

Commune de Saint-Aubin-des-Bois

Département d'Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2010



ODASEA Eure & Loir
10 rue Dieudonné Costes
28 000 Chartres
tel 02.38.24.46.70

Avec la participation de

FUTURIS
Chartres

2 avenue des Améthystes BP 13813
44 338 Nantes Cedex 3

Tél. / Fax. 02.51.83.19.50 Portable 06.07.41.21.36

Commune de Saint-Aubin-des-Bois

Département d'Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision du PLU / commune de Saint Aubin des Bois / projet approuvé par délibération du 6 mai 2010


ODASEA Eure & Loir
10 rue Dieudonné Costes
28 000 Chartres
tel 02.38.24.46.70

Avec la participation de

FUTURIS
Consultants

2 avenue des Améthystes BP 13813
44 338 Nantes Cedex 3

Tél. / Fax. 02.51.83.19.50 Portable 06.07.41.21.36

Les sources du document

Ce document a été élaboré à partir des discussions en réunions de travail, à partir du diagnostic préalable, et de la présentation des enjeux, des perspectives et des orientations auprès des personnes publiques associées.

Rappel des termes l'article R. 123-3.

« Art. R. 123-3. - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune », notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

« Dans ce cadre, il peut préciser :

« 1o Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;

« 2o Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;

« 3o Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« 4o Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;

« 5o Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;

« 6o Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».

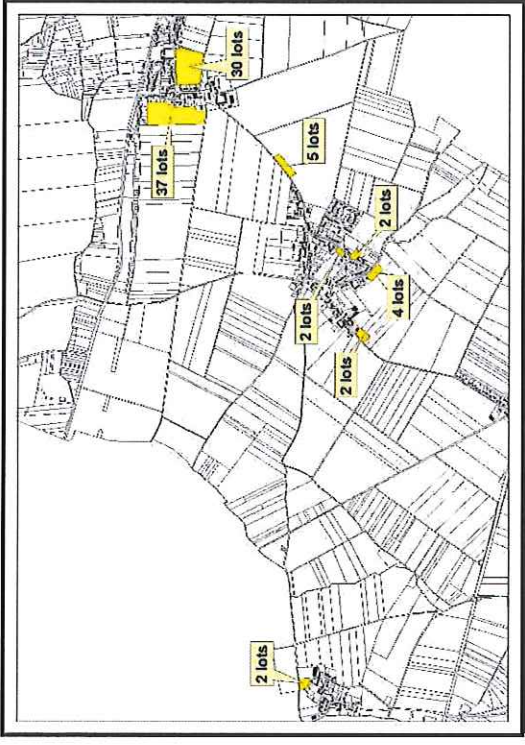
1. LES PARTICULARISMES DE SAINT-AUBIN-DES-BOIS

