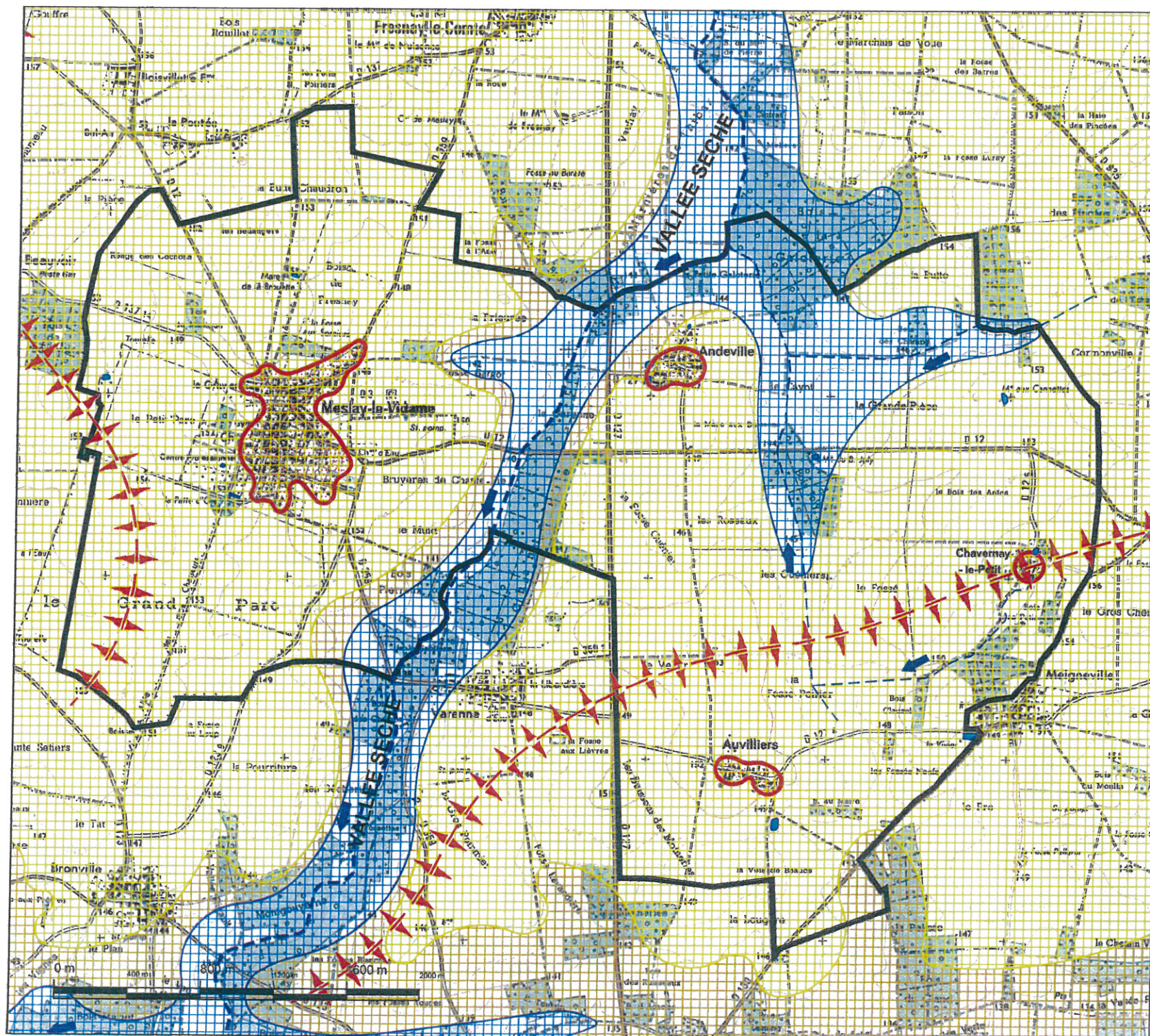
Le paysage se compose de deux unités principales :

- les plateaux agricoles, composantes essentielles du paysage, la commune accueillent de vastes champs de culture ouverts, sans haie mais ponctués par quelques boisements épars. Ces espaces occupent l'essentiel du territoire communal, Les cultures céréalières rappellent encore le paysage de la plaine de Beauce, mais dès que l'on approche de la vallée, les surfaces de prairies dominent.

Les plateaux sont « coupés » par des quelques vallons et des vallées sèches qui restent très boisés. Un réseau dense de canaux relie entre elles les vallées et assure un drainage continu.

Les espaces urbanisés sont de plusieurs natures:

- le centre bourg avec son noyau ancien, de type rural, est organisé autour de bâtiments de forme, de taille et d'implantations variées.
- les extensions urbaines récentes
- les équipements publics ou à usage collectif,
- les jardins publics ou privés et les espaces publics.



Légende :

-  Vallée
-  Plateau descendant
-  Plateau haut
-  Ligne de crête
-  Bois
-  Zone urbanisée

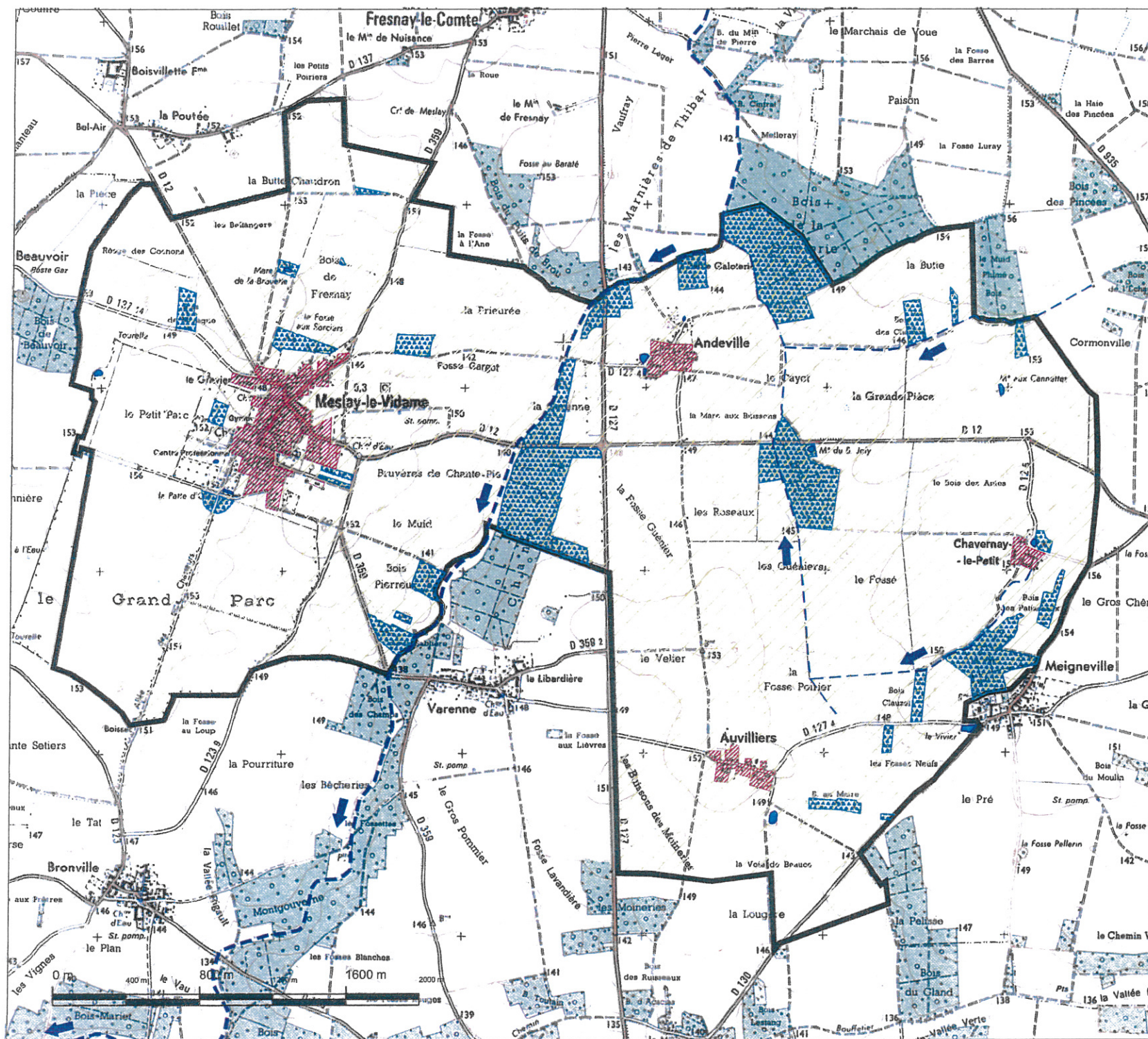
Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
 Elaboration de la carte communale

