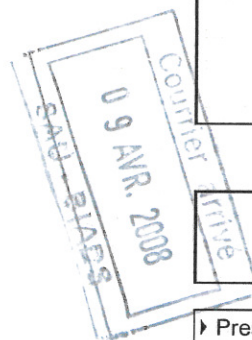


Commune de Sandarville

Eure-et-Loir

15 rue de l'Arche - 28120 Sandarville - Tél : 02 37 25 38 64

Elaboration de la carte communale

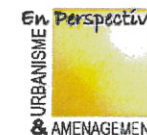


RAPPORT DE PRESENTATION

- Prescription de l'élaboration de la carte communale le 10-10-2006
- Dossier soumis à enquête publique du 21-12-2007 au 21-01-2008
- Carte communale approuvée le 14-02-2008

1

PHASE :
Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du : 14/02/2008

Approuvant la carte communale
de la commune
de Sandarville

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 ■ e-mail : agence.enperspective@wanadoo.fr

GÉNÉRALITÉS

- La carte communale	
- Objet et cadre juridique	7
- Contenu	7
- Le Processus d'élaboration	8

PREMIERE PARTIE ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

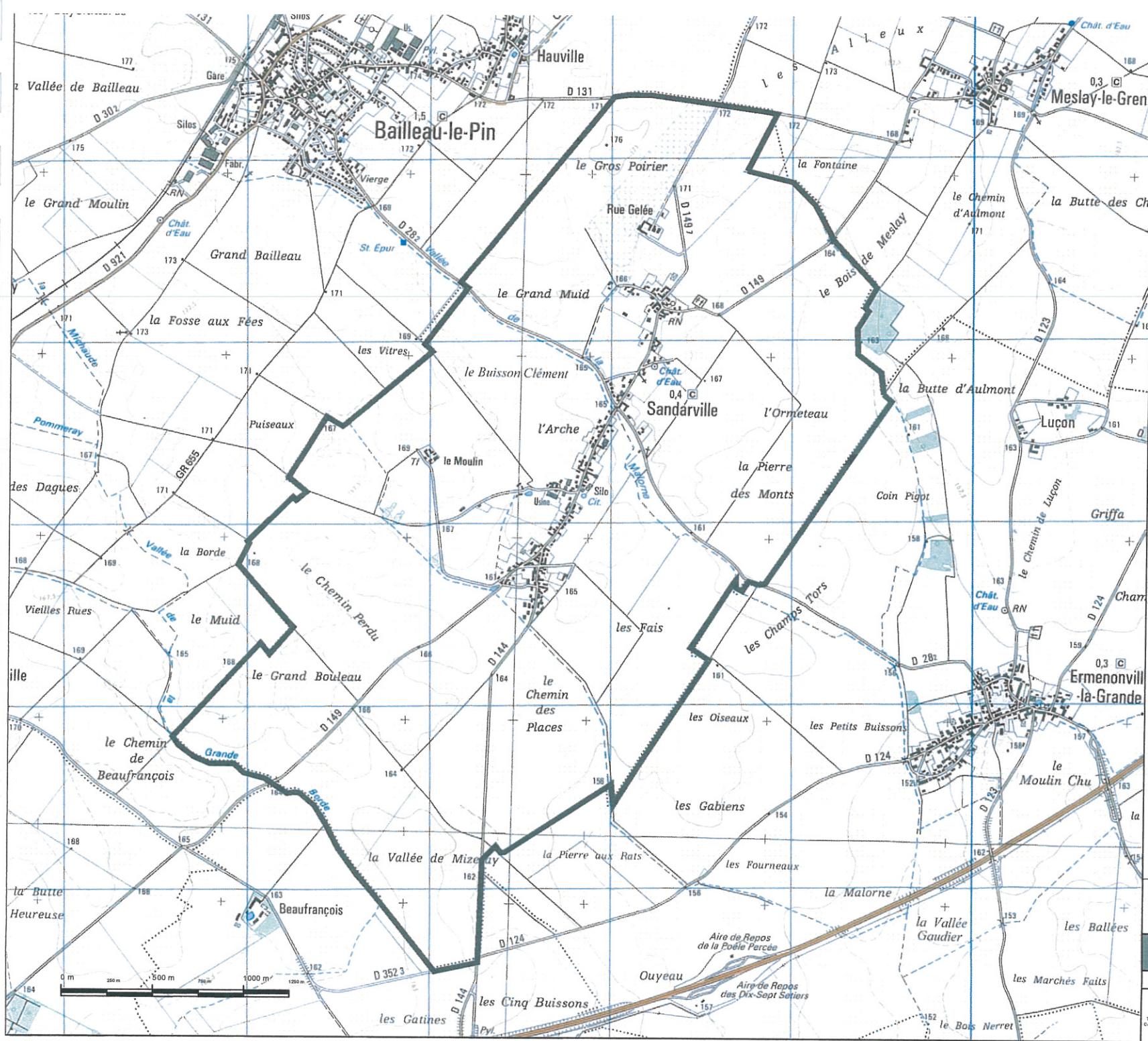
1.1 - ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL	
1.1.1 - Situation géographique.	10
1.1.2 - Contexte intercommunal	10
1.1.3 - Climatologie	13
1.1.4 - Le relief et la géologie	15
1.1.5 - L'hydrographie	15
1.1.6 - Les unités paysagères	16
1.1.7 - Mode d'occupation des sols	16
1.1.8 - Trame viaire	17
1.1.9 - Analyse du territoire : points forts, points faibles.....	18
1.2 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	
1.2.1 - La population	27
1.2.2 - Le logement	28
1.2.3 - Les activités.....	29
1.2.3 - Les réseaux techniques	
- Circulation / transport	29
- Alimentation en eau potable	30
- Assainissement	30
1.3 - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENTS	
1.3.1 - Objectifs municipaux.....	29
1.3.2 - Organisation spatiale souhaitée.....	31
1.3.3 Perspectives d'évolution.....	33

DEUXIÈME PARTIE JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

2.1 - CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES.....	
2.1.1 - Les servitudes d'utilité publique	34
2.1.2 - Les contraintes.....	34
2.1.3 - Loi d'orientation pour la ville	34
2.1.4 - Loi sur l'eau.....	35
2.1.5 - Loi de protection et mise en valeur du paysage	35
2.2 - CONTRAINTES NATURELLES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	

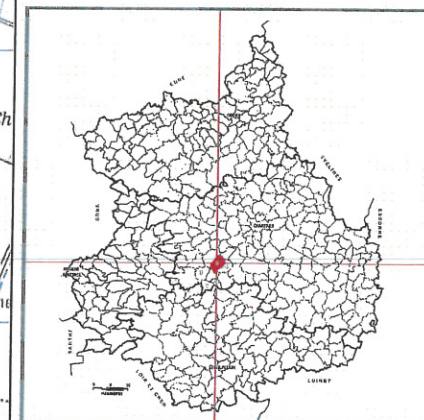
TROISIÈME PARTIE MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

3.1 - Elaboration du zonage	38
3.1.1 - Les secteurs constructibles	38
3.1.2 - Les secteurs non constructibles	38



Situation de la commune

Département d'Eure et Loir (28)



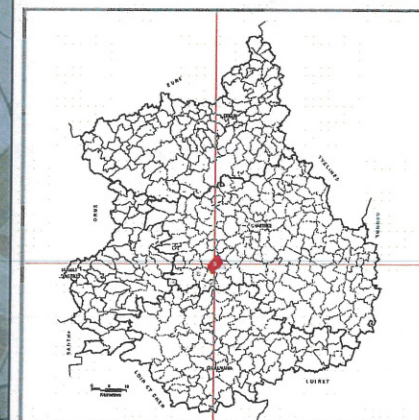
Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
Carte Communale

Situation

14 février 2008	Rapport de présentation	1/20000 (A3)
-----------------	-------------------------	--------------

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
3 rue des Cèdres - 28000 Chartres
Tél. : 02 35 20 20 15 Fax : 02 35 20 20 16
Courriel : agence.urbanisme@ville-sandarville.fr





Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
 Carte Communale

Photo aérienne

14 février 2008 Rapport de présentation 1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
 Urbanisme & Aménagement
 2 rue des Cloûtes - 28000 Chartres
 Tél. : 02 35 20 58 15 Fax : 02 35 20 58 46
 Courriel : agence.urbanisme@ville.chartres.fr



Un paysage rural typique de la Beauce



Les équipements publics de la commune



Mairie et école



Salle des fêtes



Eglise

Une architecture traditionnelle et variée



GÉNÉRALITÉS

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 la 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.

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique. Il explique les choix d'aménagement retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation de secteurs constructibles et non constructibles.

Enfin, il évalue les incidences des choix faits sur l'environnement et expose les moyens mis en œuvre pour sa préservation et sa mise en valeur.

- Des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Les documents graphiques déterminent les secteurs constructibles ou non constructibles, 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'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ne sont pas autorisés.