Une localisation privilégiée	Saint-Aubin profite de la proximité de Chartres et de la région Ile de France. Cela contribue à son expansion.
Une bonne desserte	La gare offre un accès privilégié sur la préfecture d'Eure et loir et la région parisienne, tout en permettant les liaisons avec l'ouest de la France. Par ailleurs, le transport collectif est favorisé avec le passage régulier des Tranbeauce.
Un environnement paysager de qualité	Le Bois Bailleau présente un attrait considérable en terme de qualité du cadre de vie. A la fois lieu de biodiversité, forêt ou écrin bocager, il offre un écrin privilégié au sein de la plaine beauceronne. D'autant que différents sites de la commune disposent de cônes de vue sur la cathédrale.
Une intercommunalité dynamique et génératrice de développement économique	La Communauté de Communes du Pays Courvillois, le Pays Chartrain permettent d'optimiser les services et les équipements. La commune de Saint-Aubin, parce qu'elle est intégrée à un projet global à l'échelle intercommunale, a été choisie pour accueillir une nouvelle zone d'activités sur le site de la Tricherie localisé au sud du territoire communal, à proximité de la RD923. Ce site a été nommé « Petit Chêne ».
Une amélioration de l'assainissement collectif	Afin de répondre à la hausse de la population et aux mises aux normes, l'extension de la station d'épuration est envisagée au sud est de Chazay.
Des équipements en projet	L'implantation d'une salle polyvalente viendra remplacer ou compléter les équipements existants. Une délocalisation du stade de foot et du cimetière est à envisager.
Une pression foncière élevée	Face à la pression foncière la commune se doit d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation afin de répondre aux demandes en terme de terrain constructible et à la hausse importante de la population.
Un paysage urbain désorganisé	Les différents lotissements se sont implantés sans hiérarchie ni cohérence architecturale. Les quartiers sont dispersés. Saint-Aubin manque d'un centre bourg et de liaisons entre quartiers. Il est nécessaire de réorganiser l'espace urbain afin de recréer du lien et d'améliorer la lisibilité du bourg et des entrées de ville.
La route départementale 923 génératrice de contraintes et d'insécurité	La rd923 compte tenu de son classement en route à grande circulation, est soumise à des prescriptions d'isolation phonique de 75 mètres de part et d'autre de la voirie.
Un nombre d'exploitants agricoles en déclin	Bien que la surface agricole utile ne risque pas de régresser, la pérennité du nombre d'exploitants agricoles n'est pas assurée faute de repreneurs. Ce phénomène modifie profondément la dynamique des communes.
Un manque de commerces et de diversification des services	La commune ne dispose d'aucun commerce. Cela s'explique en partie par l'absence de centre bourg bien défini. Plusieurs artisans sont répartis sur le territoire communal ; Il s'agit surtout de métiers du bâtiment et de café-restaurant.
Des équipements limités et sous-dimensionnés	Les équipements de la commune se limitent à 6 classes scolaires, une salle communale, une bibliothèque et des installations sportives de petite dimension
La présence de sites archéologiques	Sept secteurs sensibles ont été répertoriés sur la commune. Il est nécessaire de les prendre en considération pour localiser les futurs emplacements urbains.

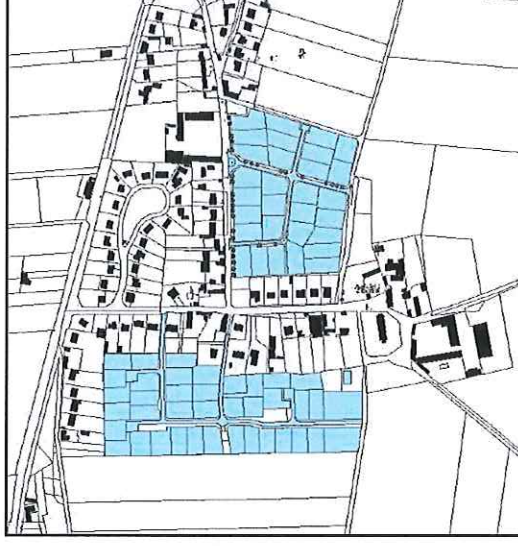
2. LES PROJETS

2.1 Les logements

Environ 70 lots de constructions à usage d'habitation sont envisagés d'ici à 2020 sur la commune, que ce soit dans le cadre d'opérations groupées ou d'opérations isolées.



Dans le bourg de Saint Aubin, deux lotissements de 30 et 37 lots, (lotissement communal), vont contribuer à renforcer l'urbanisation du centre bourg, à l'écart de la départementale 24.



Les lotissements au bourg →

2.2 Les activités économiques

La zone d'activité du Petit Chêne est envisagée sur une vingtaine d'hectares. Elle répond à des demandes d'implantation d'entreprises dans le cadre de la démarche intercommunale de la communauté de communes du Pays Courvillois. A long terme, un branchement ferroviaire pourrait être réalisé. La zone intègre également le site du relais routier de la Moricerte de façon à pouvoir redéfinir les accès et les rendre moins dangereux comme dans sa configuration actuelle.

