

maître d'ouvrage

Commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU



Etabli par

L'Atelier d'Urbanisme
Et d'Aménagement

CARTE COMMUNALE 1 - Rapport de présentation



Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Reçu à la Préfecture

Le 13 JAN. 2006

Date :

05 DEC. 2005

maître d'œuvre

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



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

Le Maire,



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 3 |
| I - LES RECOMMANDATIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES | 5 |
| 1 - <i>Le cadre législatif fixant les orientations nationales en urbanisme</i> | 5 |
| 2 - <i>Une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat</i> | 6 |
| 3 - <i>La protection des sites et des paysages</i> | 7 |
| 4 - <i>Les vestiges archéologiques</i> | 7 |
| 5 - <i>Les abords des principaux axes routiers</i> | 8 |
| 6 - <i>Les déchets</i> | 8 |
| 7 - <i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i> | 8 |
| 8 - <i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i> | 9 |
| 9 - <i>Autres Contraintes</i> | 9 |
| 10 - <i>Conclusions</i> | 10 |
| II - L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE | 13 |
| 1- <i>Présentation de la commune</i> | 13 |
| 1-1 <i>Situation</i> | 13 |
| 1-2 <i>Topographie</i> | 15 |
| 1-3 <i>Géologie</i> | 17 |
| 1-4 <i>L'occupation du sol</i> | 19 |
| 1-5 <i>Les équipements</i> | 19 |
| a) <i>Equipements d'infrastructures</i> | 19 |
| b) <i>Equipements de Superstructures</i> | 20 |
| III - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE (À PARTIR DES DONNÉES INSEE) | 21 |
| a) <i>Population</i> | 21 |
| b) <i>Logement</i> | 25 |
| c) <i>Economie - Emploi</i> | 27 |
| IV - LES VOLONTÉS COMMUNALES POUR L'ÉLABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE | 29 |
| V- PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT | 31 |
| LA PARTIE REGLEMENTAIRE | 32 |
| PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE LEGISLATIF | 32 |
| 1. <i>L'environnement Réglementaire en aménagement et urbanisme</i> | 32 |
| 2. <i>Conclusion</i> | 32 |
| VI - MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE | 33 |

Situation géographique



ROINVILLE SOUS AUNEAU

INTRODUCTION

D'après les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme, chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant de son territoire. La collectivité doit harmoniser les prévisions et les décisions d'utilisation de l'espace.

Une carte communale détermine les conditions permettant tout d'abord d'assurer un équilibre entre l'urbain et le rural, ensuite d'assurer la mixité sociale et enfin d'établir une utilisation économe et équilibrée des espaces.

D'après l'article L.124-1, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale. Il s'agit d'un zonage qui délimite les secteurs constructibles et les secteurs inconstructibles.

D'après l'article R.124-1, la carte communale se compose d'un rapport de présentation et de documents graphiques.

Il n'y a pas de règlement spécifique pour une carte communale. C'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique, et notamment les articles R111.2 à R111.27 du code de l'urbanisme.

Par la délibération en date du 27 septembre 2002, la commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

I - LES RECOMMANDATIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1 - Le cadre législatif fixant les orientations nationales en urbanisme

Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme fixent les grands principes de la politique nationale dans le domaine de l'urbanisme :

Article L.110 - Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121.1 - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux de l'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- 3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements 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.*

La carte communale devra également être garant de la prise en compte des lois suivantes :

- la loi Besson n° 90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite d'orientation pour la ville
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement
- la loi n° 95-115 du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

Cet ensemble législatif fixe le cadre d'intervention de toutes les communes conduisant une réflexion d'urbanisme. (SCOT, PLU, carte communale)

2 - Une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat

La notion d'habitat inclut aujourd'hui implicitement la disposition d'un logement adapté et d'un emploi, la disponibilité d'équipements et de services couvrant des besoins multiformes (consommation, culture, loisirs, sports, etc...), l'accès à des transports diversifiés.

2-1 Une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements

Il s'agit de prendre en compte la diversité des situations sociales et économiques de l'ensemble des habitants pour permettre à chacun l'accès à un logement correspondant à ses ressources et ses besoins en terme de localisation et de types de logement. (collectif ou individuel, neuf ou ancien, locatif ou en accession à la propriété, social ou non, en résidence principale ou secondaire, etc.)

Parallèlement, il convient de renforcer l'équilibre social et démographique des communes et du bassin d'habitat, en mettant en œuvre une répartition adaptée des différents types de logement.

3 - La protection des sites et des paysages

Cette protection vise à la fois les sites naturels et urbains et peut s'appliquer aux espaces boisés, aux vallées, aux bâtiments représentant une qualité significative, qu'ils fassent l'objet d'une protection particulière par l'application de procédure spécifique (telle que site inscrit, monument classé, secteur sauvegardé) ou qu'ils soient repérés dans le cadre d'études préalables.

3-1 Les monuments et sites

Bien que non protégés, certains éléments du patrimoine méritent d'être préservés ou mis en valeur.

3-2 La préservation de la qualité des paysages

La carte communale doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Cette préoccupation doit transparaître dans la phase d'élaboration du projet de territoire.

En effet, la phase de réflexion préalable appuyée sur des études, en concertation avec l'ensemble des personnes publiques ou privées constitue un moment privilégié pour établir un état des lieux des paysages en identifiant les atouts du paysage local ou les éléments dévalorisants pour le cadre de vie ou l'image du territoire. Les paysages pourront être caractérisés en identifiant les différents éléments ou structures qui participent à leur et à la qualité de leur perception (vecteurs de découverte tels que chemins et routes, points de vue, rôle de la topographie, rythmes et échelles de découverte, repères visuels...)

4 - Les vestiges archéologiques

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi et recensés sur le territoire par la DRAC nécessitent une préservation par un zonage inconstructible.

Tous les sites sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Il est également rappelé que les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 sur l'archéologie, relatives notamment aux découvertes fortuites sont applicables sur le territoire communal.

Selon l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être consulté pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites indiqués.

5 - Les abords des principaux axes routiers

Afin de maîtriser la qualité des entrées de ville et d'organiser le développement, encore trop souvent désordonné, des surfaces commerciales et des constructions à usage d'activité, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes, principe qui s'applique sur une largeur de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière,
- 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dans ces bandes sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi.

Dans ce cas, les permis de construire pourront être accompagnés d'une étude justifiant et motivant l'urbanisation future au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les abords de la R.D 7¹ sont directement concernés par l'application de cet article.

6 - Les déchets

Les documents d'urbanisme doivent également protéger le milieu naturel et valoriser les gisements de matière première et d'énergie que représentent les déchets.

En ce qui concerne la gestion des déchets produits par les ménages, qui relève de la compétence des communes, l'objectif fixé par la loi du 13 juillet 1992 est de supprimer toutes les décharges sauvages à l'échéance du 1er juillet 2002. Cette suppression doit s'accompagner de mesures de substitution. (dont font partie les déchetteries)

La carte communale doit prendre en compte les projets d'implantation d'installations de traitement de déchets, qu'ils soient ou non ménagers, en liaison avec les plans départementaux et régionaux d'élimination des déchets.

7 - La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau

Cette loi impose aux communes de délimiter, sur l'ensemble de leur territoire, les zones devant

relever de l'assainissement individuel et celles devant relever de l'assainissement collectif.

Une étude de zonage d'assainissement a été effectuée sur la commune, elle permettra de mieux connaître les capacités épuratoires des zones constructibles. La commune a retenu un assainissement collectif, actuellement en cours de réalisation.