Les documents graphiques font apparaître la répartition des zones constructibles, mais ne figurent pas les servitudes d'utilité publique.

- Les servitudes d'utilité publique sous la forme de fiche et de plan.

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 10 octobre 2006, le Conseil Municipal de Sandarville 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.

PREMIÈRE PARTIE

État initial du site et de l'environnement

1.1 - Analyse du territoire communal

1.1.1 – Situation géographique

La commune de Sandarville est située dans le département de l'Eure-et-Loir, à 15 km au sud-ouest de Chartres. Elle est desservie par deux axes principaux, la départementale 28², reliant Bailleau-le-Pin à Ermenonville-La-Grande et la départementale 149.

Le territoire communal a une superficie totale de 950 hectares. 90% de cette surface est occupée par des zones de grandes cultures. La surface boisée est négligeable, elle représente moins d'un hectare, situé entre le bourg et le Moulin.

Un verger est installé entre la rue de la Sente aux Prêtres et rue Gelée, il représente une surface d'environ 20 ha. Le secteur bâti représente une superficie de l'ordre de 25 ha.

1.1.2 – Contexte intercommunal

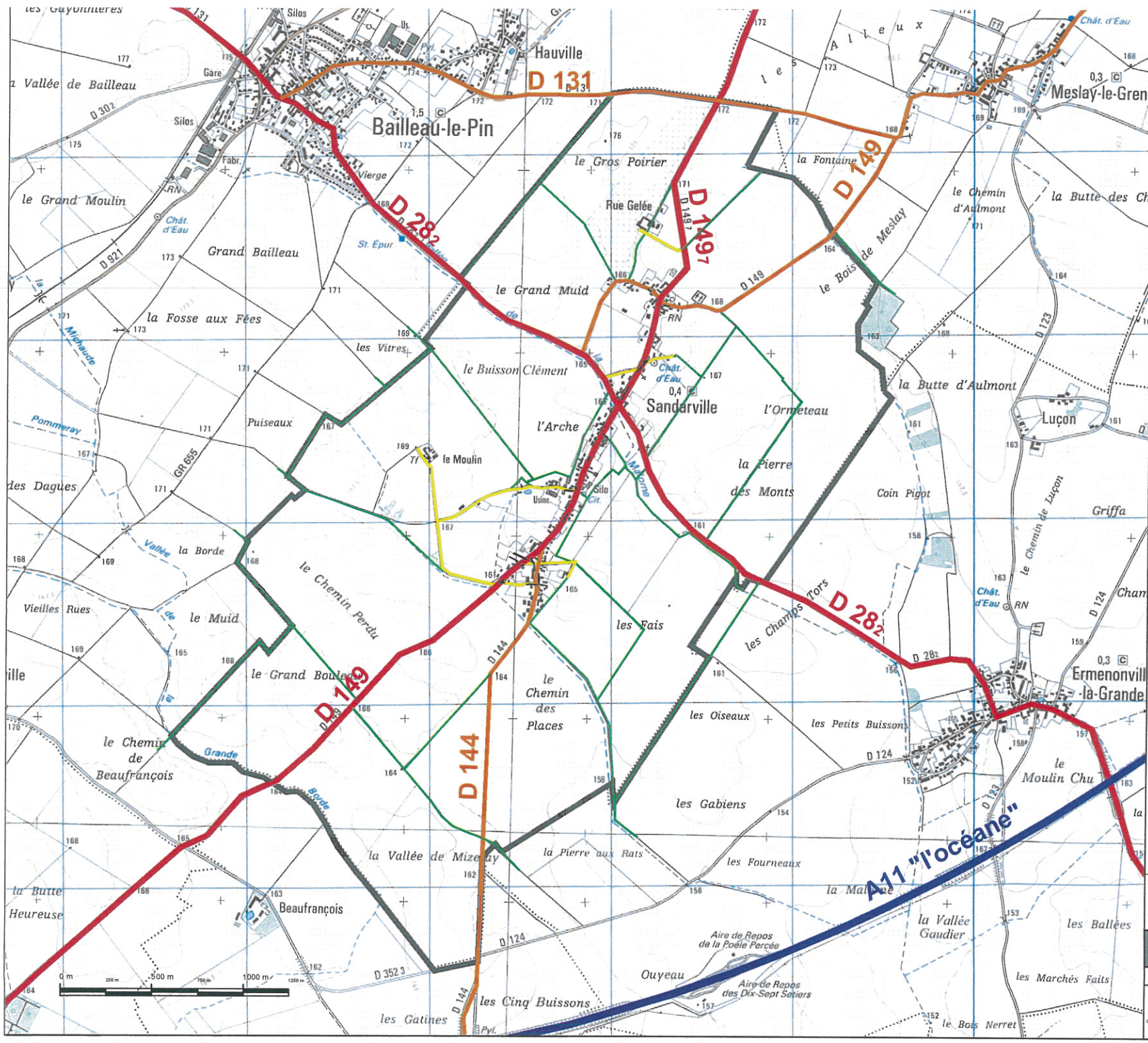
La commune de Sandarville est rattachée à la région Centre, au département de l'Eure-et-Loir, à l'arrondissement de Chartres ainsi qu'au canton d'Illiers Combray, et appartient à la Communauté de Communes du Pays de Combray, qui regroupent 19 communes dont Illiers Combray et Bailleau-le-Pin.

Les compétences de la communauté de communes sont :

- l'aménagement de l'espace communautaire
- l'action de développement économique
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- la politique du logement
- la création, la gestion, l'entretien et le fonctionnement d'équipements de service
- la création, la gestion, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

La commune de Sandarville adhère, par ailleurs, à divers syndicats :

- Syndicat Électrique Intercommunal du Pays Chartrain (RSEIPC).
- Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la région de Sandarville.
- Syndicat Intercommunal des Deux Versants (Scolaire).
- Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM).
- Syndicat Intercommunal de Transport des Élèves vers le collège Marcel Proust (SITECI).
- Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et le Développement du Pays Chartrain (SIPAC).



Légende :

■ Liaisons nationales :

— Autoroute A11 "l'Océane"

■ Liaisons départ. et communales :

— Route de transit d'importance départementale (D 282 & D 149)

— 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 Sandarville
Carte Commune

Trame viaire - hiérarchie des voies

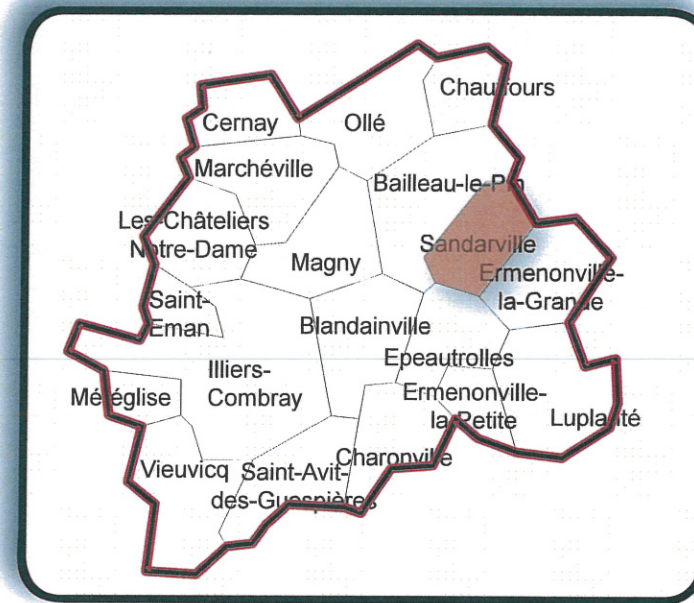
14 février 2008 Rapport de présentation 1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Cèdres - 28000 Chartres
Tél. 02 37 52 75 75 - Fax 02 37 52 75 75
Courriel : agence.urbanisme@eure-et-loir.fr



Légende

	Communauté d'Agglomération
	Communauté de Communes
	Communauté de Communes du Pays de Combray



Commune de Sandarville Carte Communale

INTERCOMMUNALITE

14 février 2008

Rapport de présentation



1.1.3 – Climatologie

L'Eure-et-Loir est un département rural qui appartient pour sa plus grande partie au Bassin Parisien. Il est caractérisé par deux types de paysages : la plaine de Beauce à l'est et les collines du Perche à l'ouest. La capitale y exerce une influence grandissante en raison de la proximité de l'Île-de-France.

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%.

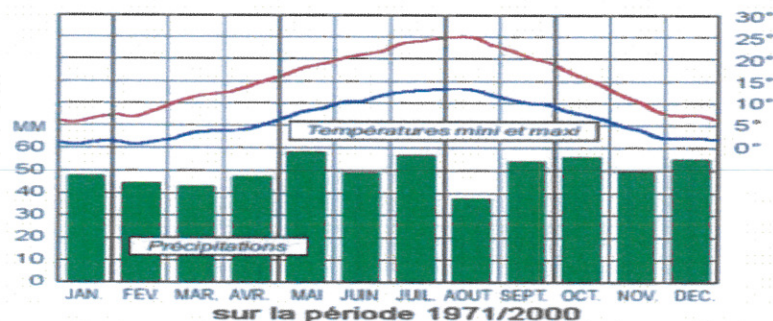
Le secteur de Sandarville est soumis à un climat de type océanique altéré. La douceur qui définit ce climat est due à l'influence de l'océan, qui est à l'origine d'une humidité constante qui favorise les pluies régulières. De plus, les températures des masses d'eau variant peu, elles influencent la température 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.