Unités paysagères

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
 Urbanisme & Aménagement
 2 rue des Cèdres - 28000 Chartres
 Tél. 02 37 30 20 75 Fax 02 37 30 86 45
 Courriel : agence.perspective@orange.fr





Légende :

- Espace agricole cultivé
- Bois
- Espaces bâtis
- Mares et étangs
- Vallées et fossés

Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

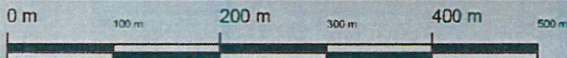
Mode d'occupation des sols

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
Zones de Cible - 36000 Crevin
Tél : 02 37 30 25 77 Fax : 02 37 30 94 45
Courriel : agence.urbanisme@meslay-le-vidame.fr



Analyse paysagère



- L E G E N D E**
- Espaces boisés denses, essences forestières.
 - Espaces boisés épars, ornementaux.
 - Jardins d'ornement, gazons, prairies...
 - Alignement d'arbres
 - Arbres isolés et remarquables
 - Haies strict et bocagère.
 - Accompagnement de fossés.
 - Espaces bâtis
 - Bâtiment marquant : château, église, château d'eau
 - Mur clôture
 - Périmètre de protection des monuments historiques
 - Route de transit d'importance départementale (D 12 & D 127)
 - Route de desserte d'importance locale
 - Route de desserte interne à la commune
 - Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier

Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

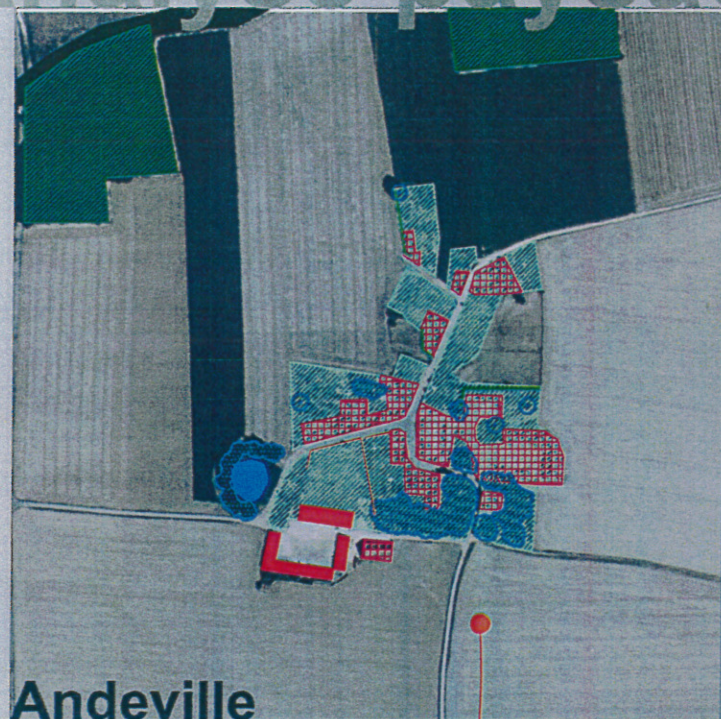
Analyse paysagère du bourg

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
3 rue des Collines - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 30 70 Fax : 02 37 30 30 40
Chartres / Logement / Urbanisme / Aménagement



Analyse paysagère



Andeville



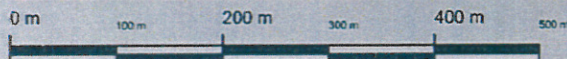
le Petit Chavernay



Le Bour



Auvilliers



LEGENDE

-  Espaces boisés denses, essences forestières.
-  Espaces boisés épars, ornementaux.
-  Jardins d'ornement, gazons, prairies...
-  Alignement d'arbres
-  Arbres isolés et remarquables
-  Haies strict et bocagère.
-  Accompagnement de fossés.
-  Espaces bâtis
-  Bâtiment marquant : château, église, château d'eau
-  Mur clôture
-  Périmètre de protection des monuments historiques
-  Route de transit d'importance départementale (D 12 & D 127)
-  Route de desserte d'importance locale
-  Route de desserte interne à la commune
-  Chemin plus ou moins praticable

Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

Analyse paysagère des hameaux

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
3 rue des Cèdres - 28000 Châteauneuf
Tél. 02 37 30 05 75 Fax. 02 37 30 05 45
Courriel : urbanisme@meslay-le-vidame.fr



2.2 Les ZNIEFF

Les ZNIEFF constituent une référence en matière de protection environnementale et une identification scientifique pour des secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique. Pour autant, les ZNIEFF ne représentent qu'un inventaire des principaux espaces naturels, elles n'ont aucune valeur juridique. Elles servent principalement de base de référence lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, qui doivent prendre en compte l'existence de secteurs à protéger pour leur richesse écologique.

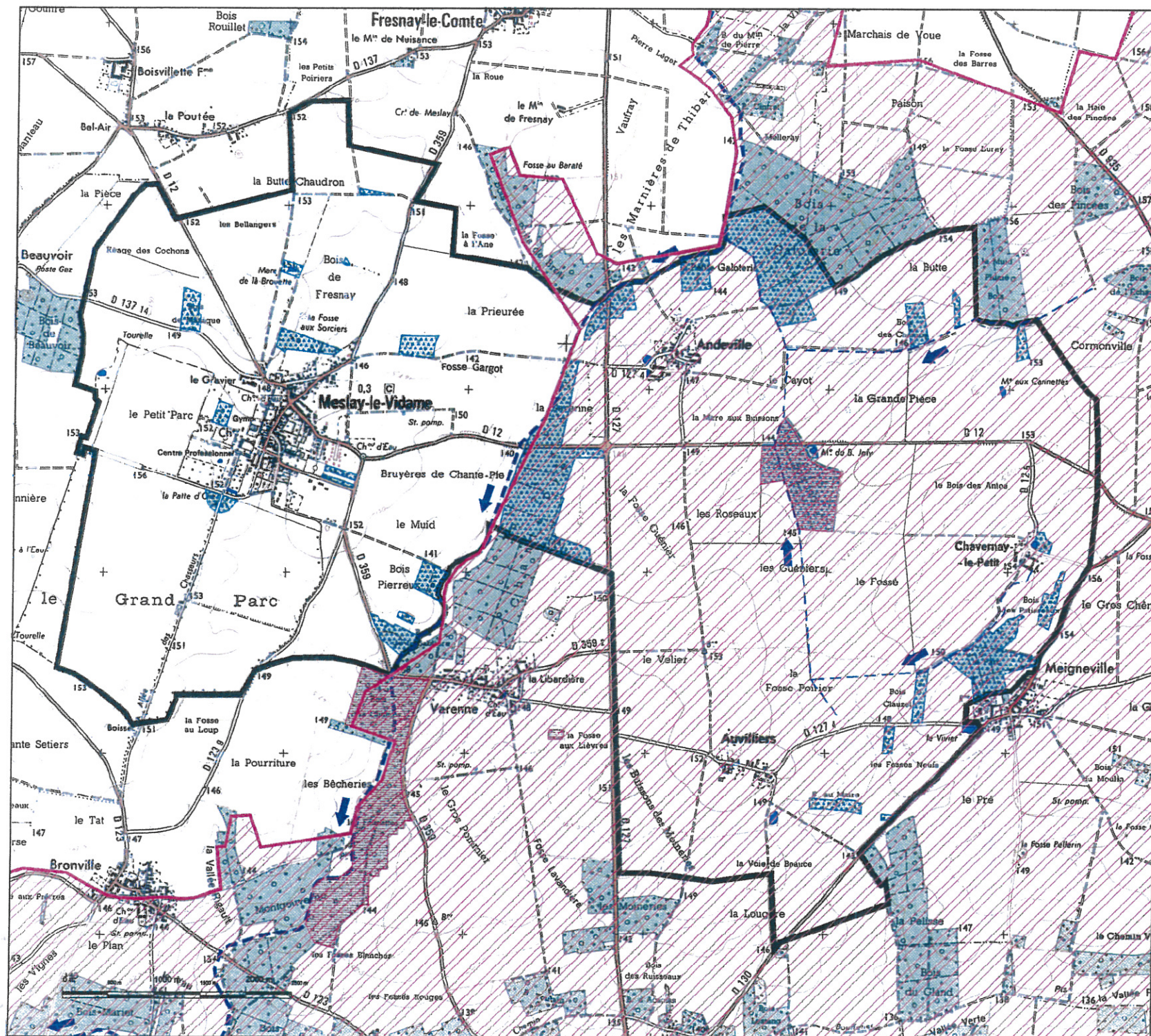
Cet inventaire vise la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit par la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.