Cette étude devra être annexée à la carte communale

8 - Les Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU seront annexées à la carte communale, afin d'améliorer la connaissance et l'instruction des actes d'autorisation d'occupation du sol. (voir plan des servitudes)

Le territoire de la commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU est grevé par les servitudes suivantes :

EL7 : Servitudes d'alignement

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

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

T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer.

9 - Autres Contraintes

Les contraintes présentes sur la commune, évoquées ci-dessous seront annexées à la carte communale. (voir plan des contraintes)

a) Nuisances sonores - Zone de bruit

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 s'y rapportant, et par arrêté préfectoral du 4 novembre 2003, le classement de la ligne TGV Atlantique prévoit une bande de bruit de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

b) Patrimoine naturel

La commune est concernée par :

- Les Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ZNIEFF

ZNIEFF Type 1 : n° 20050002

Marais de la Voise entre Béville le Comte et Levainville.

Milieux : Marais tourbeux neutrophiles et basiphiles. Phragmitaies, saulaies, aulnaies, peupleraies. Anciennes fosses de tourbage.

ZNIEFF Type 2 : n° 2005

Vallée de la Voise et de l'Aunay.

Milieux : chênaies charmaies, pelouses thermophiles, zones tourbeuses, marais à phragmites, cariçaies, cours d'eau lent.

- Le site NATURA 2000

Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents, FR 2400552 « les grands marais »
Le territoire communautaire est inclus en partie dans la proposition de Site d'intérêt communautaire.

c) Circuit de randonnées

Au Nord, la commune est concernée par un itinéraire de randonnée pédestre (circuit n°30)

d) Les risques naturels

- les risques d'inondation

La commune de Roinville sous Auneau est traversée par la rivière La Voise, susceptible de sortir de son lit. La zone inondable qui en résulte est très petite et ne concerne pas les zones urbanisées. Elle doit cependant être prise en compte dans le zonage de la carte communale.

De plus, le bourg de Roinville sous Auneau est traversé par une vallée sèche qui depuis le coteau rejoint La Voise en traversant notamment la rue de la Beauce et la rue de la Nourée.

En cas de gros orage localisé, cette vallée pourrait être le siège d'un ruissellement important ; il est donc nécessaire de ne plus urbaniser cette zone d'écoulement afin de ne pas augmenter la population soumise au risque et de ne pas augmenter la vulnérabilité des constructions existantes.

- les risques d'effondrement

Sur la commune de Roinville sous Auneau, notamment rue des Clozeaux, des parcelles seraient concernées par la présence de cavités.

Ces terrains sous-cavés ne devraient pas être urbanisés.

e) Forage

La commune de Roinville sous Auneau dispose d'un captage dont les analyses de l'eau montrent des dépassements des limites de qualité pour l'atrazine.

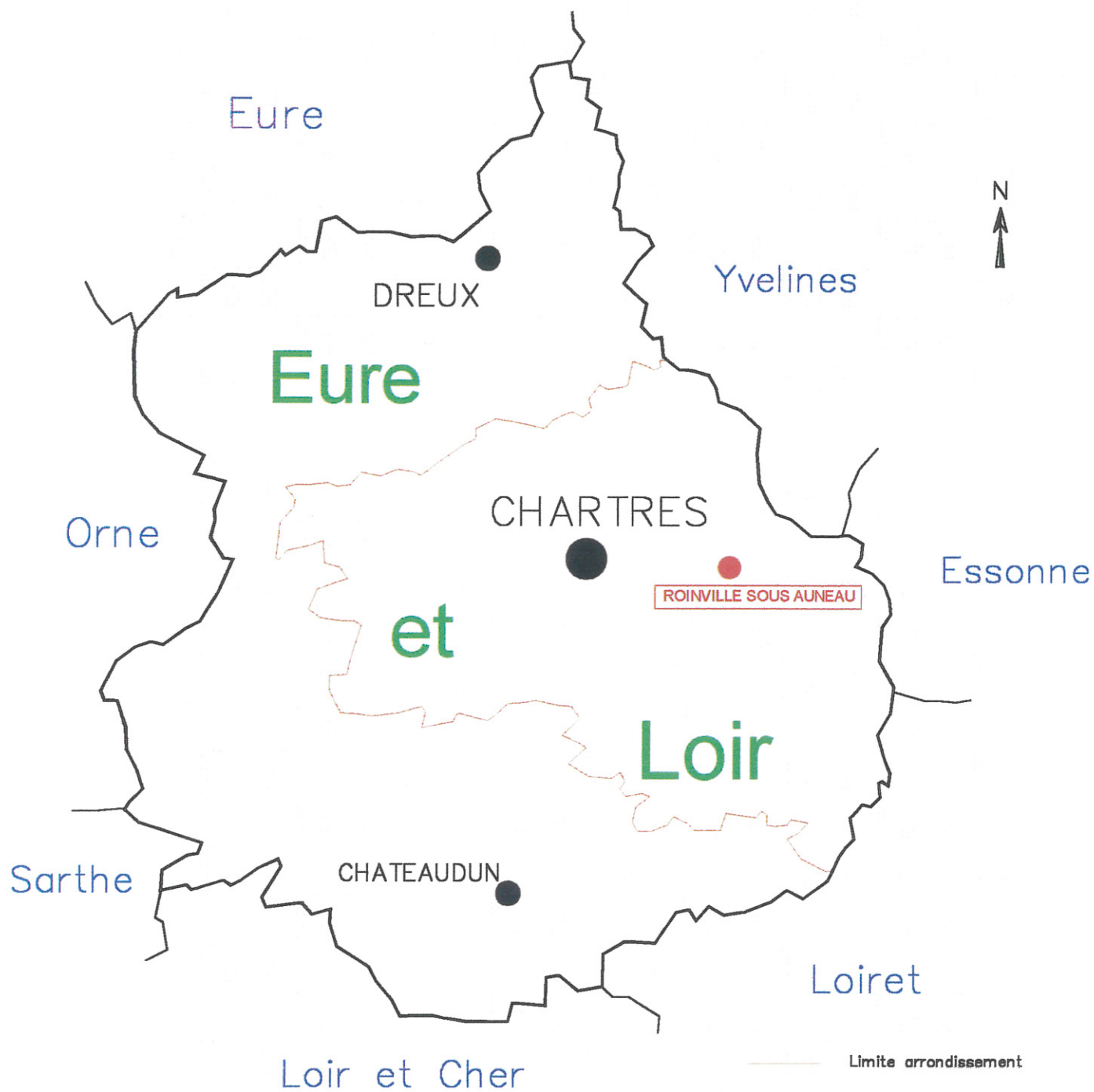
Ce captage a fait l'objet d'un rapport hydrogéologique en vue de l'élaboration des périmètres de protection mais dont la déclaration d'utilité publique n'a pas encore été établie.

10 - Conclusions

Outre les recommandations indiquées ci-dessus, l'élaboration de la carte communale doit être l'occasion pour la commune d'engager une réflexion plus particulièrement sur les points suivants :

- Protection des espaces naturels et des paysages,
- Protection des fonds de vallée, des coteaux et des rebords de plateaux,
- Localiser les zones de développement en matière d'habitat et d'activités autour des secteurs actuellement urbanisés de la commune de manière à former un tissu cohérent avec l'existant,
- Préserver les espaces agricoles.

Situation administrative





Arrivée sur ROINVILLE SOUS AUNEAU



Traverse du bourg de ROINVILLE SOUS AUNEAU

II - L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

1- Présentation de la commune

1-1 Situation

La commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU est située dans le département d'Eure et Loir à 20 kilomètres au Nord Est CHARTRES et 3 kilomètres d'AUNEAU. elle fait partie du canton d'Auneau , de l'arrondissement de Chartres et du Syndicat du pays de Beauce.