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.

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

LE CLIMAT DANS L'EURE ET LOIR

Normales de températures et de précipitations à Chartres-Champhol



Quelques records depuis 1946 à Chartres-Champhol

Température la plus basse	-18,4 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	40,1 °C
Jour le plus chaud	29/6/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	59,2 mm
Jour le plus pluvieux	04/10/1981
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1984

			Jan	Fév	Mar	Av	Mai	Jui	Juil	Ao	Sep	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

1.1.4 – Relief et géologie

Contexte géologique

Le contexte géologique de secteur de Sandarville est assez monotone en raison d'une topographie peu accentuée, d'une tectonique peu marquée. La région est essentiellement marquée par la présence d'argile à silex recouverte de limons des plateaux.

Les vallées de l'Eure et du Loir, les vallées de leurs affluents et les vallées fossiles sont marquées par des dépôts d'alluvions anciennes à galets de silex.

Les argiles à silex sont omniprésentes sur la totalité du territoire communal. Elles sont représentées autour du réseau hydrographique qui a décapé les limons. Les argiles à silex résultent de l'altération des formations crayeuses sous-jacentes. Dans certains cas, l'argile à silex peut avoir une trentaine de mètres d'épaisseur.

Les limons des plateaux recouvrent quasi systématiquement les argiles à silex. Sur la carte géologique, ils sont représentés quand ils dépassent 80 cm d'épaisseur. En général, ils ont une puissance moyenne comprise entre 1,1 et 1,7 mètres, mais ils peuvent atteindre 3 mètres d'épaisseur. Les limons ont une teinte brun sombre à brun rouge. A cause de la présence de l'argile à silex, ils s'engorgent rapidement.

Les alluvions récentes et les colluvions constituent une mince couche argilo sableuse issue de crues anciennes. Elles recouvrent généralement les argiles à silex sur une épaisseur n'excédant pas 2 mètres.

Stratigraphie

Une cartographie a été réalisée sur le secteur d'étude, à partir de 40 sondages et 5 tests d'infiltration, les 20 et 21 juillet 2005. Les

sondages ont été réalisés à la tarière hélicoïdale de longueur 1,20 m et de diamètre 7cm.

Suivant la méthode « tarière » mise au point par l'INRA dans le massif armoricain, la nature du sol est définie par 4 critères principaux :

- la nature du matériau géologique
- l'hydromorphie (manifestation d'engorgement des sols par l'eau)
- la texture dominante du profil
- la profondeur du sol

Trois types de sols ont alors été distingués sur le secteur de Sandarville.

- le premier de sol correspond à des sols très riches en silex dès les premiers centimètres. Le limon argileux, dont l'épaisseur varie de 0 à 20 cm, repose directement sur l'argile à silex.
- le second groupe de sol correspond à des sols profonds, comportant un horizon limono argileux dont l'épaisseur est de l'ordre de 80 à 90 cm. Ce groupe de sol correspond à des sols développés sur l'argile à silex.
- enfin, le dernier groupe de sols correspond à des sols profonds développés sur des limons des plateaux. Ces sols sont argilo limoneux, généralement hydromorphes.

1.1.5 – Hydrographie et hydrologie

La commune de Sandarville repose sur un plateau très légèrement ondulé.

Contexte général

Deux fossés sont recensés sur le territoire communal. La vallée de la Malorne qui longe la départementale 28², elle scinde le bourg au niveau de l'intersection avec la départementale 149. Le second fossé est situé au sud-ouest du bourg, il coupe la rue de l'Océane. Il se jette dans la Malorne à Ermenonville-La-Grande.

La vallée de la Malorne est un affluent du Loir, la totalité du territoire communal appartient donc au bassin versant de la Loire.

Ce sont les traits topographiques qui définissent les bassins versants et déterminent schématiquement les ensembles d'habitations relevant d'un même système de traitement des eaux usées (collecte gravitaire des effluents). En outre, ils permettent d'envisager pour certains secteurs l'utilisation de postes de relevage dont l'opportunité économique est alors à vérifier.

Hydrogéologie générale

Les formations tertiaires sont susceptibles d'abriter de petites nappes discontinues. Le principal réservoir aquifère est la nappe de la Craie.

Le caractère aquifère de la craie est lié à sa fissuration, essentiellement développée au niveau des vallées et des vallons, tandis que la formation est peu productive sous les plateaux. La nappe est libre et ainsi relativement vulnérable aux pollutions de surface, comme en témoignent les taux de nitrates souvent assez élevés.

1.1.6 - Unités paysagères

Comme le relief, le paysage de Sandarville est caractéristique d'un paysage de plaine. La partie Sud du territoire est toutefois marquée par une "dépression".

La majorité des surfaces des terres est consacrée à l'agriculture.

Le plateau agricole : espace relativement plat à vocation essentiellement agricole, composé de champs de culture ouverts. Ces espaces forment les lignes tendues du paysage beauceron et occupent l'essentiel du territoire communal.

Les parties urbanisées :

Le territoire communal de Sandarville comprend le bourg et deux fermes clairement identifiables : Le Moulin et la rue Gelée.

Le bourg de Sandarville regroupe des parties anciennes prenant la forme d'un bâti continu, construit le plus souvent avant 1975.

Le centre bourg ancien est constitué d'un tissu bâti implanté pour l'essentiel à l'alignement.

Le tissu récent : les extensions urbaines récentes sont réparties en poches accolées au bourg. De faible densité, elles sont constituées d'un tissu bâti d'habitat individuel, sous forme de pavillons.

D'autres composantes du paysage marquent également le territoire communal :

Les jardins et espaces plantés : les jardins privés donnent une véritable identité au bourg.

1.1.7 - Mode d'occupation des sols

Les espaces agricoles:

Le parcellaire de l'espace agricole est de taille importante et offre un paysage ouvert, voué essentiellement à la céréaliculture.

L'espace agricole occupe la majeure partie du territoire communal.

9 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de Sandarville

Les espaces urbanisés:

L'organisation viaire du bourg organisée autour de la place de la Mare constitue une référence d'organisation linéaire.

L'organisation des parcelles autour de la voie centrale a permis la constitution d'un parcellaire cohérent permettant la construction d'un bâti implanté, au regard de la voie publique, majoritairement à l'alignement. Ces dispositions permettent encore de nos jours une lecture urbaine continue et compacte.

Les parcelles sont le plus souvent agrémentées de jardins en partie arrière du front bâti.

En abord immédiat de ce tissu ancien, se sont développés depuis une vingtaine d'années des ensembles d'habitats pavillonnaires

individuels. Ces ensembles constituent une frange au centre ancien et contrastent avec ce dernier.

Les équipements publics :

- La Mairie,
- L'école élémentaire comprenant 2 classes,
- La salle polyvalente
- Le château d'eau
- Le cimetière
- L'église

1.1.8 - Trame viaire

Le réseau des voies de circulation est de type radial. Les routes principales convergent vers le bourg. L'espace public central se réduit à un carrefour.

La RD 28 est l'axe qui relie la commune à la D 921 (axe Chartres Illiers-Combray) et à Ermenonville-la-Grande. La commune s'est développée en parallèle de ce même axe, sur la D 149.

D'autres axes de communication mineurs permettent de relier Sandarville aux communes avoisinantes : Meslay-le-Grenet – Epeautrolles, ainsi qu'à l'autoroute A11 (Thivars).

Le territoire communal offre aussi des chemins ruraux en limite de parcelles qui permettent le passage des engins agricoles.

1.1.9 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

L'analyse du territoire de la commune de Sandarville, de l'état initial de l'environnement et du paysage, permet de mettre en évidence des « points forts » et des « points faibles ».

Points forts :

La situation de convergence de la commune, intersection de deux routes départementales RD28 & RD149) offre des possibilités de développement à l'échelle locale.

Des espaces agricoles bien entretenus. Un paysage agricole ouvert typique de la Beauce céréalière.