Deux types de zones sont définis :

- Zone de type 1 : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- Zone de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou qui offre des potentialités biologiques importantes.

La commune de Meslay-le-Vidame est concernée par ces deux types de zones. On recense la Znieff n°20060001 de type 1, Mare du Bois Joli, caractérisée par la mare en bordure de culture et de bois. La Znieff n°2006 de type 2, Boisements du Gault-Saint-Denis, quant à elle, est caractérisée par la présence de chênaies sessiliflores, chênaies-charmaies, ormaies, mares, plantations de chênes verts.

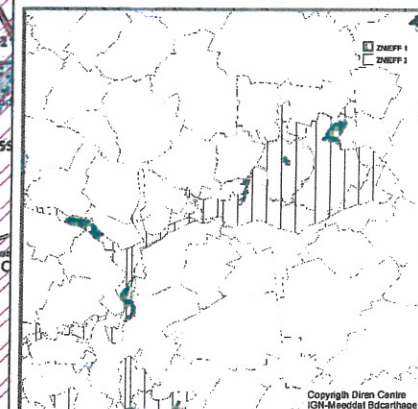




Légende :

ZNIEFF* 1 :

ZNIEFF* 2 :



Département d'Eure-et-Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
Elaboration de la carte communale

ZNIEFF

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Eclaires 28200 Chartres
Tél : 02 37 80 26 75 Fax : 02 37 31 84 42



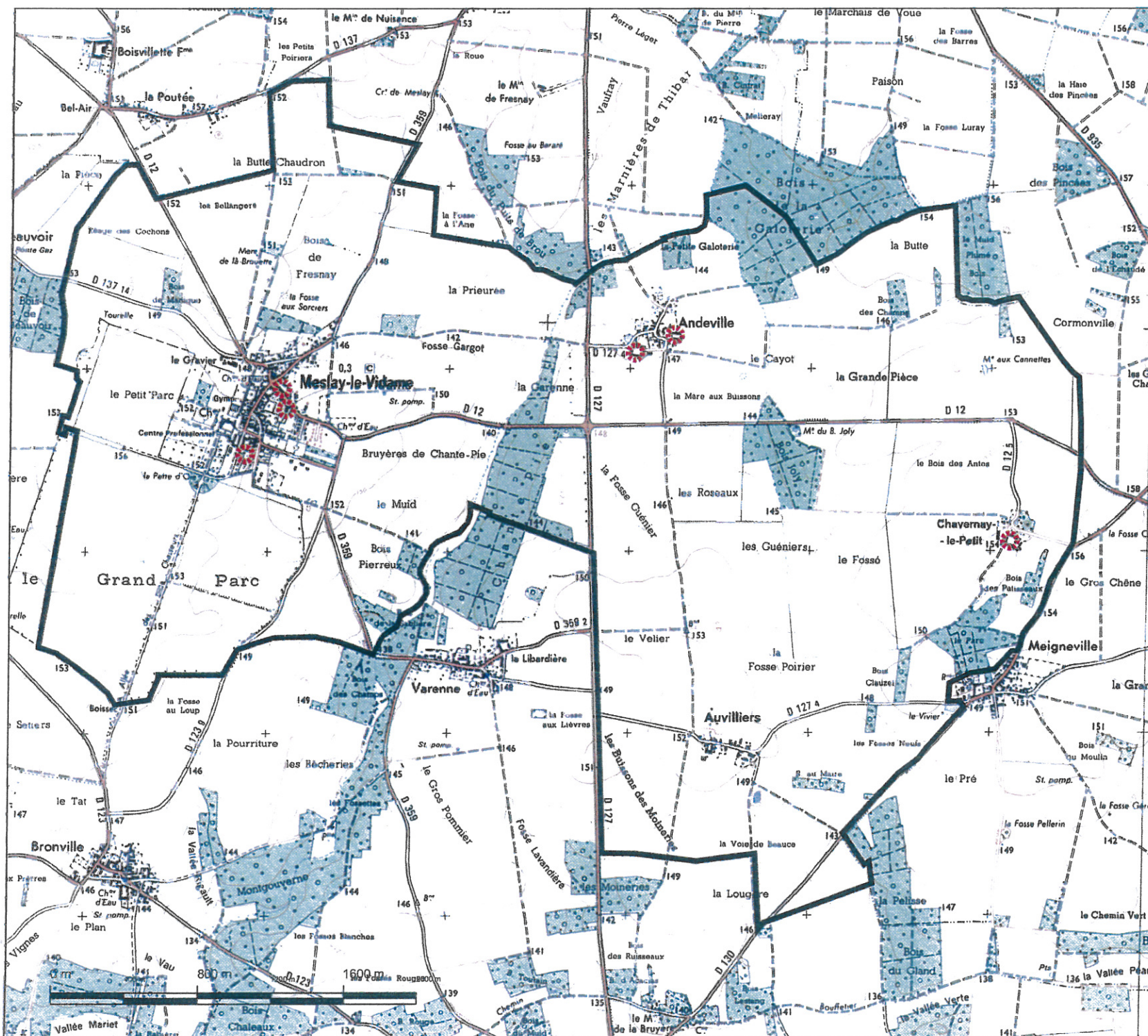
3- LE MILIEU AGRICOLE

Il existe 6 sièges d'exploitations agricoles sur le territoire de Meslay-le-Vidame. 3 de ces sièges sont localisés dans le bourg même de la commune, deux autres se situent dans le hameau d'Andeville et le dernier constitue à lui seul le hameau du Petit Chavernay.

L'activité agricole est essentiellement tournée vers la céréaliculture organisée en openfield. Ces champs ouverts façonnent le paysage local. Le paysage est ainsi marqué par l'uniformité des parcelles, majoritairement structurées en lanière, et par l'absence de clôtures autour des cultures. De cette organisation agricole est né une centralisation territoriale définit autour d'un village en tas, comme le montre le bourg de Meslay-le-Vidame.

De ce type d'organisation agricole est apparue une trame viaire disposée en étoile qui atteint chaque extrémité du finage (limites du territoire rural).





Légende :

- ★ Sièges d'exploitation agricole en activité

Département d'Eure et Loir
 Commune de Meslay-le-Vidame
 Elaboration de la carte communale

Exploitations agricoles

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
 Urbanisme & Aménagement
 2 rue des Cités - 28000 Chartres
 Tél : 02 37 30 26 75 Fax : 02 37 30 04 45
 Courriel : agence.urbanisme@perspective.fr



4- LE MILIEU BÂTI du bourg

4.1 Le bâti ancien

Organisé initialement autour d'un axe structurant symbolisé par la rue du Château, le bâti ancien du bourg a pris place, au fil du temps, autour d'axes de moindre importance (rue des Fosses Morilles, rue Jules Ferry, Avenue des Marronniers) offrant une configuration moins linéaire.

Le bâti ancien est à associer à la présence de jardins remarquables en arrière du front bâti. De la sorte, au centre du bourg s'est constitué un "écrin" végétal de grande qualité, tant sur le plan paysager qu'environnemental.

D'un point de vue architectural, le bâti ancien revêt des caractéristiques assez variées. En passant par les demeures bourgeoises du XIX^{ème} siècle, à l'habitat traditionnel de la Beauce, certaines habitations arborent des caractéristiques architecturales de la Beauce chartraine voisine. Cette particularité met en avant l'aspect transitionnel, sur le plan architectural, que représente Meslay-le-Vidame à l'échelle locale.



4.2 Le bâti récent

Omniprésentes tant dans le bourg que dans les hameaux d'Andeville et d'Auvilliers, les constructions récentes mettent en évidence la dynamique démographique et l'attrait que connaît la commune.