La superficie totale de la commune est de 683 hectares et compte au dernier recensement de 1999 une population de 349 habitants (185 hommes et 164 femmes).

La principale activité présente sur le territoire est l'agriculture.

Les parties urbanisées à usage d'habitation de la commune se situent principalement au bourg et à la gare. Les parties urbanisées à usage d'activités se situent à l'Est de la commune près de la gare d'Auneau ou l'on trouve les silos agricoles et une partie du camp militaire (1ha 41a 01ca) et au lieudit « le chemin d'Auneau ».

La commune est traversée, du nord au sud, par la route départementale n° 7/1 et d'Ouest en Est par la route départementale n° 130.

Elle est desservie par d'autres axes routiers :

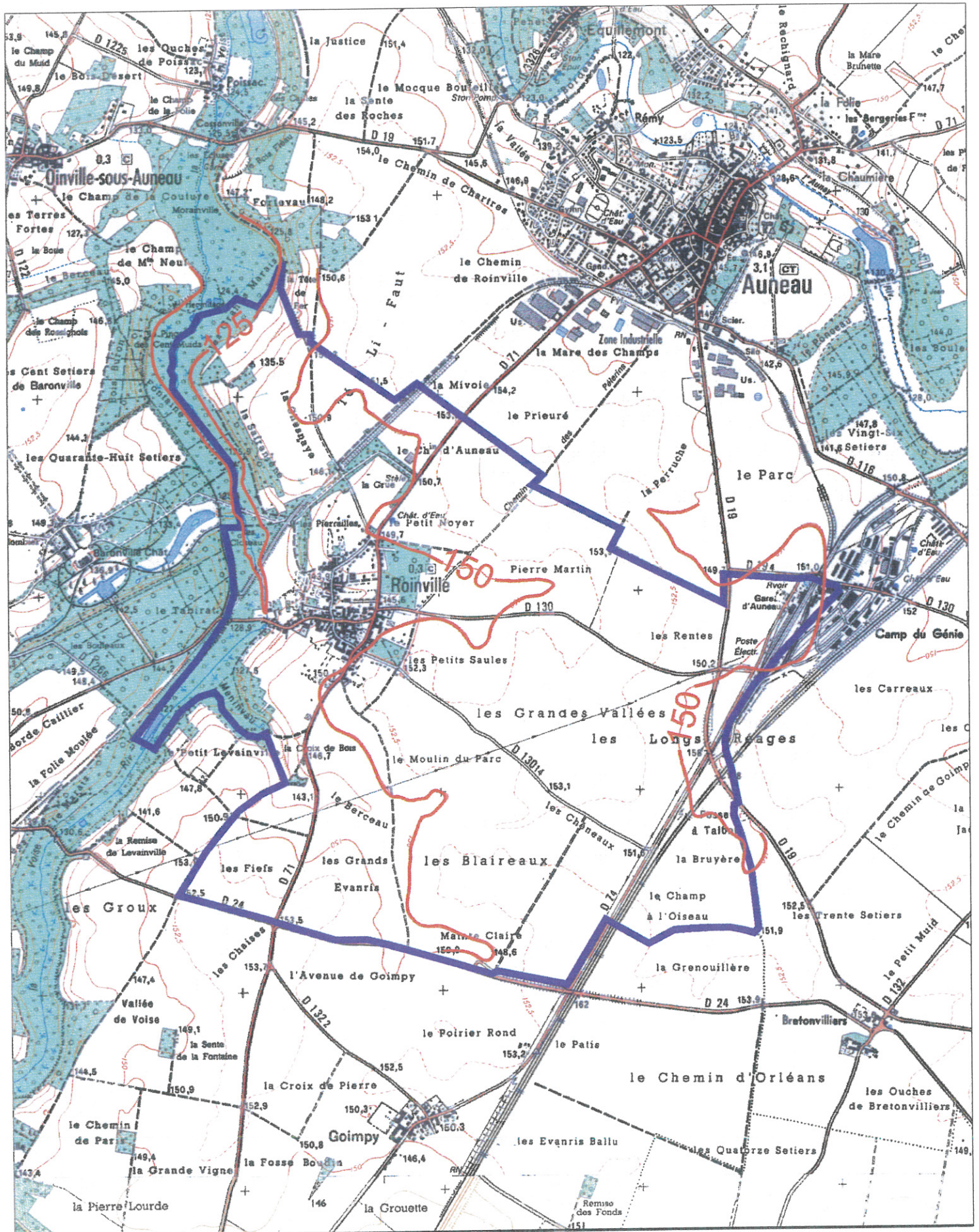
- la RD 130/14
- la RD 24
- la RD 7/4
- la RD19

Les communes limitrophes sont :

- Auneau
- Aunay sous auneau
- Saint Léger des Aubées
- Béville le Comte
- Oinville sous Auneau

Sur le plan touristique, ce village se situe sur la « Route du blé ».

Topographie



1-2 Topographie

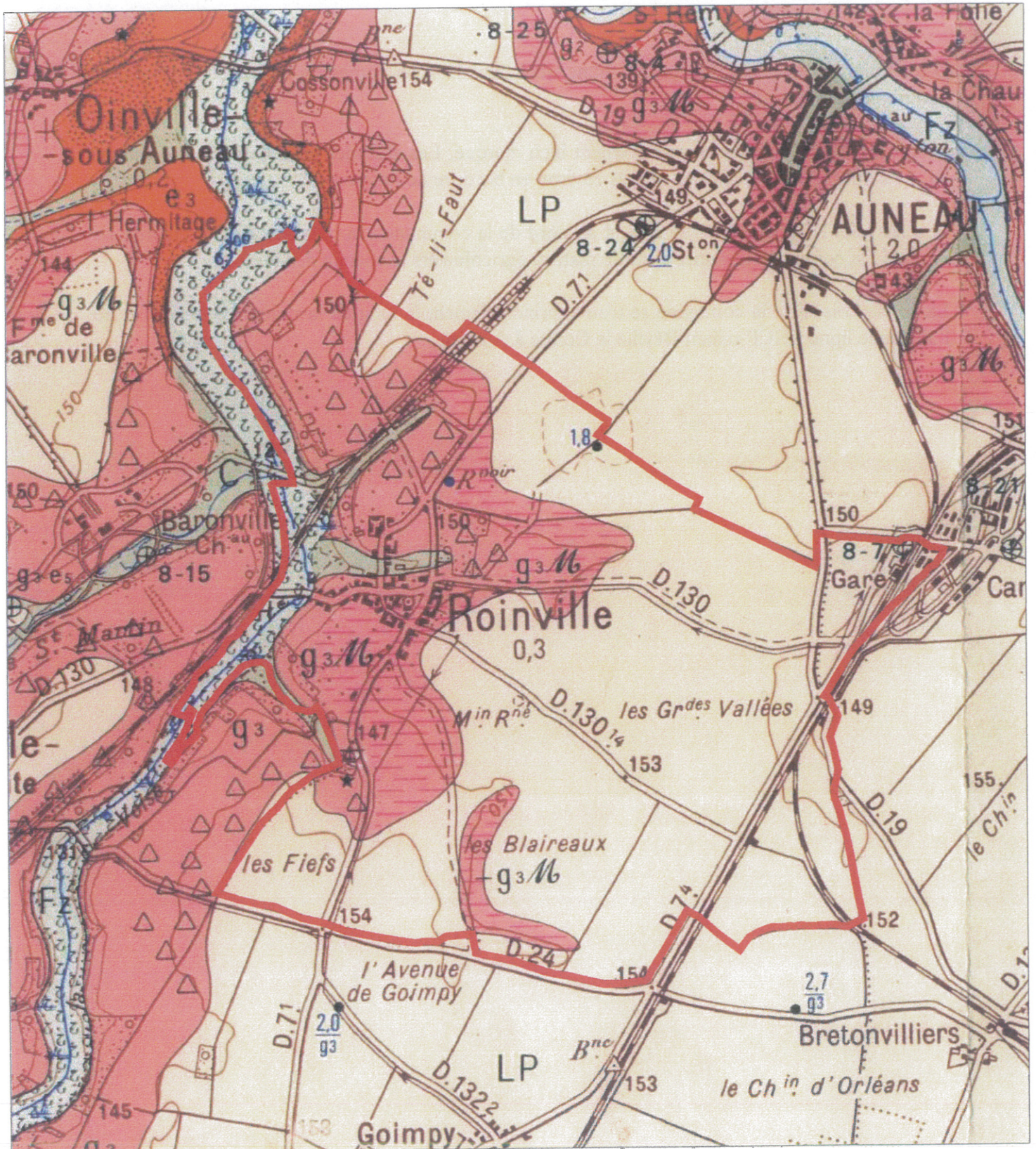
D'un point de vue général, la commune de Roinville sous Auneau s'inscrit dans la région géographique naturelle