2.3 Les services à la personne

La salle polyvalente

D'une capacité prévue de 250 places, le lieu de son implantation est à déterminer

Les installations sportives

Le stade de foot pourrait être déplacé en fonction du lieu d'implantation de la salle des fêtes et du cimetière.

2.4 Les équipements publics

Le cimetière :

Un nouvel emplacement pour le cimetière est à l'étude.

2.5 Les réseaux

L'assainissement individuel :

Il reste à réaliser pour la maison forestière de Bellevue et le silo de la SCAEL au hameau du Petit Chêne.

L'assainissement collectif :

Il doit être mis en place à Grognauld en lien avec la station d'épuration de la commune de Fontaine la Guyon. L'ouverture de la zone AUHlt de Chazay sera conditionnée par le nouveau dimensionnement de la station d'épuration.

Enfouissement des réseaux

A réaliser à Grognauld et rue Jean Moulin à Chazay.

3. LES PERSPECTIVES

Il s'agit des tendances lourdes qui influent sur le développement de la commune.

3.1 Développement démographique

Les perspectives de l'évolution de Saint Aubin des Bois sont tributaires de plusieurs facteurs :

- la mise à disposition de terrains à construire à un prix compétitif,
- la dynamique de Chartres, et la poursuite de la croissance économique de l'Ile de France,

- l'augmentation du prix du carburant conduisant à des installations au plus près d'arrêts de transports collectifs et notamment des axes ferroviaires pour Paris,
- la prise en compte de la volonté de maîtriser l'étalement urbain, dans un contexte de développement durable.

En répondant à la demande actuelle, la commune de Saint Aubin des Bois pourrait accueillir dans les prochaines années, de 4 à 10 maisons par an (calculée sur une moyenne de 10 ans).

3.2 La demande de services

La demande de services va s'accroître en raison de l'accueil de populations nouvelles :

- Des services pour les personnes âgées, hébergement, assistance médicalisée, portage des repas,
- Des services scolaires,
- Des services liés aux loisirs à la culture, aux sports pour l'ensemble de la population,
- Des services de transports collectifs pour les actifs.

Ces services pourraient être apportés par la communauté de communes du Pays Courvillois.

3.3 Le développement économique

. Agriculture

L'agriculture est stable, sur de bonnes terres, elle devrait se maintenir

. Commerces et services

L'implantation de commerce et de services classiques de proximité n'est pas envisageable à l'exception de commerces ou services très spécialisés. Il est possible d'imaginer la création de l'artisanat et des services à la personne par des initiatives individuelles.

. La zone de développement économique

Localisé sur la RD 923, la Z.A. devrait permettre d'accueillir des entreprises intéressées par la localisation à proximité de Chartres et du Pays Courvillois, dans un cadre strictement intercommunal.

3.4 Les contraintes environnementales

Les contraintes environnementales sont assez fortes avec la Z.N.I.E.F.F. qui couvre tout le tiers nord de la commune et les cônes de vues sur la cathédrale de Chartres. Ces éléments de protections sont des atouts pour l'image de la commune

3.5 Les perspectives d'urbanisation

Les perspectives de développement de l'urbanisation sont situées à l'est et surtout au sud du Bourg et autour de Chazay, compte tenu des espaces disponibles ou des contraintes à l'urbanisation. Elles s'inscrivent dans des limites réelles, (les barrières des voies routières et ferroviaires), et fictives, (une distance au centre de moins de 1000 mètres).

3.6 Les déplacements

La gare de Saint Aubin Saint Lupercie est un élément tout à fait intéressant pour rejoindre Chartres, sans prendre son véhicule.

La gare n'est pas située à proximité du bourg (2 km.) et de Chazay. Il faut donc venir y stationner.

La cadence de la desserte même très faible, est cependant un avantage pour assurer une démarche véritable de développement durable pour rejoindre Saint Aubin à Chartres ou Courville. Deux arrêts ont été ajoutés par la SNCF.