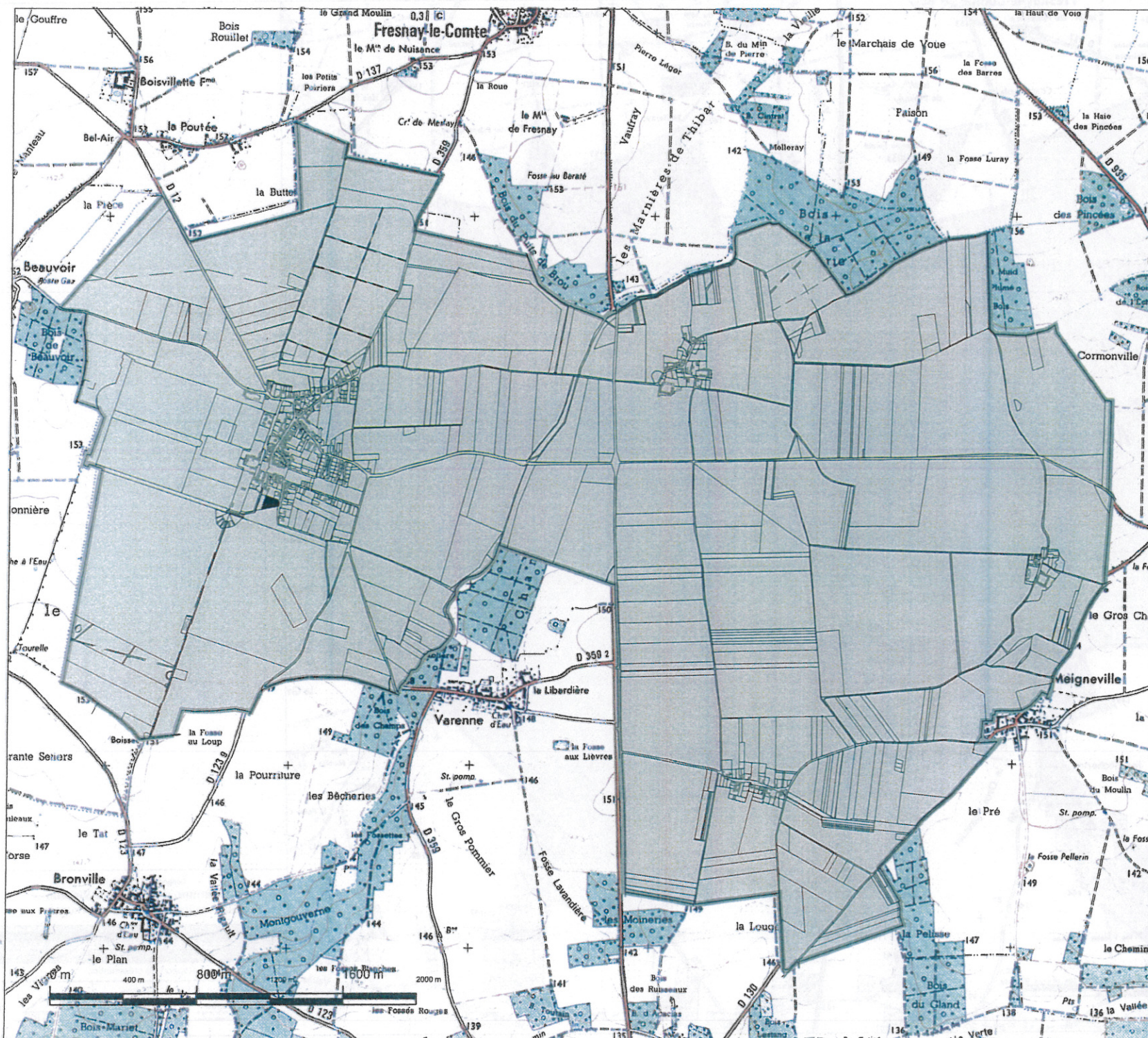
Cependant, le bâti récent prend deux formes distinctes dans le paysage local selon leur localisation.

Dans les *hameaux*, la logique de développement s'est opérée selon une logique individuelle et au gré des opportunités foncières. Au court de ces dernières décennies, les constructions nouvelles ont affecté les limites urbanisées desdits hameaux. Jusqu'alors, ce sont les grands corps de fermes qui singularisaient la limite entre l'espace bâti et l'espace agricole. Outre la vocation, jadis agricole de ces espaces, l'affectation des hameaux tend aujourd'hui à devenir résidentielle.

Le bâti prend la forme de pavillons individuels typiques des constructions récentes rencontrées à l'échelle départementale. Ces maisons, de type R + combles, ne proposent ni cohérence volumétrique, ni harmonie architecturale (notamment dans le choix des matériaux), ni d'implantation à l'alignement, et reposent sur un découpage parcellaire variable.

Dans le *bourg* de Meslay-le-Vidame, la logique relative aux nouvelles constructions est sensiblement différente. Au même titre que les hameaux, le développement du bâti récent s'est opéré en périphérie de la commune. Cependant, même si on dénombre quelques opérations individuelles, la majeure partie du bâti récent prend forme au travers de lotissements. Ces derniers se structurent autour d'une organisation viaire en raquette. Ce maillage ne reprend pas l'organisation viaire jusqu'alors en place à Meslay-le-Vidame. En effet, ce type d'organisation spatiale accentue la différenciation qui existe entre un bâti ancien ventilé par des axes de communications reliés les uns aux autres et un bâti récent organisé autour de rues en impasse.





Département d'Eure et Loir
Commune de Meslay-le-Vidame
 Elaboration de la carte communale

Parcellaire

Rapport de présentation

EN PERSPECTIVE
 Urbanisme & Aménagement
 2 rue des Collines - 13600 Châteauneuf
 Tél : 03 27 20 26 75 Fax : 03 27 26 04 45
 Courriel : urbanisme@chateauneuf.fr



NORD

SYNTHESE

L'analyse du territoire de la commune de Meslay-le-Vidame, de l'état initial de l'environnement et du paysage, permet de mettre évidence des « points forts » et des « points faibles » :

Des paysages naturels et agricoles de qualité :

- des espaces naturels préservés (Bois Joly, Bois de la Galoterie, Chantepie, Bois Pierreux...) dont certains présentent un intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF, ...),
- la présence de plateaux agricoles bien entretenus, notamment grâce à l'existence des 6 sièges d'exploitations agricoles recensés sur le territoire (dont 3 dans le bourg).

Un paysage bâti ancien harmonieux :

- un bourg et des hameaux lisibles et bien délimités à l'échelle de la plaine de la Beauce.
- un patrimoine historique et architectural de grande qualité. Depuis 1967, l'église Saint-Etienne est classée Monument Historique. Le château (actuelle propriété de la CAF d'Eure-et-Loir) constitue lui aussi un élément patrimonial de premier ordre. A ces deux monuments, il convient d'ajouter la présence de nombreux éléments du patrimoine vernaculaire (recensé en partie par le C.A.U.E d'Eure et Loir), témoins de la richesse historique de la commune.

Les jardins remarquables, en arrière du front bâti, constituent un "écrin" végétal de grande qualité s'est constitué au centre du bourg, tant sur le plan paysager qu'environnemental.

D'un point de vue architectural, le bâti ancien revêt des caractéristiques assez variées. On note une conjugaison de demeures bourgeoises du XIXème siècle et d'un l'habitat rural traditionnel qui n'est pas sans rappeler les caractéristiques architecturales de la Beauce chartraine voisine.

- un espace public et des équipements bien entretenus

3.2 POINTS FAIBLES

Dans le bourg

Une surreprésentation des lotissements comme seule réponse au développement de l'habitat.

Dans les hameaux

Les constructions nouvelles ont affecté les limites urbanisées des hameaux. Jusqu'alors, ce sont les grands corps de fermes qui singularisaient la limite entre l'espace bâti et l'espace agricole. Outre la vocation, jadis agricole de ces espaces, l'affectation des hameaux tend aujourd'hui à devenir résidentielle.

1^{ère} PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE IV : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1- OBJECTIFS MUNICIPAUX

Globalement, les objectifs municipaux pour l'élaboration de la carte communale reposent sur une volonté de développement modéré démographiquement et respectueux de l'environnement.

On peut tout de même noter que :

- répondre aux attentes démographiques,
- pérenniser le cadre de vie de la commune,
- orienter l'urbanisation sur le bourg,
- protéger l'environnement (espaces boisés, mares et jardins remarquables),
- préserver les éléments patrimoniaux inventoriés ou non (église, château ...),

sont des lignes de conduites que la municipalité de Meslay-le-Vidame cherche à garantir.

2- ORGANISATION SPATIALE

La population de Meslay-le-Vidame est attachée au caractère rural de sa commune, soit pour y avoir toujours vécu, soit pour avoir choisi cette commune pour son cadre de vie. Néanmoins, commune rurale n'est pas synonyme d'absence de développement.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, la commune de Meslay-le-Vidame souhaite :

- concilier le développement urbain avec la préservation des espaces naturels,

- développer de façon harmonieuse les extensions urbaines et ménager les potentialités pour le futur,
- répondre à la demande foncière croissante depuis les 5 dernières années,
- organiser la commune selon les principes de développement durable.

3- PERSPECTIVE D'EVOLUTION

En 1999, on recense 403 habitants sur la commune et en 2007, la population est de 451 habitants.

La commune connaît ainsi une croissance démographique moyenne d'environ 1,2% par an et apparaît comme attractive.