Le relief de la commune est relativement bien marqué. Les altitudes les plus basses se situent au nord ouest à la cote 124.40 mètres environ en bordure de rivière La Voise.

Les altitudes les plus hautes se situent au nord de la commune à la cote 155 mètres environ en limite de la commune d'Auneau sur le plateau agricole vers le chemin des Pèlerins.

La partie boisée de la commune se trouve principalement le long de la rivière La Voise et de l'ancienne ligne SNCF reliant Béville le Comte à Auneau.

Géologie



LP Limon des plateaux

g3, g3m Formation argileuse, meulieres de Montmorency

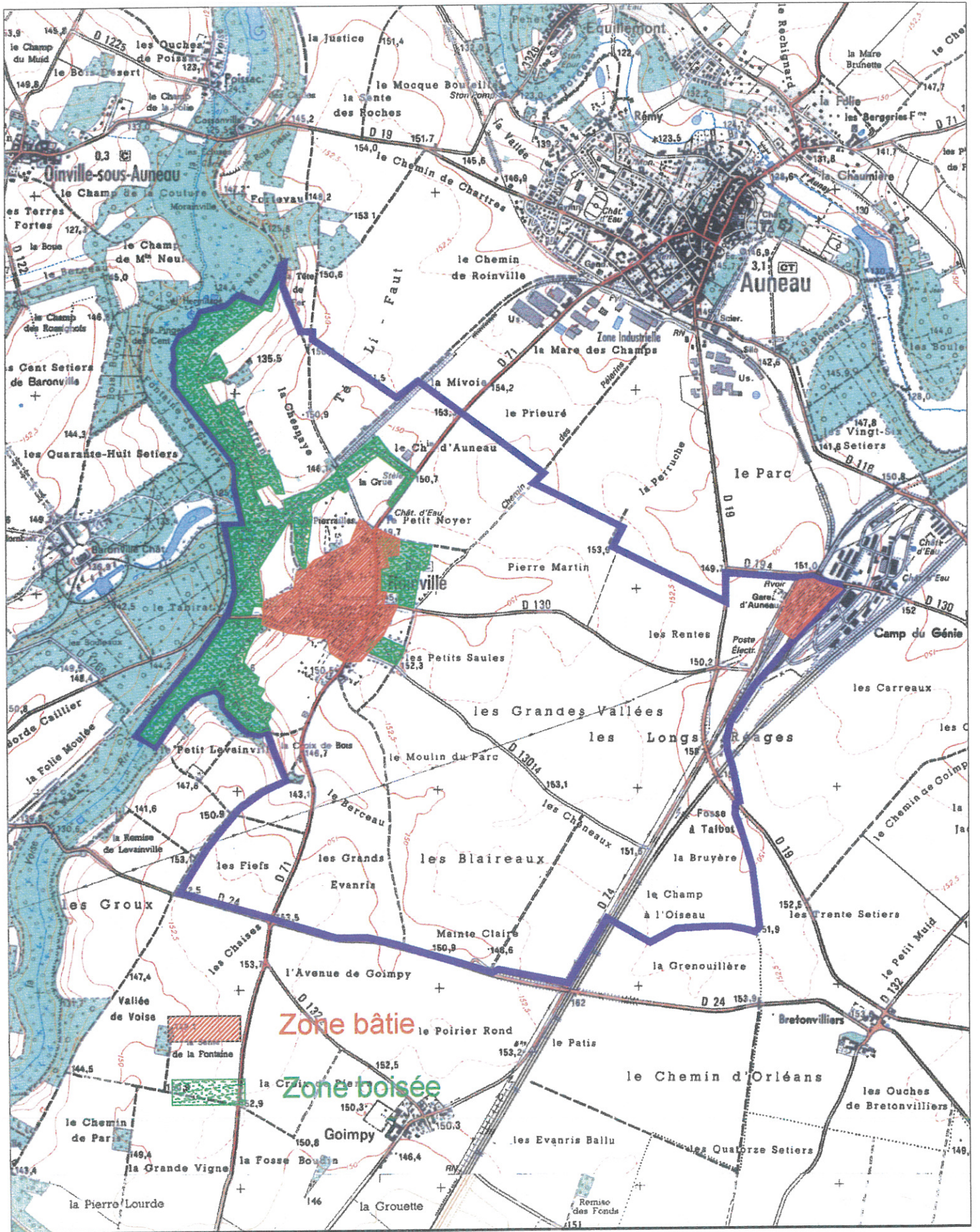
C Formation calcaire

1-3 Géologie

Quatre types de terrain géologiques affleurent sur la commune :

- **Limons des plateaux :**
- **Limons sur argile à silex :**
- **Formations argileuses, meulières de Montmorency**
- **Formation calcaire.**

Occupation du sol



1-4 L'occupation du sol

| A ROINVILLE SOUS AUNEAU | sont classés en : |
|-------------------------|-------------------|
| Bois | 54ha 31a 47ca |
| Eau (mares) | 71a 21ca |
| Landes | 7ha 84a 56ca |
| Terres cultivées | 559ha 25a 47ca |
| Terrains d'agrément | 1ha 97a 92ca |
| Chemin de fer | 10ha 81a 69ca |
| Sol | 18ha 67a 82ca |
| Jardins | 7ha 43a 52ca |

Source : Cadastre 2000

La commune, hormis l'espace boisé important, a une vocation agricole de culture céréalière.

1-5 Les équipements

a) Equipements d'infrastructures

(1) Eau Potable

L'alimentation en eau potable de la commune se fait à partir du bassin et du forage situé route d'Auneau. Ce forage construit en 1933 et 1934 a une profondeur de 42 mètres et offre un débit de 18m³ /heure. Les analyses de l'eau montrent des dépassements des limites de qualité pour l'atrazine. Les périmètres de protection de ce captage n'ont pas encore été approuvés et figurent en contraintes au présent dossier.

(2) Assainissement

La commune a effectué son étude de zonage d'assainissement et s'est orientée vers un assainissement collectif actuellement en cours de réalisation.

(3) Déchets

En ce qui concerne le ramassage, la collecte sélective est effectuée le lundi et les ordures ménagères le vendredi.