Points faibles :

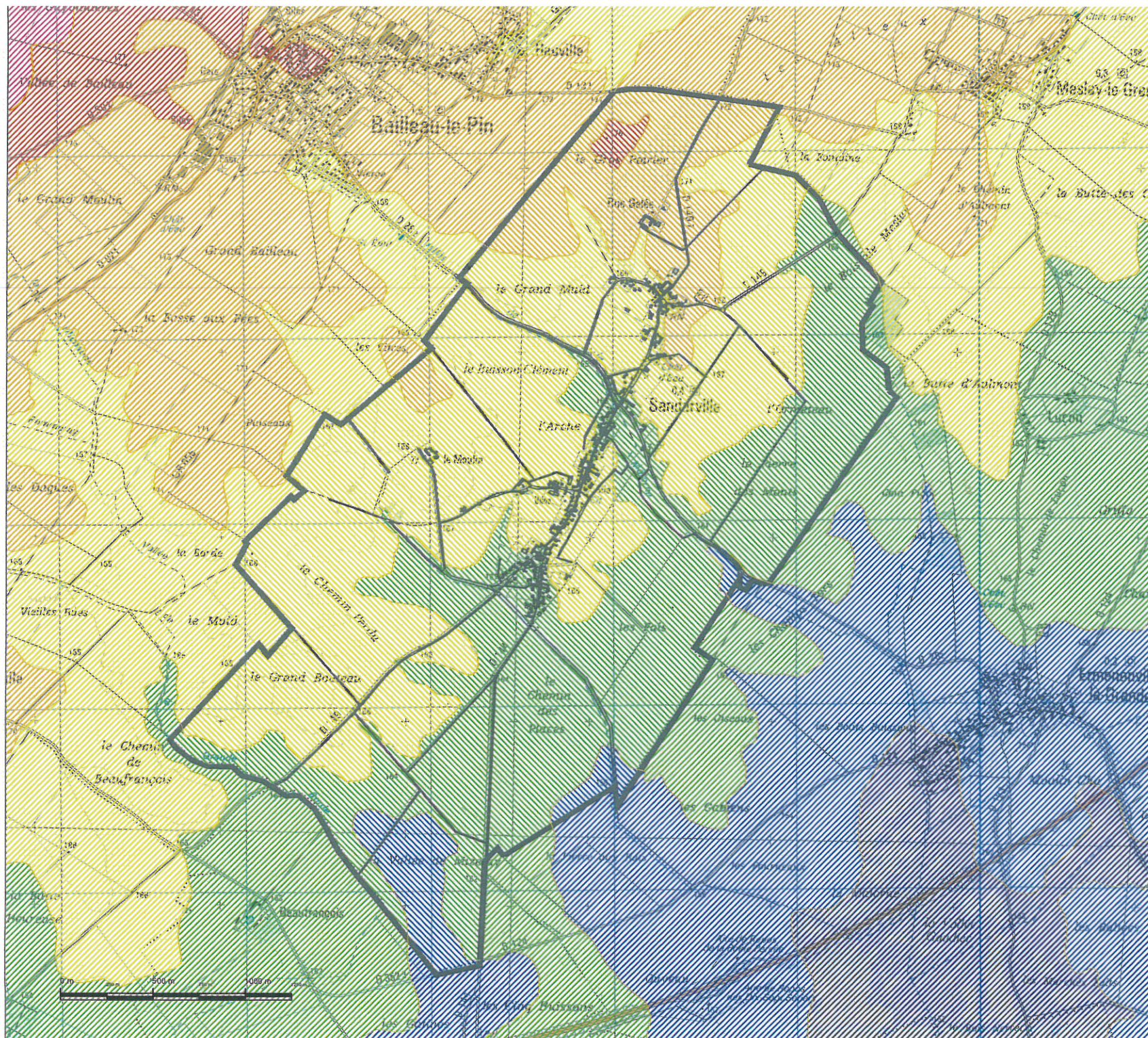
L'organisation urbaine de Sandarville met en évidence une commune au développement disparate. Très dense, la partie sud-ouest est le secteur attractif du territoire communal (développement continu sur plusieurs années). Le secteur de l'église (au nord) est moins bien intégré au reste de la commune.

L'étirement de la commune le long de la route départementale 149 et la faible représentation des espaces publics ne permet pas de définir une centralité type « cœur de village » à proprement parlé.

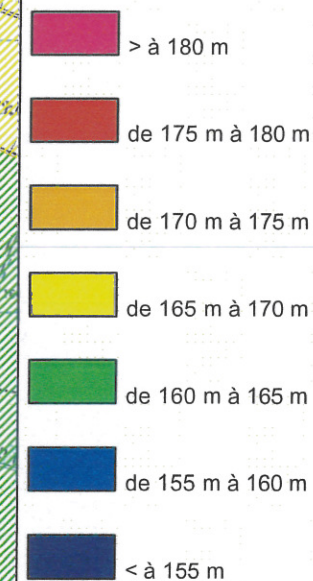
Enjeux:

Les enjeux de la carte communale à Sandarville sont de :

- Créer une continuité urbaine sur l'ensemble de la commune pour créer un territoire homogène et réunir les différents types de population
- Limiter la construction en second rideau et par la même valoriser les espaces en creux.
- Valoriser le développement urbain tout en préservant l'espace cultivé et l'environnement.



Légende :



alt. maxi : 176 m
alt. mini : 158 m
dénivellé : 18 m

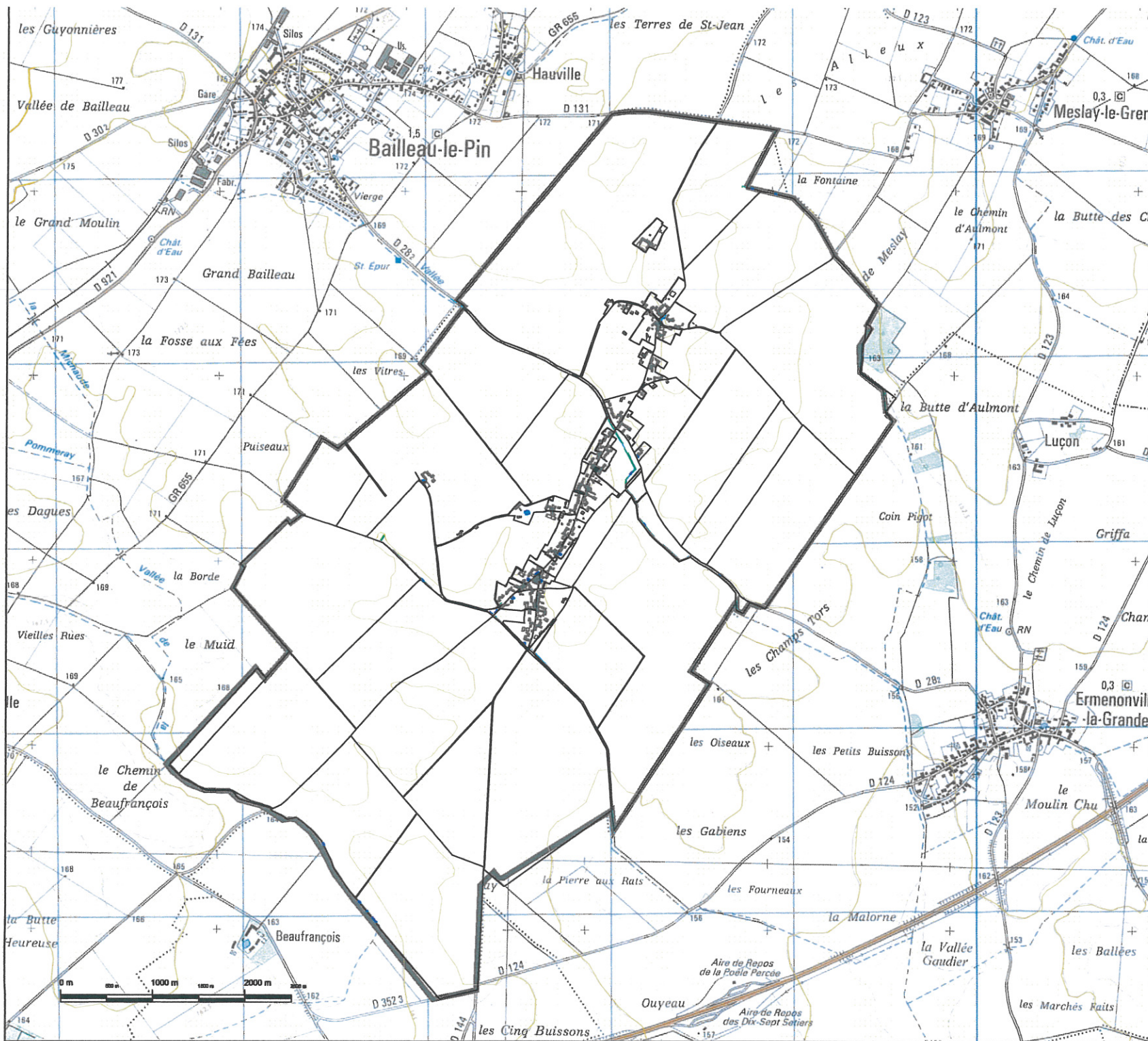
Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
Carte Communale

Carte du relief

14 février 2008 Rapport de présentation 1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
1 rue des Eclipses - 28000 Chartres
Tél. : 02 37 30 51 75 Fax : 02 37 30 51 86
Site internet : agence.urbanisme-et-aménagement.fr





Légende :



Rivière (l'Ozanne) mare et étang en eau constante.