Le Conseil Général organise 3 systèmes de transport en commun : le réseau Transbeauce le service de Transport à la Demande (TAD) et les circuits de transport scolaire. Ces transports doivent être accessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

4. LES SCENARIOS POSSIBLES

Différents scénarios ont été envisagés avant de définir une démarche.

Scénario 1 : accompagnement des projets en cours :

Situation actuelle et intégration des projets des 2 lotissements (30 et 37 lots) à Saint Aubin et une quinzaine à Chazay, (horizon 5 ans), soit un gain possible de 230 habitants (2.8 habitants pour un logement) sur 10 ans, ce qui porterait le niveau de population autour de 1250 habitants.

Le bourg est renforcé, Chazay l'est moins.



Scénario 2 : renforcement de la population

Intégration des projets en cours, ouverture des zones « possibles » à Chazay et au bourg, développement limité à Grognauld.

Il est possible d'accueillir de 200 à 450 habitants à long terme (horizon 10 -15 ans), soit de 1250 à 1600 habitants.



Scénario 3 :

Intégration des projets en cours ; ouverture de secteurs d'urbanisation au bourg ; poursuite du développement du bourg vers l'est en direction de la station de lagunage ; ouverture de secteurs d'urbanisation et poursuite du développement à Chazay.

Les vides sont comblés à Grognauld et le long de la gare.

Possibilités d'accueillir jusqu'à 1000 habitants et plus, soit de 1600 à près de 2000 habitants.



Un autre scénario : la protection du cadre de vie

Ce scénario est retenu et est la base du travail

La commune de Saint Aubin des Bois peut envisager un scénario qui permette de maîtriser la **qualité de la vie** avec le souci du développement durable.

Les principes du scénario sont :

- Développement de l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants, jusqu'à 1200, à l'horizon 10 ans (soit environ 1,25% par an). Une partie des nouveaux habitants étant accueillis dans la création de lotissements en projet dans le cadre du Plan d'occupation des sols.
- Avoir un cadre végétal et tranquillisé dans les secteurs urbains
- Maîtrise de l'image et du cadre de vie
- Maintien de la structure paysagère
- Protection de l'environnement
- Permettre une amorce de mixité sociale
- Renforcer la convivialité
- Permettre la création d'emplois
- S'intégrer aux infrastructures existantes ou en cours de création (ferroviaire, adsl, eau, assainissement)

5. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Orientation 1 : accueillir de nouveaux habitants

L'accueil de nouveaux habitants dans un cadre adapté, constitue un enjeu afin de renforcer les services, scolaire et loisirs. Il s'agit d'accueillir également de nouveaux habitants venant de Chartres ou de plus loin.

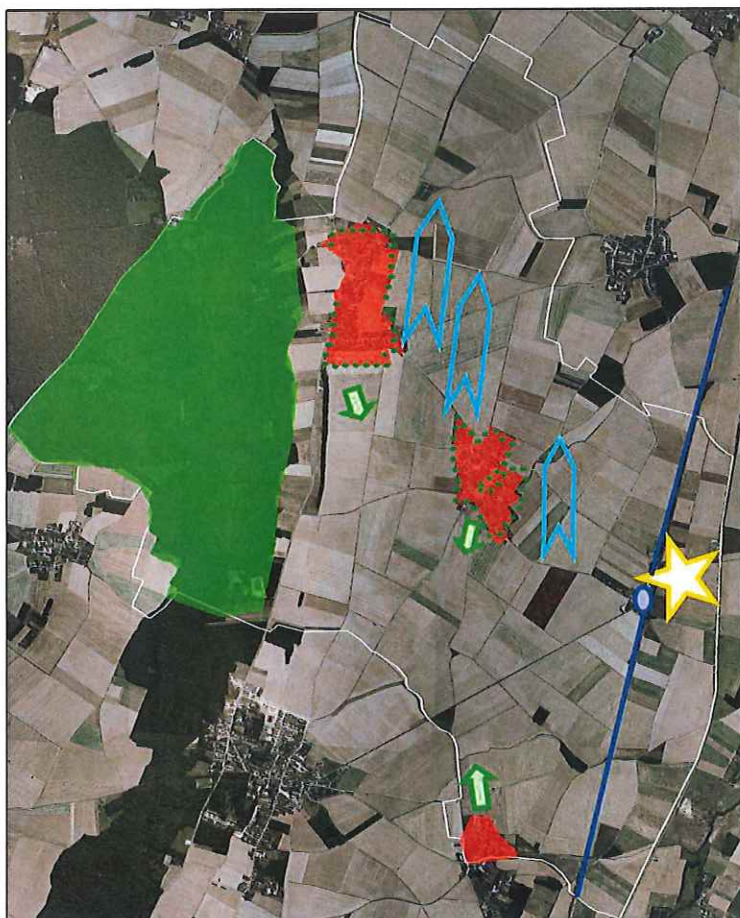
- avoir un objectif de 1200 habitants à l'horizon 10 ans,
- ne pas figer la situation,
- concentrer et réorganiser le bourg,
- permettre l'implantation de services (loisirs, sportifs, etc.....).