La commune dépend de la déchetterie de la Bruyère située près de la gare d'auneau.

Des conteneurs mis à la disposition des habitants de la commune se situent l'un sur le parking du supermarché, l'autre près du lavoir.

b) Equipements de Superstructures

La mairie
Une salle polyvalente
Bibliothèque
Garage
Arsenal
Lavoir
Eglise et sa crypte
Cimetière
Station d'épuration
Déchetterie

Il existe un regroupement pédagogique avec la commune de BEVILLE LE COMTE pour les classes maternelles et les classes primaires.

Ensuite, les enfants sont dirigés vers le collège d'AUNEAU puis les lycées de CHARTRES.

Le ramassage scolaire est assuré par le SIVOS pour les classes maternelles, primaires et le collège et par TRANSBEAUCE pour les lycées chartrains.

Une cantine est à la disposition des familles à BEVILLE LE COMTE, AUNEAU et CHARTRES.

Une garderie a été mise en place à BEVILLE LE COMTE.

Les associations

Club de l'Amitié

Club de gymnastique

Association du tournage sur bois

Espérance Amicale des Anciens Elèves de Roinville sous Auneau.

ASPR Amicale des sapeurs pompiers de Roinville sous Auneau.

ACER Association des commerçants et artisans de Roinville sous Auneau.

Les syndicats

Syndicat de la Voise

SIRCAM (camp militaire)

SIVOS (transport scolaires)

Syndicat électrique Auneau Maintenon

SICTOM (ordures ménagères)

Syndicat du Pays de BEAUCE.

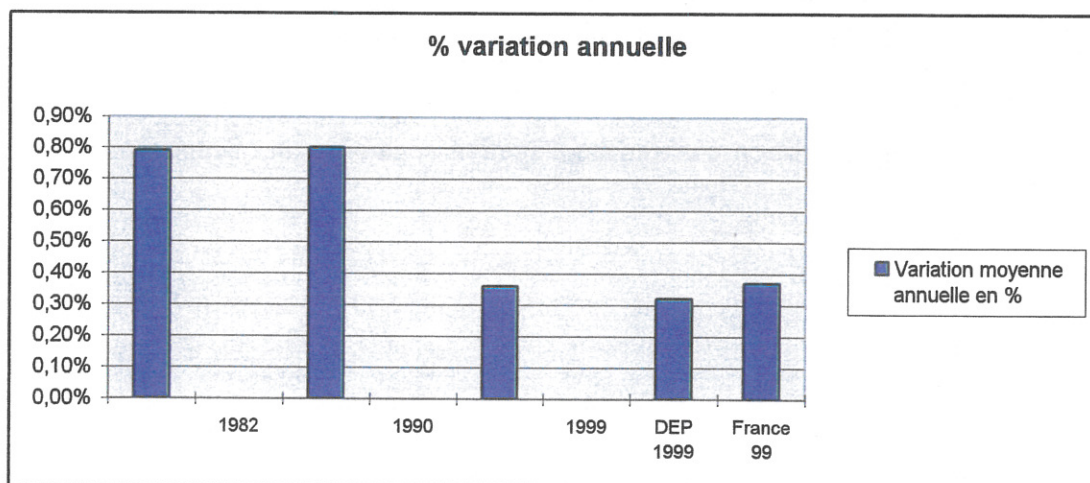
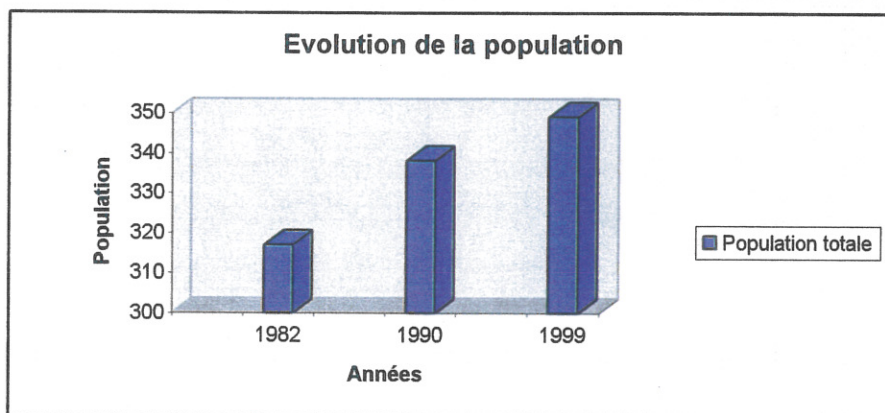
III - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE (À PARTIR DES DONNÉES INSEE)

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

L'analyse des données permet d'avoir une représentation relativement correcte de l'évolution de la commune de pendant la période 1975 - 1999 afin d'avoir une évaluation pour 2005- 2010

a) Population

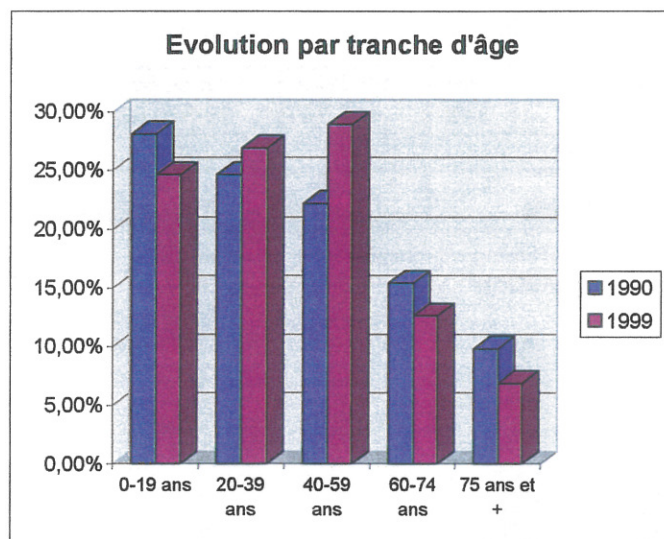
| | 1982 | 1990 | 1999 | DEP 1999 | France 99 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|----------|------------|
| Population totale | 317 | 338 | 349 | 407 747 | 58 520 688 |
| | 21 | | 11 | | |
| Variation moyenne annuelle en % | 0,79% | 0,80% | 0,36% | 0,32% | 0,37% |



De 1982 à 1990, la population de la commune de Roinville a augmenté de 21 personnes, 8 proviennent du mouvement naturel et 13 du mouvement migratoire. Le dernier recensement de 1999 met en évidence une augmentation de 11 personnes due uniquement au mouvement migratoire. La réalisation de la carte communale permettra à la municipalité de répondre à une demande de terrains constructibles.