Vallée sèche



☐ Vallée et fossé busés

☐ Limite bassin versant

Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
Carte Communale

Hydrographie

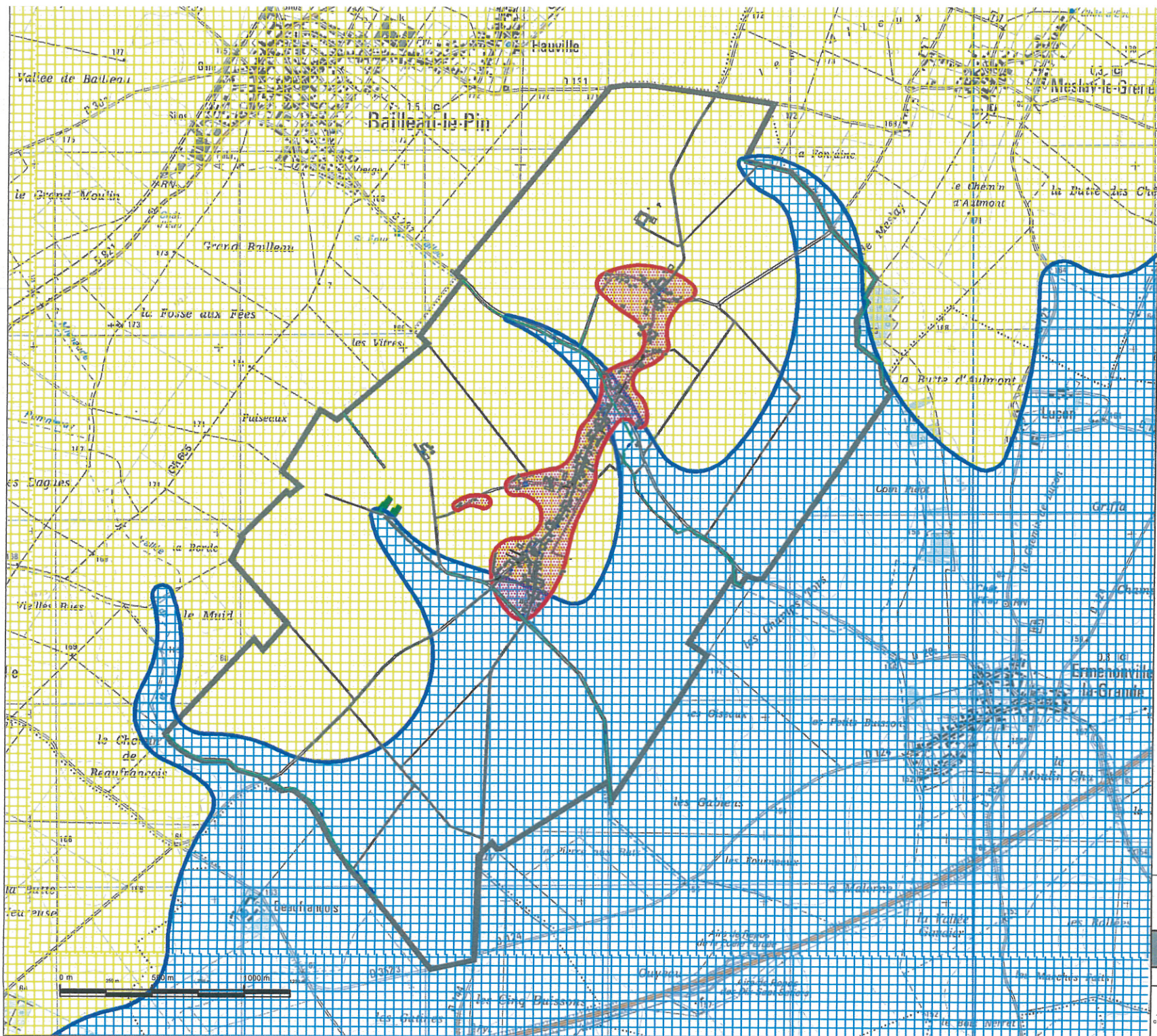
14 février 2008

Rapport de présentation

1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Côtes - 26000 Châtenet
Tél. : 02 37 30 26 75 - Fax : 02 37 30 94 46
E-mail : service_client@csd.chatenet.fr





Légende :

-  Plateau descendant vers vallée
-  Plateau haut
-  Bois*
-  Zone urbanisée*

* sur le territoire communal

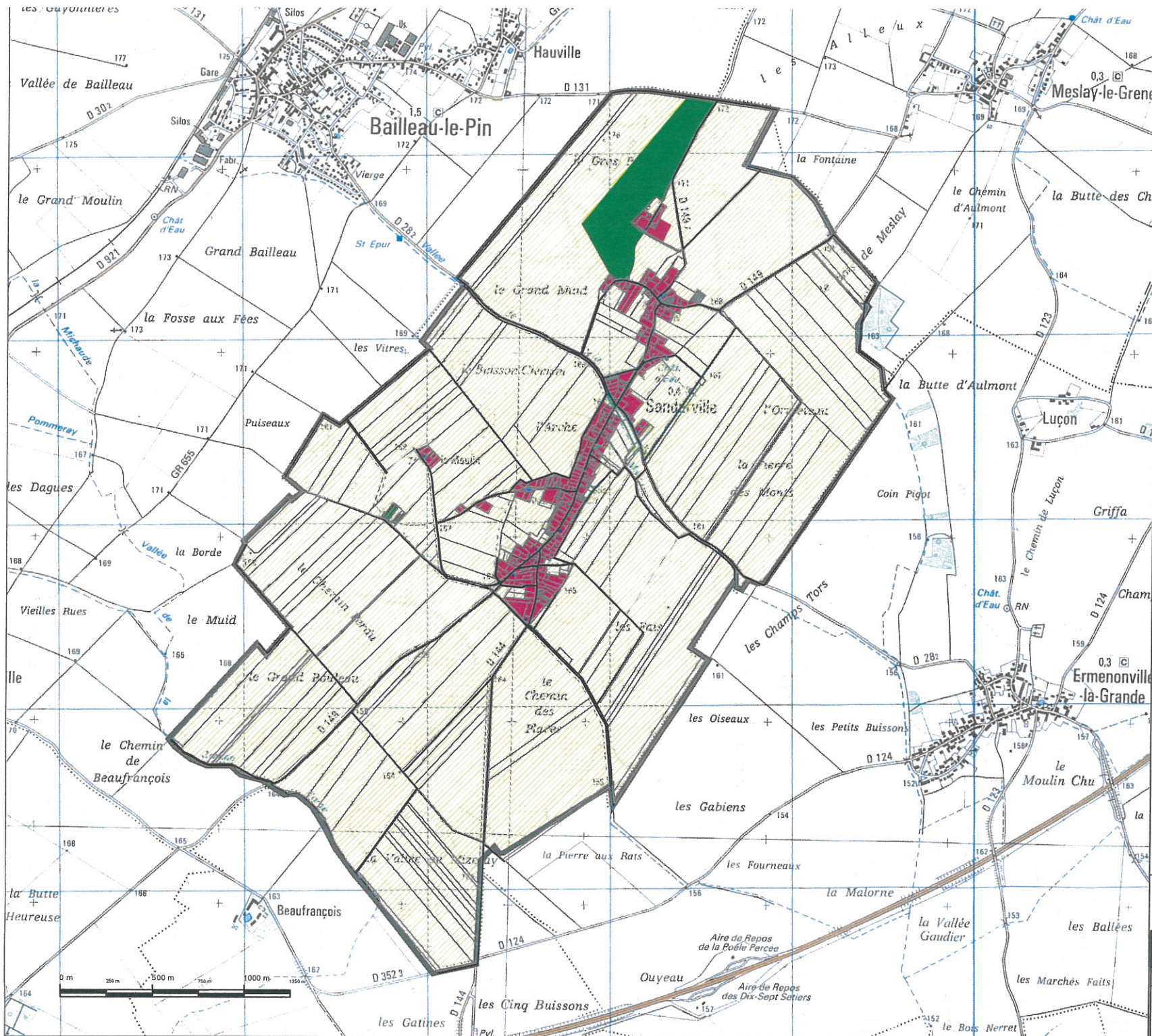
Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
Carte Communale

Unités paysagères

14 février 2008 Rapport de présentation 1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Cèdres - 28800 Chartres
Tél. : 02 37 50 58 75 Fax : 02 37 50 54 46
Courriel : agence.urbanisme@eure-et-loir.fr