Orientation 2 : maîtriser le développement urbain de Saint Aubin des Bois

La croissance de Saint Aubin des Bois repose sur :

- un développement du bourg et de Chazay,
- une extension des plus limitée sur Grognauld ou le Petit Chêne,
- la volonté de ne pas avoir de mitage,
- relier les écarts entre eux,
- préserver les cônes de vue sur la cathédrale,
- la préservation des espaces verts,
- privilégier la gare,
- le développement à l'échelle intercommunale de la Z.A..

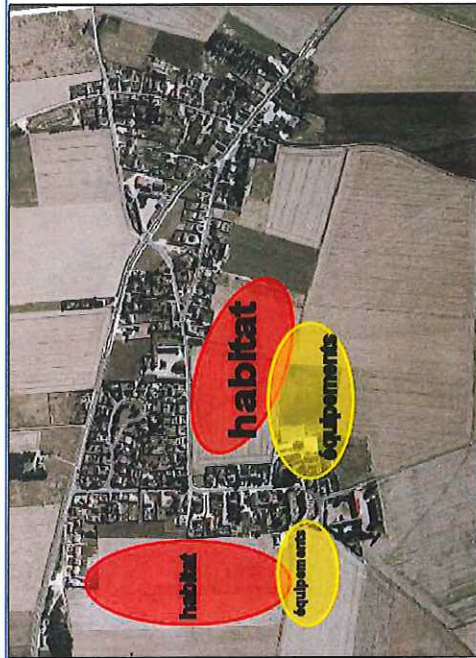
La maîtrise de l'urbanisation passe par la mise en œuvre d'assainissement efficace dans la durée.



Orientation 3 : permettre le développement du bourg

Le bourg se développe vers le sud et l'est, en prévoyant de :

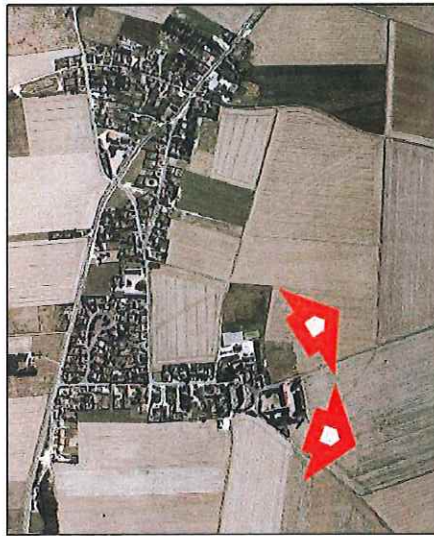
- combler les vides
- s'appuyer au maximum sur les réseaux existants et les perspectives de prolongation,
- aller vers la proximité de la station d'épuration
- éviter par la préparation de réserves foncières, l'implantation d'activités, agricoles notamment, incompatible avec l'habitat
- ne pas aller au nord de la D 24,