EVOLUTION DE LA POPULATION

| | 1990 | 1999 |
|-------------|--------|--------|
| 0-19 ans | 28,10% | 24,60% |
| 20-39 ans | 24,60% | 26,90% |
| 40-59 ans | 22,20% | 28,90% |
| 60-74 ans | 15,40% | 12,60% |
| 75 ans et + | 9,80% | 6,90% |



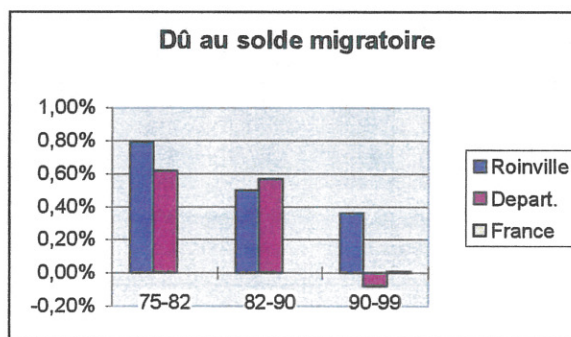
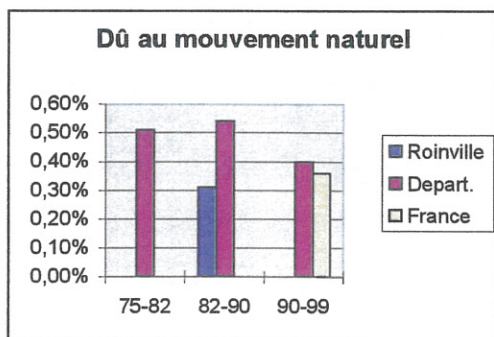
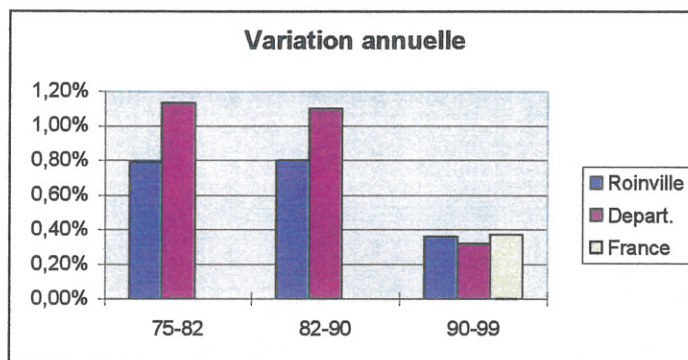
La composition de la population de la commune peut être analysée de la manière suivante :

- Pour les 0 - 19 ans, on note une variation en baisse depuis 1990.
- Pour les 20 - 59 ans, la tendance est à la hausse sur la période 90/99.
- Pour les + de 60 ans, la tendance est à la baisse.

D'une manière générale la répartition par tranche d'âge fait apparaître un rajeunissement de la population active.

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

| Période | Tx de Variation annuel | | | Dû au Mouvement naturel | | | Dû au solde migratoire | | |
|-----------|------------------------|-------|-------|-------------------------|-------|-------|------------------------|-------|--------|
| | 75-82 | 82-90 | 90-99 | 75-82 | 82-90 | 90-99 | 75-82 | 82-90 | 90-99 |
| Roinville | 0,79% | 0,80% | 0,36% | 0,00% | 0,31% | 0,00% | 0,79% | 0,50% | 0,36% |
| Depart. | 1,13% | 1,10% | 0,32% | 0,51% | 0,54% | 0,40% | 0,62% | 0,57% | -0,08% |
| France | | | 0,37% | | | 0,36% | | | 0,01% |



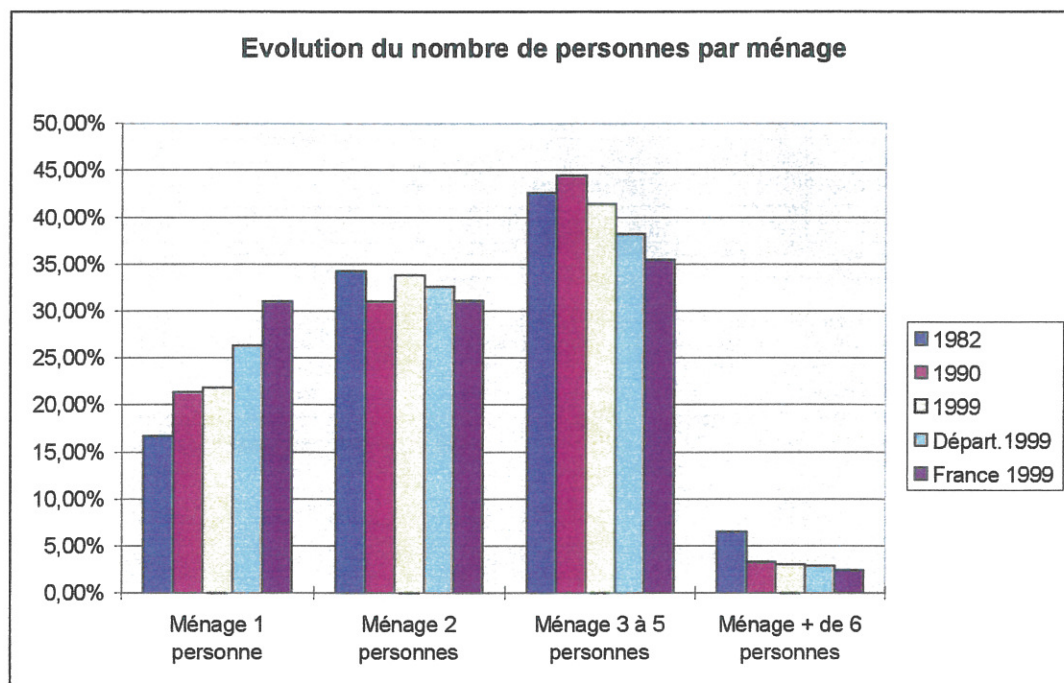
L'élément notable de ces graphiques est :

- L'évolution démographie de la commune due au solde migratoire est positive.
La commune bénéficie d'un apport de population extérieure.

LES MÉNAGES

| | 1982 | 1990 | 1999 | Départ.1999 | France 1999 |
|---------------------------|--------|--------|--------|-------------|-------------|
| Ménage 1 personne | 16,67% | 21,30% | 21,80% | 26,30% | 31,00% |
| Ménage 2 personnes | 34,25% | 31,00% | 33,80% | 32,60% | 31,10% |
| Ménage 3 à 5 personnes | 42,60% | 44,40% | 41,40% | 38,20% | 35,50% |
| Ménage + de 6 personnes | 6,48% | 3,30% | 3,00% | 2,90% | 2,40% |
| Nbre personnes par ménage | 2,93 | 2,77 | 2,62 | 2,54 | 2,4 |

| Nombre de ménages | 108 | 122 | 133 | | |
|-------------------|-----|-----|-----|--|--|
| | | | | | |



Le nombre de personnes par ménage est en baisse par rapport aux derniers recensements. Pris globalement, le nombre des ménages de 1 et 2 personnes, inférieur à la moyenne du département, est en légère progression alors que les ménages de plus de 3 à 5, 6 personnes et plus sont en baisse sur la période 1990 à 1999.

CONCLUSION

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

- ↳ Une augmentation lente de la population depuis le dernier recensement.
- ↳ Une proportion des ménages de trois à cinq personnes assez élevée, caractéristiques des couples avec enfants.
- ↳ Une population plus active

b) Logement

En France, le nombre de logements créés a baissé de 200 000 logements environ entre 1975 et 1990, passant de plus de 500 000 à 300 000.