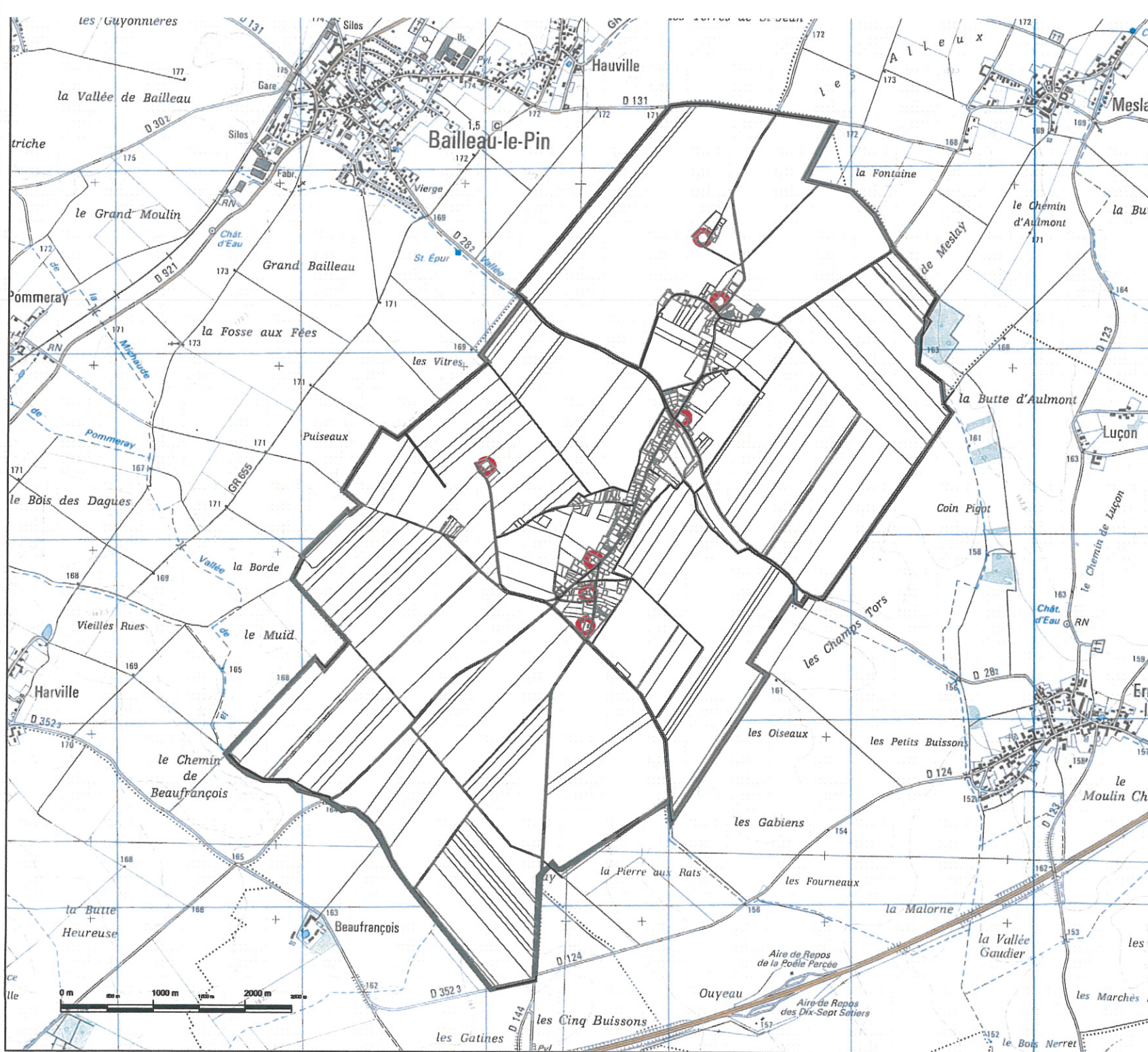




- Légende :**
- Espace agricole cultivé
 - Bois, verger et peupleraie.
 - Espaces bâtis
 - Cours d'eau et étangs

Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
 Carte Communale

Mode d'occupation des sols		
14 février 2008	Rapport de présentation	1/20000 (A3)
EN PERSPECTIVE Urbanisme & Aménagement Niveau Cotes : 2000 Chânes T.R. 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Courriel : agence.urbanisme@eure-et-loir.fr		



Légende :

- Sièges d'exploitation agricole en activité

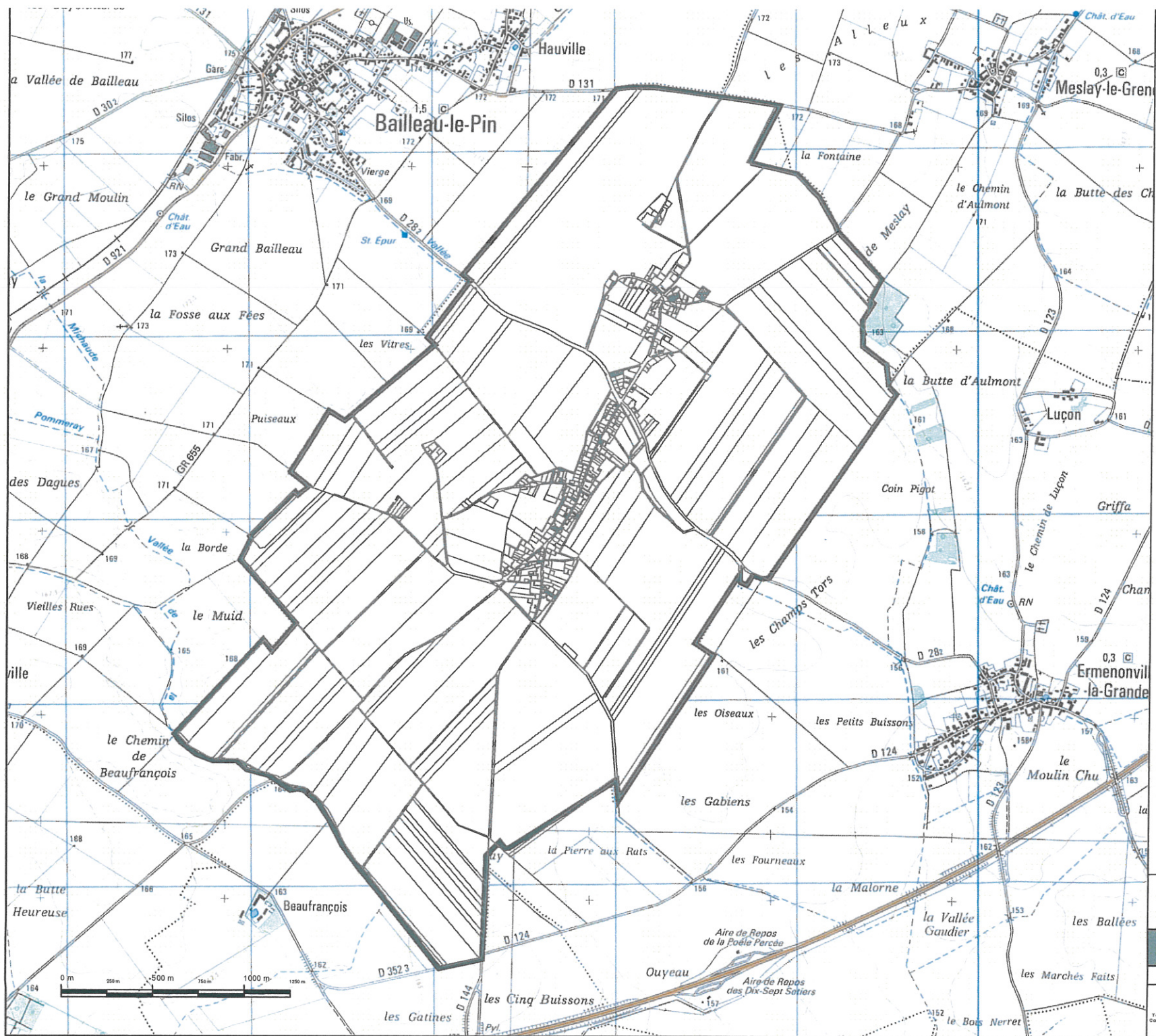
Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
Carte Communale

Exploitations agricoles

14 février 2008 Rapport de présentation 1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2 rue des Cèdres - 28000 Chartres
Tél. 02 35 25 25 15 Fax 02 35 25 25 16
Courriel : agence.urbanisme@eure-et-loir.fr





Département d'Eure et Loir
Commune de Sandarville
Carte Communale

Parcellaire

14 février 2008 Rapport de présentation 1/20000 (A3)

EN PERSPECTIVE
Librairie & Antiquariat
2 rue des Orlans - 28000 Chartres
Tél. : 02 37 50 24 15 Fax : 02 37 50 24 16
Courriel : agence.erp@perspective-enl.fr