En ce qui concerne l'évolution du parc de logement, le nombre de logement est passé de 173 en 1990 à 179 en 1999.

Pour l'avenir, il faut donc suivre un rythme moyen de développement basé sur l'accueil de quelques nouvelles constructions par an, principalement sur le bourg, et surtout veiller à ce que ce développement soit fonction de la capacité des équipements publics.

2^{ème} PARTIE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1- JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'URBANISME

(Articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme)

La zone constructible de la commune de Meslay-le-Vidame représente au total trente huit hectares. Il englobe l'ensemble des constructions formant le bourg, les trois hameaux, que sont Andeville, Auvilliers et Petit Chavernay, à l'exception de quelques bâtiments à vocation agricole.

Elle offre un potentiel pour le développement urbain plus particulièrement sur le bourg et dans une moindre mesure sur les hameaux d'Auvilliers et de d'Andeville. Ce potentiel respecte les principes édictés par la loi d'orientation pour la ville qui sont les suivants :

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

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

→ Le projet respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit d'une part, suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique et d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans « les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (article R.124-3 du code de l'urbanisme). Le secteur constructible ne représente que 2,5 % du territoire communal. Il ne réduit pas l'espace forestier et concerne des terres agricoles de faible valeur sur une superficie modeste.

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

→ La carte communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut apporter aucune restriction au principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité social. Les secteurs constructibles

peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat, etc.).

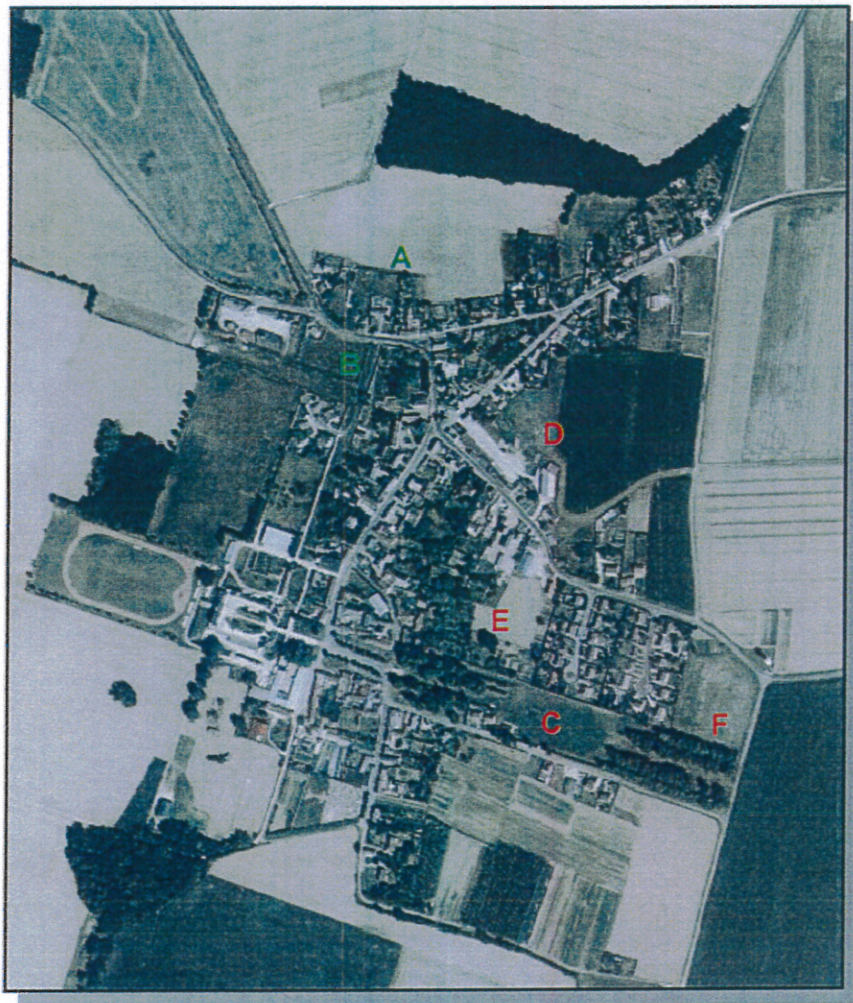
Cependant, la destination des nouvelles zones urbanisables est majoritairement orientée vers la construction de nouveaux logements. Seule une partie de la parcelle cadastrée 775 section ZV sur le hameau d'Auvilliers est destinée à une urbanisation de nature différente. Cette dernière trouve sa justification au travers d'une possibilité d'extension de l'activité artisanale déjà sise sur ce secteur.

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

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'étalement urbain. L'ensemble des terrains nouvellement affectés à l'urbanisation est de l'ordre de 3,6 hectares.

Les zones constructibles retenues se concentrent principalement dans le bourg. Elles ne comprennent pas les espaces paysagers les plus remarquables (allée centrale devant le château, terrains de l'ancien parc du château, jardins de cœur d'îlot au droit de l'avenue des Marronniers).

Sur les hameaux (Andeville, Auvilliers et du Petit Chavernay), les seules zones constructibles correspondent de façon générale aux unités foncières déjà bâties ou loties.



1.1 Les secteurs du bourg à constructibilité autorisée

Annotés en vert sur la photo aérienne

Les zones constructibles retenues se concentrent principalement dans le bourg. Elles ne comprennent pas les espaces paysagers les plus remarquables (allée centrale devant le château, terrains de l'ancien parc du château, jardins de cœur d'îlot au droit de l'avenue des Marronniers).

Les hameaux d'Andeville, du Petit Chavernay et d'Auvilliers ne sont pas promus à recevoir de nouveaux secteurs constructibles (exception faite de deux terrains sur Auvilliers en vue de compléter la structure bâtie existante).

La volonté de préservation de la vocation agricole du territoire communal et du caractère rural des hameaux limite ainsi la tendance de développement.

BOURG : SECTEUR A

Il apparaît très clairement que le développement peut s'opérer sur le nord du bourg et plus précisément sur les parcelles 13 (secteur annotée A) et 612 (secteur annotée B) de la section D1. Ces terrains disposent des réseaux nécessaires pour garantir leur urbanisation.



La future salle des fêtes pourra éventuellement être réalisée sur le terrain A, parallèlement à la construction d'une douzaine de maisons sur les 1,5 hectares disponibles (15000 m²). L'urbanisation de cette zone pourra ainsi renforcer la densification de cette partie du bourg qui apparaît aujourd'hui quelque peu composite dans sa position d'entrée de ville.

BOURG : SECTEUR B

Au même titre, la parcelle 612 pourra recevoir 6 à 7 maisons sur les 6200 m² disponibles.

Une fois urbanisées, ces deux zones marqueront de façon claire la limite urbaine du bourg sur son secteur Nord-Ouest.

D'autres terrains pourront recevoir de nouvelles habitations mais de façon plus disparate. L'avenue des Marronniers au sud du bourg présente 2 terrains qui viendront compléter la trame bâtie existante.

Au-delà des zones A et B, il faut compter aussi sur les projets en cours de réalisation qui doivent être comptabilisés dans la croissance démographique de la commune pour les huit ans à venir (durée de vie de la carte communale).

Les projets en cours de réalisation sont aussi comptabilisés dans les perspectives démographiques de la commune. Le lotissement réalisé par SARL EURO FONCIER rue Jules Ferry (Lieudit "les Ouches") comprend 10 lots et le lotissement au lieudit "aux Noyers" sur la parcelle cadastrée 619 section D comprend de 5 lots.

LES HAMEAUX

Sur le hameau d'Andeville

La zone constructible du hameau est circonscrite aux parcelles déjà bâties. Cette volonté s'inscrit dans une démarche volontariste qui a pour but de préserver et de maintenir le bon fonctionnement des 2 sièges d'exploitations agricoles encore en activité.

Sur le hameau d'Auvilliers

Structuré autour de la rue des Moineries, le hameau d'Auvilliers propose une configuration longitudinale. La zone constructible se définit au travers de la zone déjà bâtie.

Sur le hameau du Petit Chavernay

Le caractère éminemment rural du Petit Chavernay limite toute possibilité d'extension urbaine du hameau. Le parti d'aménager définit une zone bâtie et constructible limitée aux seules constructions existantes.

Estimation démographique au regard du potentiel foncier :

Il est possible d'apprécier de manière théorique l'évolution démographique attendue au regard du potentiel foncier.