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

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

Constructions neuves (nombre de logements mis en chantier)

| | 75 à 81 | 82 à 89 | 90 à 99 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| Individuel pur (moyenne annuelle) | 22 | 2 | 1 |

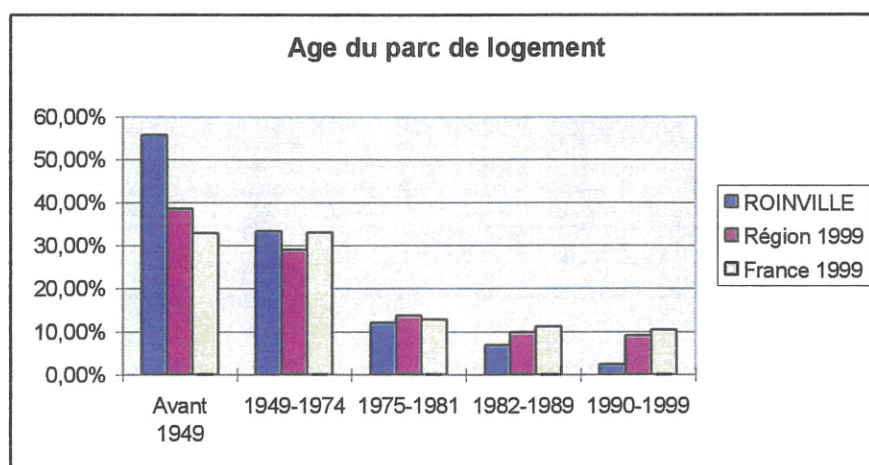
Depuis 1975 à 2000, on note 25 logements construits en 25 ans soit une moyenne de 1 logement par an.

Sur ROINVILLE, la production de logements reste très faible du fait du manque de terrains constructibles.

La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux.

Age du parc de logement

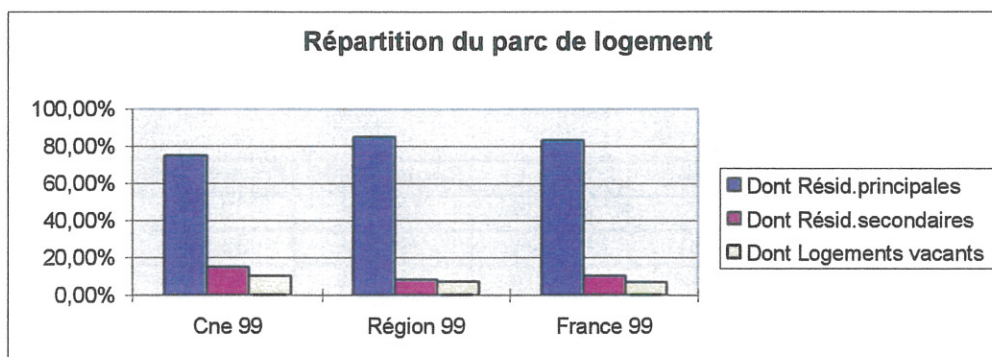
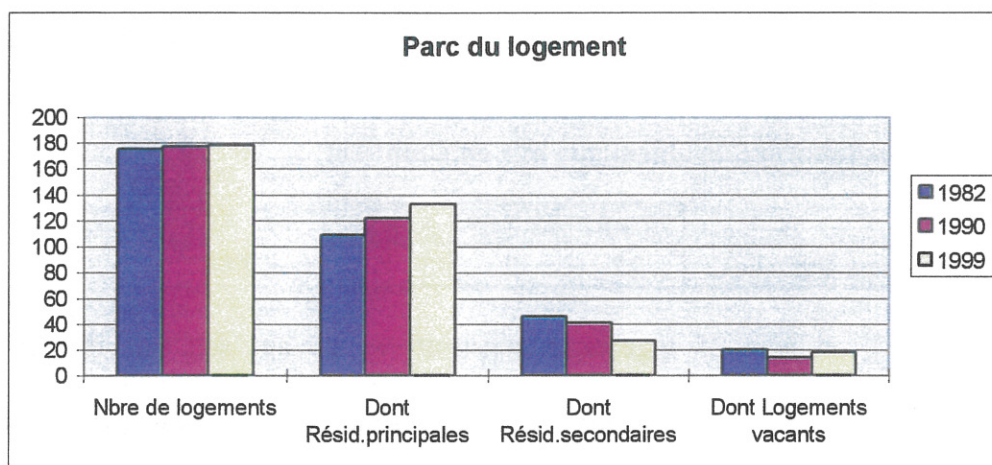
| | 1990 | 1999 | ROINVILLE | Région 1999 | France 1999 |
|------------|------|------|-----------|-------------|-------------|
| Avant 1949 | 62 | 74 | 55,60% | 38,50% | 32,80% |
| 1949-1974 | 29 | 31 | 33,30% | 29,00% | 33,00% |
| 1975-1981 | 14 | 16 | 12,00% | 13,70% | 12,70% |
| 1982-1989 | 17 | 9 | 6,80% | 9,80% | 11,10% |
| 1990-1999 | | 3 | 2,30% | 9,00% | 10,40% |



La commune se caractérise par un parc immobilier relativement ancien. Comparé à la région et au département la commune a un pourcentage de constructions d'avant 1949 beaucoup plus important. De plus en 1999, on compte seulement 12 logements (soit 9,1% du parc) construits ces 18 dernières années (Région 18,8% et France 21,5%).

Évolution du nombre de logements

| | 1982 | 1990 | 1999 | Cne 99 | Région 99 | France 99 |
|------------------------|------|------|------|--------|-----------|-----------|
| Nbre de logements | 175 | 177 | 178 | | | |
| Dont Résid.principales | 109 | 122 | 133 | 74,72% | 84,50% | 83% |
| Dont Résid.secondaires | 46 | 41 | 27 | 15,17% | 8,30% | 10,10% |
| Dont Logements vacants | 20 | 14 | 18 | 10,11% | 7,20% | 6,90% |



En 1999, sur 133 résidences principales, 113 sont occupées par le propriétaire.

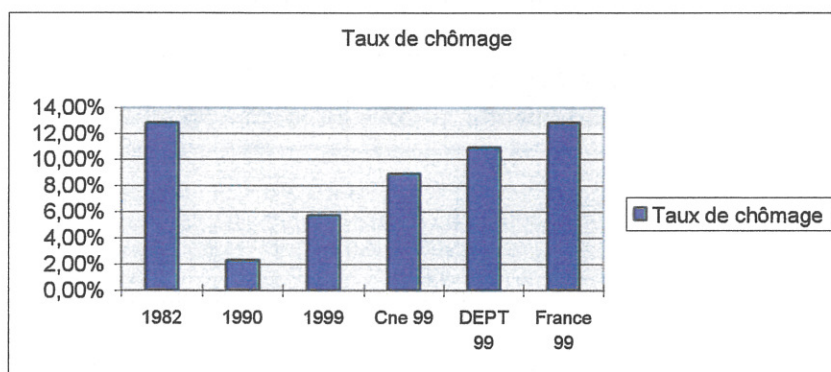
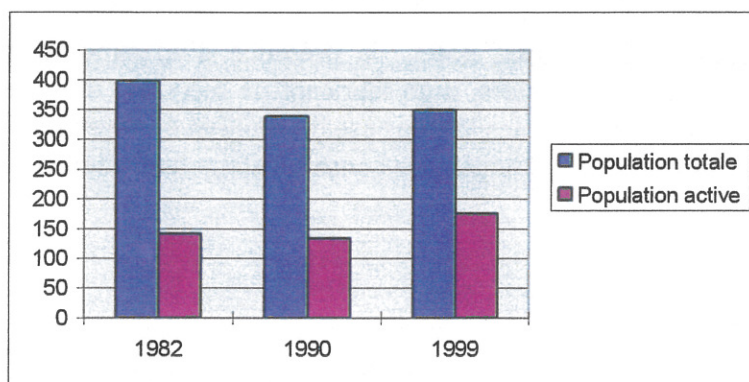
Le parc des résidences principales augmente et le parc des résidences secondaires tend à diminuer.

c) Economie - Emploi

(1) L'emploi sur la commune

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

| | 1982 | 1990 | 1999 | Cne 99 | DEPT 99 | France 99 |
|-------------------|--------|-------|-------|--------|---------|-----------|
| Population totale | 397 | 338 | 349 | | | |
| Population active | 141 | 133 | 175 | 60,60% | 57,90% | 55,20% |
| Nbre de chômeurs | 18 | 3 | 10 | | | |
| Taux de chômage | 12,80% | 2,30% | 5,70% | 8,90% | 10,90% | 12,80% |



On constate que le taux de chômage reste inférieur à celui de la France. Le taux d'activité de Roinville augmente depuis 1982 et dépasse même celui du département et de la France.