Orientation 4 : permettre l'implantation d'une salle de loisirs / spectacles à l'échelle de la commune

Cet équipement doit permettre de renforcer la convivialité de la commune. Son implantation est prévue au sud pour participer à l'esprit de renforcement du bourg, de façon à combiner les différentes fonctions. Bien que l'utilisation de la salle ne provoque pas systématiquement de nuisances (stationnement, claquements de portes ou bruits la nuit), il convient d'éloigner l'équipement des habitations.

Les espaces périphériques doivent être prévus pour avoir des aménagements et des parkings. Celui-ci peut être utilisé pour d'autres fonctions (église, cimetière, etc....).



Orientation 5 : permettre la création d'un cimetière

Le cimetière pourrait être implanté au sud ouest du bourg.



Orientation 6 : préserver l'environnement

La ZNIEFF et les bois sont protégés.

Le Raccordement de toutes les maisons et projets du bourg et de Chazay au réseau d'assainissement est prévu, comme l'extension éventuelle et surtout adaptation durable du lagunage et de la station d'épuration. La réalisation de nouvelles zones urbaines passera par la mise en œuvre d'un système d'assainissement durable, notamment à Chazay. La réalisation du Parc d'activités se fera selon la charte de l'environnement des zones d'activités du Département.

Orientation 7 : maintenir l'activité agricole

Protection des activités agricoles et des exploitations dans les hameaux.

Maintien de l'urbanisation (activités et habitats) dans les limites globales actuelles des écarts.

Protection des espaces agricoles

Orientation 8 : renforcer l'activité économique

La problématique du développement économique est simple :

- création d'une zone d'activités à l'échelle intercommunale, s'appuyant sur les flux de la départementale 923 et éventuellement avec un embranchement ferroviaire,
- permettre un accès aisé des habitants de la commune et d'ailleurs à l'emploi,
- permettre la création d'activités de services ou artisanales sans nuisance dans le bourg et à Chazay.

Orientation 9 : protection des bois et des Paysages

La ZNIEFF et les bois seront protégés. Les secteurs de la commune qui représentent un véritable enjeu de préservation du cadre naturel et des paysages seront classés en zone N.

Dans les lotissements, des espaces paysagers seront prévus. Cela passe par :

- une accentuation des volets paysagers dans les futurs projets de lotissement. une indication sera faite pour proposer des espèces locales,
- la plantation dense le long des nouvelles voies,
- des plantations le long des futures voies piétonnes et cyclables.

D'autre part, on sera attentif à :

- la création de bosquets et de petits espaces verts,
- la protection des arbres et points intéressants,
- des plantations de haies dans le cadre du remembrement.

Orientation 10 : relier les quartiers par des circulations douces

Création de sentiers et promenades à vélo pour rejoindre les écarts et les équipements de la commune (sportifs et de loisirs). Dans le cadre du remembrement (2009) de nouveaux chemins pourront être envisagés.

Orientation 11 : favoriser le co-voiturage et les circulations douces vers les bassins d'emplois

Une incitation à pratiquer le co-voiturage.
Aménagement du parking de la gare.

Création d'emplois dans la zone d'activités.

Orientation 12 : une amorce de mixité sociale

Permettre la possibilité de logements locatifs sociaux.
Permettre un découpage foncier pour des parcelles de tailles réduites dans les lotissements.
Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans les projets de lotissements (20 %).

Orientation 13 : construction à économie d'énergie

L'implantation des constructions à usage d'habitation devra être telle que les pièces de vie devront être de préférence orientées vers le sud. Cette localisation passe par une réflexion approfondie sur les plans de composition des futurs lotissements.
Les constructions pourront recevoir des systèmes visant à favoriser les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables : éolienne particulière de toit, revêtement photo voltaïque, etc. ...