NORD

1.2 - Analyse socio-économique

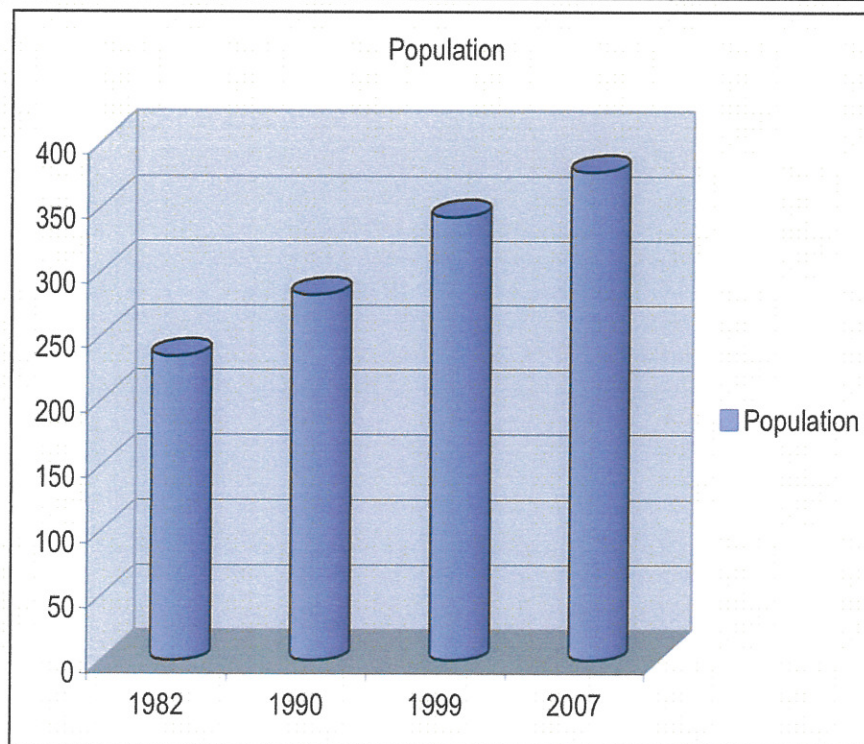
1.2.1 – La population

L'ensemble des chiffres analysés provient des données Insee des recensements généraux de la population de 1982, 1990, 1999 et de l'enquête annuelle de recensement de 2007.

Les sandarvillois sont au nombre de 377 (168 hommes et 174 femmes) au dernier recensement de 2007.

Tableau : Evolution générale de la population entre 1982 et 1999

	1982	1990	1999	2007
Population	234	282	342	377

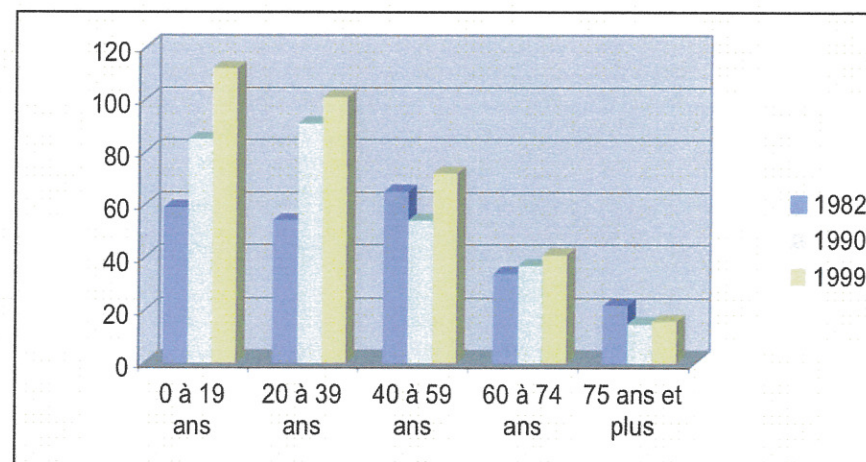


Entre 1999 et 2007, la population de Sandarville est passée de 342 à 377 habitants, soit une augmentation de près de 35 habitants en 8 ans. Cela représente une progression de plus de 9%.

En 2007, la commune de Sandarville comptait 377 habitants, soit une densité de 25 habitants au km². Depuis 1982, la commune voit sa population augmenter de façon sensible. En effet, en une quinzaine d'année, le nombre d'habitants a augmenté de quasiment 50%, soit une croissance moyenne d'environ 6 habitants par an. Cette croissance s'est faite de façon relativement régulière, et continue de croître ces dernières années.

Tableau : Répartition de la population par tranche d'âge

	1982	1990	1999
0 à 19 ans	59	85	112
20 à 39 ans	54	91	101
40 à 59 ans	65	54	72
60 à 74 ans	34	37	41
75 ans et plus	22	15	16
TOTAL	234	282	342



En 1999, 173 personnes font partie de la catégorie des 19 à 59 ans soit 50,60 % de la population, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne du département. 112 personnes ont moins de 19 ans soit 32,70 %, 41 personnes ont entre 60 et 74 ans, soit 12 %, et 16 personnes ont 75 ans et plus soit 4,70 % (7,6% pour le département).

Entre 1990 et 1999, la répartition de la population par tranche d'âge est restée sensiblement identique, même si la population, en tant que telle, a nettement augmenté. On note par ailleurs que la tranche d'âge des moins de 19 ans est davantage représentée.

Tableau : La population-les ménages

	1982	1990	1999
Population des ménages	234	282	342
Nombre de ménages	87	98	117

La taille moyenne des ménages est de 2,9 personnes, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui est de 2,5 personnes par foyer.

Tableau : Nombre de personnes par ménage

	1982	1990	1999
1 personne	12	12	17
2 personnes	34	33	37
3 personnes	21	20	21
4 personnes	13	24	28
5 personnes	5	6	9
6 personnes et plus	2	3	5

Sur les 117 ménages Sandarvillois en 1999, les ménages d'une et deux personnes représentent 54 unités (46%) ; ceux de trois personnes et plus représentent 63 unités (54%). La structure des ménages a évolué. Le nombre de ménages de 4 personnes et plus a, depuis 1982, augmenté cependant le nombre moyen de personnes par ménages a diminué. Ce phénomène, probablement dû au desserrement des ménages et à la décohabitation est très

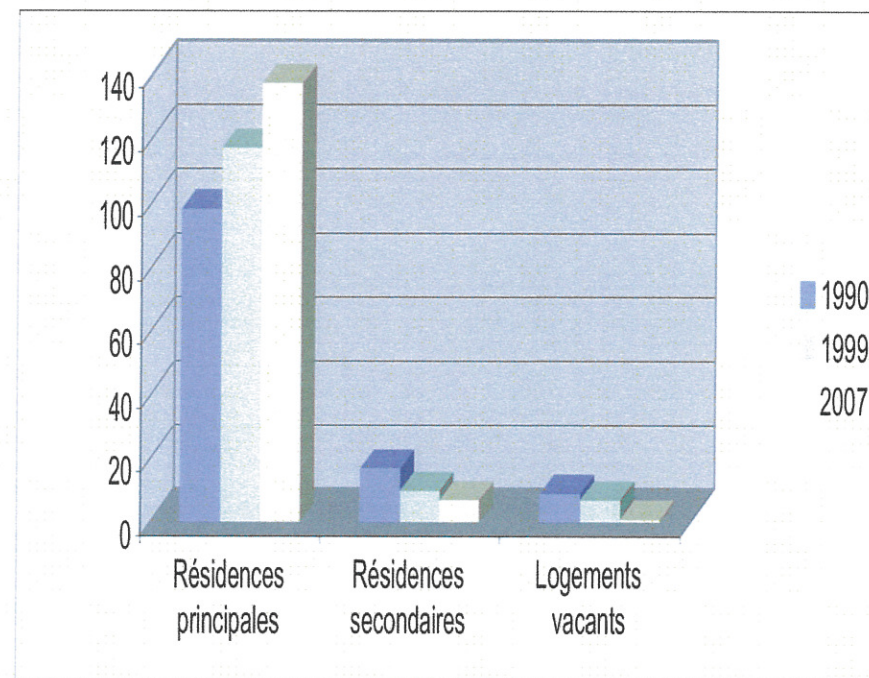
généralement constaté en France. Cela veut dire que l'offre de logements doit s'adapter à ces nouveaux foyers plus petits.

1.2.2 – Le logement

Sur le territoire de Sandarville, on dénombrait 145 logements en 2007, dont 137 (environ 94,5 %) de résidences principales, environ 4,8% de résidences secondaires ou logements occasionnels et 0,7% de logements vacants.

Tableau : recensement du type de logements entre 1990 et 2007

	1990	1999	2007
Résidences principales	98	117	137
Résidences secondaires	17	10	7
Logements vacants	9	7	1
TOTAL	124	134	145



Le nombre de logements à Sandarville est en augmentation (11 logements supplémentaires entre 1999 et 2007, soit une augmentation d'environ 7,6%) ainsi que la population (60 nouveaux habitants) alors que la tendance constatée régulièrement est seulement l'augmentation des logements et la stagnation voire la diminution du nombre d'habitants.

Tableau : Logements en fonction du nombre de pièces

	1990	1999
1 pièce	3	2
2 pièces	6	4
3 pièces	16	17
4 pièces	36	30
5 pièces et plus	37	64

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 5,1 % du parc, et les « grands » logements de plus de quatre pièces concernent 80 % du parc.