Au regard des secteurs potentiellement urbanisables, comptabilisant les projets en cours (lotissement réalisé par SARL EURO FONCIER rue Jules Ferry (Lieudit "les Ouches") de 10 lots et lotissement au lieudit "Aux Noyers" sur la parcelle cadastrée 619 section D de 5 lots), la réserve foncière globale sur le bourg et sur les hameaux d'Andeville et d'Auvilliers représente une surface globale de 3,6 hectares

Attendu que la surface moyenne d'un terrain à construire pour une maison individuelle est de l'ordre de 1000 m² (infrastructure comprise) et que le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,5 (moyenne départementale), les secteurs potentiellement urbanisables en zone constructible seraient capables d'accueillir 36 maisons individuelles et une population théorique de 90 habitants.

Considérant enfin la population recensée en 2007 de 451 habitants et les opportunités foncières théoriques énoncées, la commune pourrait ainsi enregistrer une croissance d'environ 20% sur la prochaine décennie, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 2%.

1.2 Les secteurs du bourg à constructibilité limitée ou interdite

Annotés en rouge sur la photo aérienne

SECTEUR C

Le secteur **C** regroupe l'ensemble des parcelles cadastrées 610/611/118/119/99 section D1. Cette zone est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Étienne (*servitude AC1*) et offre une perspective paysagère remarquable sur le château.

Véritable "*coulée verte*" dans la trame urbaine de la commune, le secteur **C** s'apparente à un espace de loisirs et/ou récréatif avec la présence d'un terrain sportif et ne doit donc pas être en zone constructible.

Néanmoins, la présence de 3 constructions, impose le fait de laisser une petite zone constructible afin que les occupants puissent améliorer ou agrandir leur propriété.

SECTEUR D

Située dans la continuité du secteur **C**, le secteur **D** se localise sur la parcelle cadastrée 29, section D1. Dans un esprit d'économie, cette zone pourrait être urbanisée dans la mesure où elle pourrait offrir à terme une certaine continuité urbaine avec les pavillons des rues de *Chantepie* et du *Trianon*.

Pourtant, même si l'ensemble des réseaux techniques permet l'urbanisation de ce secteur, il est évident que l'aménagement de cette zone sous une forme bâtie porterait atteinte à l'entrée de ville depuis la *Route Départementale 12*.

En effet, au même titre que le secteur **C**, le secteur **D** offre un cadre de vue paysager de qualité.

Outre cette considération paysagère, l'urbanisation d'un tel secteur ne pourrait être compatible avec le périmètre de protection rapproché du captage en eau potable. (*Servitude AS1*)

SECTEUR E

Authentique écrin "*végétal*", le secteur **E** englobe un ensemble de jardins remarquables du noyau urbain originel de la commune, c'est-à-dire l'îlot compris entre les rues du *Château*, *Jules Ferry*, des *Lavandières* et l'avenue des *Marronniers*. Sa non constructibilité suggérée permettra aux habitations existantes de profiter de leurs arrières cours et jardins. La limite de la zone constructible demeure suffisamment éloignée des constructions pour éviter d'empêcher toute forme d'extension ou de constructions annexes souvent rendues nécessaires pour la vie des résidents.

Autoriser la construction de ce secteur sous-entendrait une urbanisation en « second rideau ». Outre les considérations techniques, notamment en terme d'accessibilité, un tel choix porterait atteinte au caractère remarquable du centre du bourg, dans la mesure où cette nouvelle zone urbanisée ne serait que peu ou prou intégrée au reste du tissu urbain environnant.



SECTEUR F

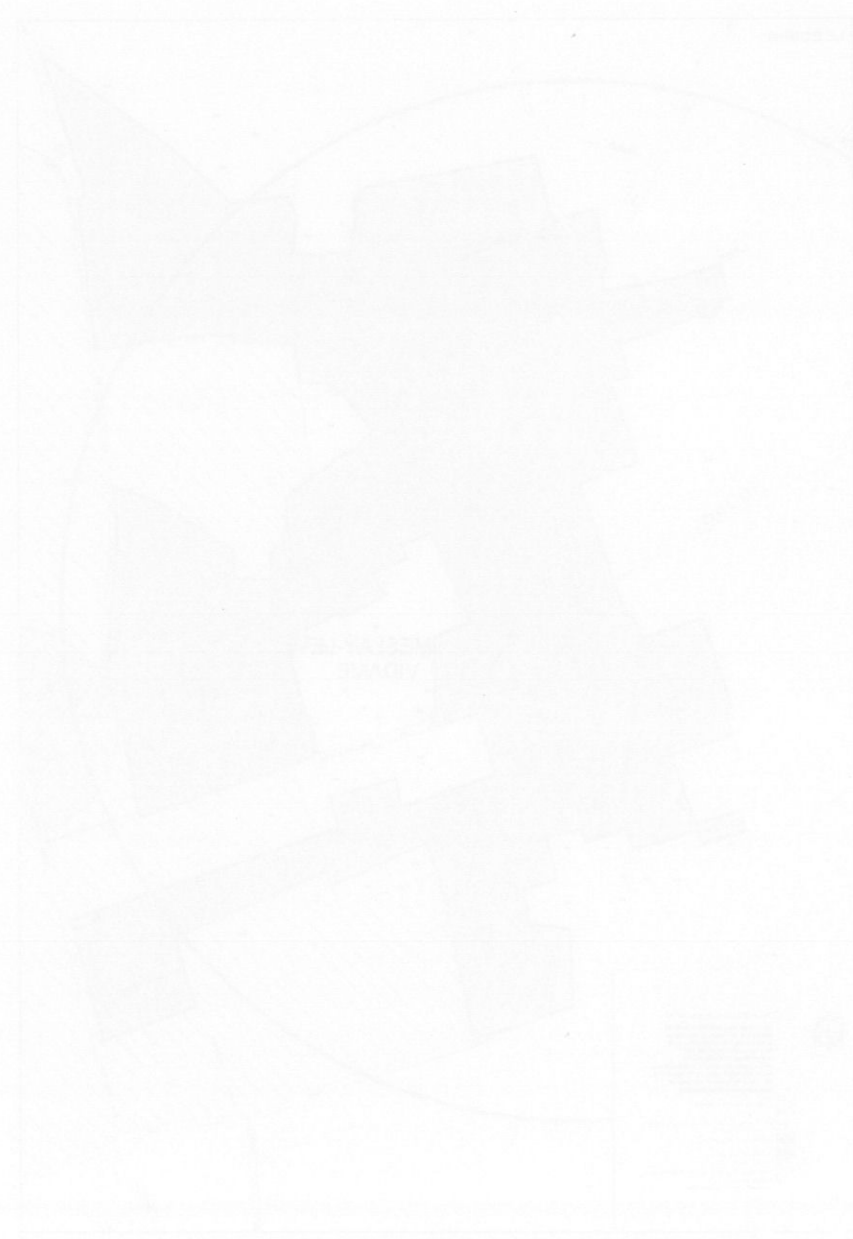
Le secteur **F** constitue, de par sa localisation, une emprise foncière susceptible d'accueillir de nouvelles constructions. Localisé sur la parcelle 553 section D, celui-ci bénéficie de surcroît des réseaux techniques de la rue de la *Prieurée*. Un accès est même envisageable par la parcelle 509.