(2) L'activité économique

Sur la commune, 26 établissements ont été recensés en 2002 :
(Source INSEE)

| Secteur d'activités | Nombre |
|---------------------------------|--------|
| Agriculture | 9 |
| Industrie | 2 |
| Bâtiment, génie civil | 2 |
| Commerce, répar., Transport | 3 |
| Activité financière, immobilier | 0 |
| Services | 9 |
| Education, santé, social | 0 |
| Administration | 1 |

En outre sur le territoire communal, on peut noter la présence d'un supermarché, d'un commerce de détail alimentaire, de 2 menuisiers, d'un fabricant de meubles, d'un peintre, de silos agricoles, de services aux cultures agricoles, d'une base d'entretien du réseau SNCF, d'un atelier de conditionnement, d'informaticien, d'ingénieur conseil, 1 atelier entretien et réparation de véhicules...

(3) Déplacements domicile travail

| | 1982 | 1990 | 1999 |
|---|------|------|------|
| Pop. active ayant un emploi | 123 | 128 | 165 |
| Travaillant sur la commune | 28 | 25 | 24 |
| Travaillant hors de la commune, dans le département | 63 | 70 | 85 |
| Travaillant hors de la commune et hors département | 32 | 33 | 56 |

IV - LES VOLONTÉS COMMUNALES POUR L'ÉLABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

La délivrance des autorisations d'occuper le sol est soumise aux règles générales d'urbanisme et aboutit à une instruction au coup par coup des demandes de permis de construire.

Afin de pouvoir exercer un contrôle de l'évolution de l'urbanisme sur le territoire communal, la commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU a prescrit l'élaboration d'une carte communale par une délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2002, reçue en préfecture de CHARTRES le 10 octobre 2002.

En effet, la commune connaît :

- d'une part une pression foncière au bourg et se voit parfois refuser des certificats d'urbanisme hors des parties urbanisées de la commune,
- d'autre part, le souhait du SIRCAM de réhabiliter le camp militaire afin de permettre l'accueil de nouvelles activités sur son emprise.

A ce titre et étant donné le caractère rural de la commune, la commune souhaiterait ne plus être sous la Règle de Constructibilité Limitée et afin de pouvoir mieux gérer le territoire une carte communale semble être l'outil le mieux adapté à la gestion de l'urbanisme de la commune de ROINVILLE SOUS AUNEAU.

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

- ↳ Permettre une augmentation modérée du nombre de résidences tout en ayant une certaine maîtrise sur les axes de développement choisis,
- ↳ Ne plus être contraint de refuser un apport de population par manque de terrains disponibles,
- ↳ Faciliter un développement harmonieux de l'urbanisation principalement au bourg,
- ↳ Accueillir de nouvelles activités et favoriser ainsi l'emploi,
- ↳ Conserver le caractère rural de la commune,
- ↳ Prendre en compte le patrimoine naturel et bâti de la commune en préservant les massifs boisés
- ↳ Protéger et mettre en valeur les paysages.

D'autre part la loi Urbanisme et Habitat ouvre de nouveaux droits aux communes.

L'article L442-2 du code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) ainsi rédigé :

« Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique ».

Toutes les communes peuvent donc protéger des éléments de paysage : haies, mares, clôtures, ... La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en Conseil municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à une « autorisation pour installation et travaux divers » délivrée par le maire.

La commune souhaite donc utiliser son nouveau droit pour préserver plusieurs éléments sur son territoire. Ces éléments sont situés sur tout le territoire communal.



Au nord du Bourg, la zone d'extension projetée

V- PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Les études menées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale permettent de supposer une forte demande en logements pour les années à venir à ROINVILLE SOUS AUNEAU.

De ce fait la commune souhaite un développement de son urbanisation pour les 5 à 10 années à venir et ne plus avoir les difficultés rencontrées ces dernières années en matière de délivrance des autorisations de construire.

Compte tenu des résultats des derniers recensements et dans le souci de participer au développement de sa commune, la municipalité souhaite une ligne directrice de gestion du droit des sols par l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Cette volonté de gestion de l'espace devra notamment s'attacher à préserver les grandes terres agricoles et les massifs boisés ou bosquets en maîtrisant l'urbanisation et en évitant de ce fait des coûts trop onéreux de développement des équipements publics pour un budget communal limité.

L'analyse a également permis de définir selon l'article R124-3 du code de l'urbanisme, les secteurs sur le territoire communal où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (Ces secteurs figurent en rouge sur le plan de zonage de la carte communale.)

Les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. (Ces secteurs figurent en violet sur le plan de zonage de la carte communale.)

Pour définir le périmètre des secteurs à urbaniser :

Pour l'habitat (en rouge)

Au bourg

La municipalité a cerné le bâti existant au plus prêt en excluant des bâtiments agricoles encore en activité et en tenant compte des passages d'eau. Ensuite, des zones d'extension possibles en fonction des réseaux existants ou projetés ont été définies :

- au sud du bourg se limitant à des parcelles bien définies (section 82,83,87,44) prenant appui sur des chemins de ceinture du village,
- au nord du bourg à l'ouest de la route départementale n°7/1 en continuité d'un lotissement existant et tenant compte de l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage. Une partie des terrains appartient à la commune de Roinville sous Auneau.

A la gare

La municipalité s'est strictement limitée aux parcelles bâties.

La part de surface non bâtie dans la carte communale représente environ 50 terrains susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

Pour l'activité (en violet)

A la gare

Le secteur à usage d'activités a été délimité en tenant compte des activités existantes et de la réutilisation du camp militaire.

Au nord du bourg

3 activités sont déjà implantées dans ce secteur.

LA PARTIE REGLEMENTAIRE

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

PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE LEGISLATIF

1. L'environnement Réglementaire en aménagement et urbanisme

Lors de l'élaboration de sa carte communale, la commune a suivi les prescriptions de l'article L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme en prenant en compte l'état existant de la commune, notamment sa vocation agricole fortement marquée, pour préserver les équilibres existants tout en prévoyant suffisamment d'espaces pour l'installation de futurs habitants.

2. Conclusion

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, est restée particulièrement vigilante à toutes ces recommandations. L'élaboration conjointe a permis d'obtenir un document prenant en compte l'intérêt général et les volontés communales.

VI - MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de ROINVILLE SOUS AUNEAU a prescrit par DCM du 27 septembre 2002 l'élaboration d'une carte communale. L'étude de cette carte a été menée par la Direction Départementale de l'Équipement.

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

Les conclusions et orientations prises pour gérer l'espace communal et maîtriser l'urbanisation ont été soumises à l'avis du Conseil Général, de la Direction Départementale de l'Équipement (Service Aménagement et Urbanisme), du Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine, de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, de la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports, de la Drire ainsi que la Chambre d'Agriculture, lors d'une réunion de concertation qui s'est tenue en Mairie le 8 juin 2005.

Après avoir pris en compte les différentes remarques émises lors de ces réunions, le Conseil Municipal a décidé de mettre à l'enquête publique le document. Cette enquête s'est déroulée du 14 octobre 2005 au 18 novembre 2005.

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

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

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