1.2.3 – Les activités

Activités industrielles, artisanales et commerciales

- Restaurant
- Artisan maçon
- Métallerie, Serrurerie
- Transporteur messagerie
- Transporteur
- Stockage et vente de titane

Activité agricole

Neuf exploitations agricoles ont été recensées sur le territoire communal, il s'agit d'exploitations céréalières, représentant une surface de 980 hectares.

Services et Equipements

Mairie
École (2 classes)
Salle polyvalente (avec cuisine)

Associations

- Comité des Fêtes Sandarvillois
- Club du temps libre
- Société de chasse

1.2.4 – Les réseaux techniques

- Circulation/transport

Le territoire est traversé par un réseau routier départemental.

- RD149 du nord-est au sud-ouest qui relie Meslay-le-Grenet et Illiers Combray
- RD144 vers le sud qui relie Sandarville à Epeautrolles
- RD28-2 du nord-ouest au sud-est de Bailleau-le-Pin à Ermenonville-la-Grande
- RD 149-7 au nord-est reliant Sandarville à Trizay, commune de Nogent-sur-Eure
- RD 131 de l'est à l'ouest, de Mignières (RN10) à Bailleau-le-Pin

La RD 921 reliant Chartres au sud-ouest du département via Illiers Combray et Brou passe à environ 2,5 km au nord-ouest à Bailleau-le-Pin.

L'autoroute Océane (A11/E50), accessible à Thivars (10km), passe au sud de Sandarville à moins d'un km des limites sud de la commune.

- Alimentation en eau potable

La commune de Sandarville fait partie du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). 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

La commune est également incluse dans le périmètre du SAGE du bassin versant du Loir.

La commune de Sandarville est alimentée par un captage situé à 0,5 km à l'est du bourg. Il est situé sur la parcelle n°6, section ZB.

Des périmètres de protection ont été établis en 1992 par un hydrogéologue agréé. Toutefois, ils n'ont pas été soumis à une enquête publique. Une partie du secteur construit de la commune est intégré dans le périmètre de protection rapproché.

Consommation en eau potable :

En 2004, environ 22 000 m³ d'eau ont été consommés pour 149 branchements, soit une moyenne de 130 litres par habitant et par jour.

Ces valeurs correspondent aux moyennes généralement observées en zone rurale.

- Assainissement

L'assainissement existant est de type non collectif.

Sont considérés conformes, les habitations en accord avec la réglementation en vigueur (prétraitement, épuration, dispersion).

Rapport de présentation de la carte Communale - SANDARVILLE

- Collecte et traitement des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est effectué par le SIRTOM du Pays Chartrain, qui a passé une convention avec les déchetteries existantes. De ce fait, depuis le 1^{er} mai 1998, les habitants de la commune de Sandarville ont accès à la déchetterie d'Illiers Combray, sur simple présentation d'un justificatif de domicile.

La collecte a lieu chaque jeudi.

1.3 - Hypothèses et objectifs d'aménagement

1.3.1 – Objectifs municipaux

Les objectifs de la commune de Sandarville pour l'élaboration de la carte communale sont :

- De s'adapter à la croissance démographique
- De préserver le caractère rural de la commune
- D'orienter l'urbanisation de la commune sur le secteur Nord (église) afin de créer une continuité urbaine sur l'ensemble du bourg.
- De limiter au maximum l'urbanisation en « second rideau » sans pour autant pénaliser les habitants à disposer de leur bien.

1.3.2 – Organisation spatiale

La population de Sandarville est attachée au caractère rural de sa commune, soit pour y avoir toujours vécu, soit pour avoir choisi cette commune pour son environnement. Néanmoins, commune rurale n'est pas synonyme d'absence de développement.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, la commune de Sandarville souhaite mieux organiser l'espace destiné aux nouvelles constructions et préserver l'espace destiné aux activités agricoles.

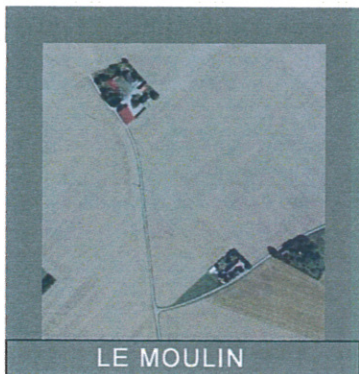
La commune de Sandarville souhaite délimiter les zones destinées à la construction et cherche à protéger le cadre paysager de son territoire communal.

1.3.3 – Perspectives d'évolution

La commune de Sandarville a pour objectif d'autoriser 3 logements en moyenne par an, soit un total de 25 à 30 logements pour la durée de vie de la carte communale.

L'emprise des secteurs déjà urbanisés sur l'ensemble du territoire communal est de 25 hectares. D'après le plan de zonage, la somme des surfaces "libres" qui se situent en secteur constructible dans le cadre de la carte communale représente environ 3 hectares,

Ainsi, si l'on considère que les nouveaux terrains promus à la construction sont en moyenne d'une superficie de 1200 m² (y compris les espaces collectifs), et que les surfaces "libres" dans l'enceinte du bourg peuvent être viabilisées et aménagées, la surface globale dédiée à l'urbanisation nouvelle reste cohérente avec les objectifs municipaux et la croissance démographique observée ces dernières années.



Commune de Sandarville Carte Communale

POTENTIALITES CONSTRUCTIBLES

DATE	TITRE	ÉLÉMENT
14 février 2008	Rapport de présentation	
		

DEUXIÈME PARTIE

Justification des dispositions de la carte communale

2.1 – CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

La commune de Sandarville dépend de la communauté de communes du pays de Combray. Pour l'instant, aucun schéma de cohérence territoriale n'existe sur ce territoire (SCOT).

2.1.1 - Les servitudes d'utilité publique

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

EL7: servitudes d'alignement le long des routes départementales suivantes:

- RD 28/2 - plan d'alignement approuvé le 5 août 1857
- RD 144 - plan d'alignement approuvé le 24 mai 1889
- RD 149 - plan d'alignement approuvé le 13 octobre 1888
- RD 149/7 - plan d'alignement approuvé le 13 octobre 1888

2.1.2 - Les contraintes

Les contraintes affectant l'utilisation du sol sont:

- le forage "la Pierre des Monts et son périmètre de protection rapproché"

2.1.3 - La loi d'orientation pour la ville (justification par rapport aux objectifs de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme)

La carte communale de Sandarville est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 de la loi de solidarité et renouvellement urbain qui stipule :

« 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 ; »

« 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 transport et de la gestion des eaux ; »

« 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. ».

En effet, la carte communale protège les espaces naturels, agricoles et forestiers, et limite le développement urbain à des secteurs situés en continuité avec le tissu urbain existant.

2.1.4 – 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, socio-professionnels, 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 Sandarville, la carte communale a pris en considération le contexte existant pour définir le zonage d'assainissement.

2.1.5 – La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage

La richesse paysagère de la commune de Sandarville 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.

2.2 – CONTRAINTES NATURELLES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Évaluation des incidences

Les incidences des évolutions induites par la carte communale seront limitées sur le milieu existant.

La carte communale tient compte du contexte environnemental existant, protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation maîtrisé et organisé.

Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

La carte communale est établie de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui caractérisent l'état actuel de l'environnement.

Dans cette optique, il est prévu :

- La **préservation du « grand paysage »** comprenant non seulement les espaces boisés mais également les vastes plateaux agricoles permettant des vues proches et lointaines.
- La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire, qui sera protégée de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme, sera développée.

Celle-ci est prévue en limite des zones d'extension urbaine pour les intégrer au mieux dans le paysage et limiter leur impact vis-à-vis des parties « anciennes » du bourg et des hameaux, notamment par la création de haies composées d'essences locales (charme, buis, fusain d'Europe, aubépine, cornouiller sanguin, érable champêtre, ...).

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

Prise en compte de l'assainissement

Les terrains des nouvelles zones urbaines prévues dans la carte communale seront comme les zones existantes en assainissement individuel.

Limitation de l'extension urbaine

Les zones urbanisables sont proposées en continuité du tissu existant et sont organisées pour éviter l'extension linéaire et le mitage. Ainsi, la « consommation » d'espace et donc l'impact sur le milieu naturel sont limités.

TROISIÈME PARTIE

Mise en œuvre de la carte communale

3.1 – ÉLABORATION DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage a délimité deux sortes de secteurs : 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 nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3.1.1 - Les secteurs constructibles : U

Les secteurs constructibles recouvrent le bourg et ses futures extensions correspondant globalement à la surface déjà bâtie.

La délimitation de ces secteurs correspond aux principes suivants:

- le renouvellement du tissu urbain existant,
- l'urbanisation en continuité immédiate du bâti existant afin de limiter la consommation de l'espace agricole.

3.1.2 - Les zones non constructibles

Les secteurs non constructibles correspondent au reste du territoire communal qui reste de ce fait protégé.