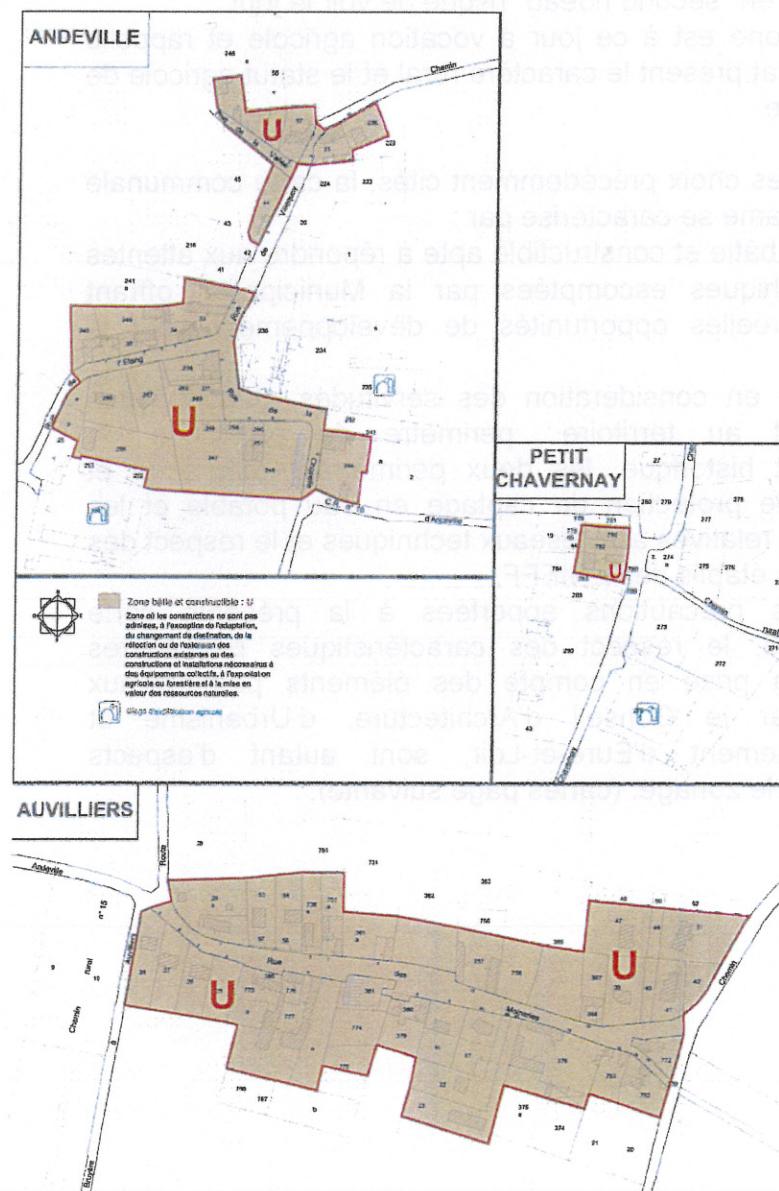
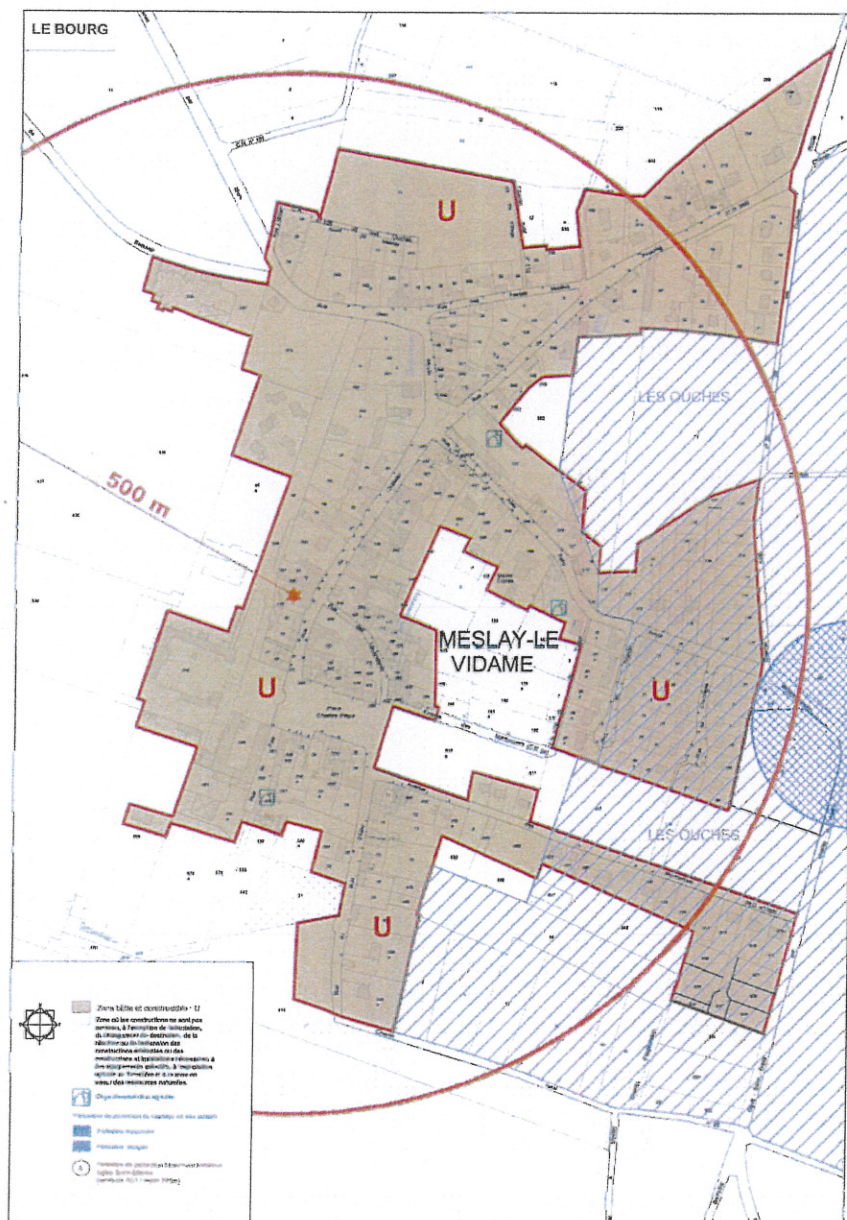
Ceci étant, il faut noter que si ce secteur est rendu constructible, une urbanisation en "second rideau" risque de voir le jour.

De plus, cette zone est à ce jour à vocation agricole et rappelle ainsi dans son état présent le caractère rural et le statut agricole de Meslay-le-Vidame.

→ En fonction des choix précédemment cités, la carte communale de Meslay-le-Vidame se caractérise par :

- Une zone bâtie et constructible apte à répondre aux attentes démographiques escomptées par la Municipalité, offrant ainsi de réelles opportunités de développement pour la commune.
- Une prise en considération des servitudes et contraintes s'imposant au territoire : périmètre de protection de Monument historique, les deux périmètres (rapproché et éloigné) de protection du captage en eau potable et les servitudes relatives aux réseaux techniques et le respect des périmètres établis des ZNIEFF.
- Outre ces précautions apportées à la présente carte communale, le respect des caractéristiques paysagères locales, la prise en compte des éléments patrimoniaux établis par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement d'Eure-et-Loir, sont autant d'aspects expliquant le zonage. (cartes page suivante).





Rapport de présentation – Carte Communale- Meslay-le-Vidame

2- LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

1.1 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes:

AC1 : Monuments historiques.

L'église Saint Etienne est classée depuis le 18/01/1967 aux Monuments Historiques.

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

→ L'église se situant au 22 rue Château d'eau, en plein cœur du bourg, son périmètre de protection couvre l'ensemble de la zone urbanisée et urbanisable. Dès lors, les effets apportés par la servitude AC1 s'appliquent sur la zone bâtie et constructible du bourg de Meslay-le-Vidame.

AS1 : Conservation des eaux.

Par Déclaration d'Utilité Publique du 13 mars 2003, le captage d'alimentation en eau potable est considéré comme une servitude d'utilité publique. Ledit captage est situé sur la parcelle cadastrée 104, section D1. Cette servitude résulte de l'instauration de

périmètres de protections des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

Ces périmètres de protection comportent pour Meslay-le-Vidame :

- le périmètre de protection rapproché
- le périmètre de protection éloignée

Ces périmètres ont été déterminés au vu du rapport géologique établi par un hydrologue agréé en matière d'hygiène publique, et en considération de la nature des terrains et de leur perméabilité après consultation des services intéressés (DASS, DDAF, DDE ...).

→ Par mesure de protection de la ressource en eau, la zone bâtie et constructible sur le bourg de la commune n'affecte en aucun cas le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable. En effet, la zone bâtie et constructible s'arrête là où le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable commence.

Le périmètre de protection éloigné couvre uniquement des espaces déjà bâtis sur lesquels les effets de la servitude s'appliquent déjà.

EL7 : Alignements.

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

Les servitudes d'alignement sur les routes départementales sur la commune de Meslay-le-Vidame sont les suivantes :

- RD 12, approuvée le 15/10/1872

- RD 127/4 sur le hameau d'Auvilliers, approuvée le 24/05/1889
- RD 137/14, approuvée le 25/09/1891
- RD 359, approuvée le 24/05/1889, modifiée le 10/03/1943
- RD 12/5 sur le hameau du Petit Chavernay, approuvée le 23/05/1888
- RD 127/4 sur le hameau d'Andeville, approuvée le 24/05/1889

I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur les terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes bénéficient aux ouvrages déclarés d'utilité publique (art.35 de la loi du 8 avril 1946), à savoir :

- canalisation de transport de gaz et installations de stockage souterrain de gaz combustible,
- canalisation de distribution de gaz et installations de stockage en surface annexes de la distribution.

La commune de Meslay-le-Vidame est soumise à la servitude relative à l'établissement des canalisations de gaz *DN 100 mm VITRAY EN BEAUCE / VILLEAU*.

Cette canalisation parcourt le territoire communal du sud-est vers le nord-ouest.

➔ La zone bâtie et constructible établie dans la présente carte communale respecte les effets des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz puisque le tracé de la canalisation *DN 100 mm VITRAY EN BEAUCE / VILLEAU* s'opère sur des terres agricoles, zones où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des

constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

La commune de Meslay-le-Vidame est parcourue du nord au sud par un faisceau hertzien d'une largeur de 500 mètres. Cette zone spéciale de dégagement relie deux centres localisés à Ver les Chartres et à Mareuil sur Cher. Elle assure une liaison radioélectrique, entre ces deux centres, par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz.

Cette liaison hertzienne Ver-les-Chartres / Mareuil-sur-Cher a été adoptée par décret du 16/07/1973.

PT3 : Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques

Cette servitude concerne l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

Le territoire communal recense dans sa partie centrale une installation de communications téléphoniques et télégraphiques orientée nord / sud. Ce câble souterrain est en fibre optique et relie Châteaudun à Dourdan.

➔ La zone bâtie et constructible de la présente carte communale n'affecte en rien le réseau souterrain en fibre optique, puisque ce dernier se localise sur des espaces agricoles déjà frappés par les effets de la servitude.

1.2 Les contraintes

Les ZNIEFF.

La ZNIEFF de type 1 nommée Mare du Bois Joli (ZNIEFF 20060001) couvre un biotope caractéristique des mares en bordure de culture et de bois. Décrite en 1981 et 1983 par la DIREN de la région Centre, elle se situe entre les hameaux d'Andeville (au nord) et d'Auvilliers (au sud). Par conséquent, la zone bâtie et constructible élaborée dans la présente carte communale n'affecte en rien la qualité environnementale de la ZNIEFF.

La ZNIEFF de type 2 nommée Boisements du Gault Saint-Denis (ZNIEFF 2006) concerne plusieurs communes, dont la moitié couvre l'est du territoire communal de Meslay-le-Vidame.

La zone bâtie et constructible telle que présentée dans cette carte communale s'étend sur la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique des Boisements du Gault Saint-Denis.

Cependant, seuls les hameaux d'Andeville, d'Auvilliers et du Petit Chavernay sont concernés.

La constructibilité des terrains non bâtis n'a été définie qu'au travers des espaces déjà urbanisés dans une logique d'économie d'espace. Par conséquent, la ZNIEFF Boisements du Gault Saint-Denis est largement protégée de toute urbanisation.

Circuits topoguide.

Il existe deux circuits pédestres reliant d'une part le bourg à Andeville (Topoguide de Pays "*L'Eure-et-Loir à pied : l'église de Meslay-le-Vidame, circuit n°24*") et d'autre part le hameau d'Auvilliers au hameau de Bronville situé sur la commune de Gault Saint-Denis (Topoguide de Pays "*Haute vallée du Loir et Beauce à pied : La vallée verte, circuit n°2*").

1.3 La loi sur l'eau

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 ;
- Article premier de la loi : "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 par 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.

Dans la commune de Meslay-le-Vidame, la carte communale a pris en considération le contexte existant pour définir le zonage.

1.4 La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage

La richesse paysagère de la commune de Meslay-le-Vidame est largement prise en compte dans le projet de carte communale :

- Les espaces boisés existants sur la commune sont inconstructibles ;
- Le projet s'inscrit dans une volonté de gestion économe de l'espace ; les quelques secteurs constructibles nécessaires au développement de la commune sont situés dans la continuité du développement urbain existant.
- Les espaces agricoles sont préservés pour la très grande majorité. Seuls sont rendus constructibles quelques secteurs agricoles situés en continuité avec les secteurs déjà bâtis.

3^{ème} PARTIE

ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1- SUR LES EAUX SUPERFICIELLES

Incidences :

L'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles sera négligeable. D'une part, le rythme de croissance attendu n'entraînera pas un besoin d'extension du réseau, d'autre part, les canalisations en place apparaissent comme suffisantes pour les besoins de cette croissance.

Dispositions :

Les habitations et les activités du bourg de Meslay-le-Vidame sont desservies par un réseau d'assainissement collectif considéré comme unitaire, à l'exception de deux habitations rue du Bois d'Alou.

Aucune unité de traitement n'existe en aval de ce réseau. Les eaux usées sortant du réseau sont rejetées dans la vallée de Boncé via un fossé.

Les habitations et les activités sur les hameaux d'Andeville, d'Auvilliers et du Petit Chavernay ne sont pas desservies par des réseaux collectifs.

Pour la commune de Meslay-le-Vidame, au regard de ces réseaux existants et selon les objectifs de croissance modérée escomptés par la Municipalité, aucune disposition n'est attendue sur ce sujet.

2- SUR LES EAUX SOUTERRAINES

Incidences :

La limite de la zone constructible sur le bourg ne se superpose pas au périmètre rapproché de protection du captage en eau potable situé en périphérie du bourg sur la R.D 12.

Le périmètre de protection éloigné est quant à lui déjà en vigueur sur des espaces bâtis du bourg. Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'est attendue dans ce périmètre. Par conséquent, les dispositions prises dans le cadre de la carte communale n'ont aucune incidence sur les eaux souterraines.

Dispositions :

Le respect des ressources en eau potable et plus particulièrement la protection du captage fait partie des servitudes d'utilité publique. Dans ce contexte, ce périmètre a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) le 13 mars 2003.

3- SUR LES TYPES DE MILIEUX

Incidences :

Le projet n'a aucune incidence sur l'espace forestier. En effet, l'ensemble des boisements est classé comme secteur où les constructions ne sont pas autorisées exceptés dans le cadre de son exploitation ou de sa mise en valeur en tant que ressource naturelle, conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme. Une surface minimale de terre agricole est classée en zone constructible.

Dispositions :

L'ensemble de l'espace forestier est classé en dehors des zones constructibles de la carte communale.

De plus, cette dernière affecte de façon limitée l'espace agricole. En effet, pour limiter toute forme de mitage ou d'étalement urbain, l'essentiel des secteurs constructibles, présentés dans la 2^e partie du rapport de présentation, est d'une part localisé au nord ouest du bourg et d'autre part, représente des surfaces suffisantes pour recevoir des opérations groupées. Ce point permettra à la commune d'engager des opérations groupées facilitant la mise en place d'économies d'échelles.

4- SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Incidences :

Les zones d'urbanisation envisagées concernent des espaces proches des espaces actuellement urbanisés. Par conséquent, ces espaces présentent peu ou prou d'intérêt dans les domaines faunistiques et floristiques.

La carte communale n'a, dès lors, aucune incidence sur la faune ou la flore.

Dispositions :

Les espaces naturels d'intérêt du point de vue de la faune et de la flore sont classés en Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Faunistiques et Floristiques. Ces espaces sont situés sur la partie est du territoire.

La ZNIEFF de type 1 (Mare du Bois Joli) est exclue de la zone constructible.

La ZNIEFF de type 2 (Boisements du Gault Saint Denis) qui couvre plus de 50% du territoire communal, est en secteur bâti et constructible uniquement sur les hameaux d'Andeville et d'Auvilliers.

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sera un facteur de protection de la biodiversité (diversité de la faune et de la flore).

5- SUR LES PAYSAGES

Incidences :

Le projet de carte communale n'a pratiquement pas d'incidence sur les grandes unités paysagères.

Les jardins remarquables sont déclarés en partie en zone où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions stipulées dans l'article R.124-3 du code de l'urbanisme.

Par contre, localement, le projet induira quelques incidences sur les paysages naturels et urbains, notamment au travers d'une nouvelle perception de l'entrée de ville par la Route Départementale 12 à l'ouest du bourg, puisque les nouvelles zones constructibles se concentrent sur cette partie du territoire.

Dispositions :

En dehors de la limitation de l'étendue de la zone constructible, "l'outil" carte communale offre peu de moyens pour limiter les incidences sur le paysage (absence de règlement).

Le périmètre de la zone constructible permet ainsi la préservation du « grand paysage » comprenant non seulement les espaces boisés mais également les vastes plateaux agricoles permettant des vues proches et lointaines sur le bourg et les hameaux.

6- SUR LE PATRIMOINE BATI

Incidences :

En l'absence de règlement, les modalités constructives des différents projets seront encadrées par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

Dispositions :

La carte communale n'a pas les moyens «réglementaires» de prescrire des dispositions relatives à l'implantation ou à la forme du bâti en l'absence de règlement.

Néanmoins, le classement à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques de l'église Saint-Étienne (du 18/01/1967) est considéré comme une servitude. Ce classement impose un périmètre de protection de 500 m autour du monument couvrant l'intégralité de la zone bâtie et constructible du bourg.

Cette servitude d'utilité publique amène au respect des règles prévues par les articles 1^{er}, 13 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 mentionnées pour l'ensemble de la zone bâtie et constructible située dans le bourg.