

maître d'ouvrage

Commune de SAUMERAY



Etabli par

**L'Atelier d'Urbanisme
Et d'Aménagement**

Date :

Le Maire,

CARTE COMMUNALE

1 - Rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement d'Eure-et-Loir



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

le **18 MARS 2004**

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

I.	ANALYSE DE L'EXISTANT	5
A.	PLAN DE SITUATION	5
B.	LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	8
1.	<i>Les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme</i>	8
2.	<i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	8
3.	<i>La Loi du 08/01/1993</i>	8
4.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	8
5.	<i>Autres Contraintes</i>	9
6.	<i>Conclusion</i>	11
C.	DIAGNOSTIC ET ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE	12
1.	<i>Situation, présentation</i>	12
2.	<i>Histoire et Caractère</i>	13
3.	<i>Topographie et approche paysagère</i>	15
4.	<i>Géologie</i>	17
5.	<i>L'occupation du sol</i>	21
6.	<i>Les Equipements</i>	21
7.	<i>Analyse socio-économique</i>	24
D.	ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE : LES VOLONTES COMMUNALES	31
II.	LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENUS	33
A.	PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT	33
B.	MODALITE D'APPLICATION DU R.N.U.	36
C.	PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	36
1.	<i>La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)</i>	36
2.	<i>La Loi du 03/01/1992 sur l'Eau</i>	37
3.	<i>La Loi du 08/01/1993</i>	37
4.	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique</i>	37
5.	<i>Autres Contraintes</i>	38
6.	<i>Conclusion</i>	39
D.	MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	40

Sommeray 1890



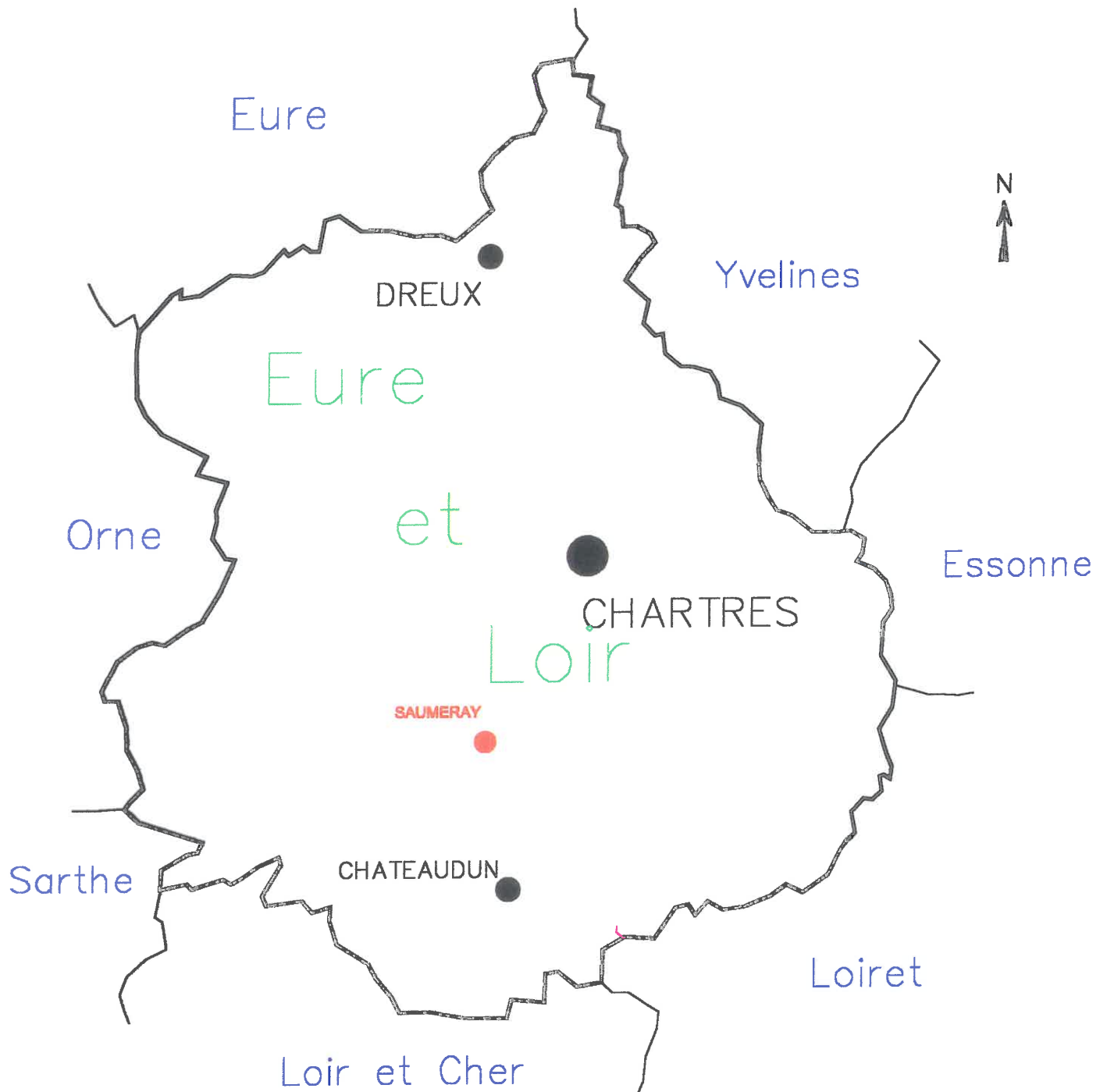
Sommeray 1890



I. ANALYSE DE L'EXISTANT

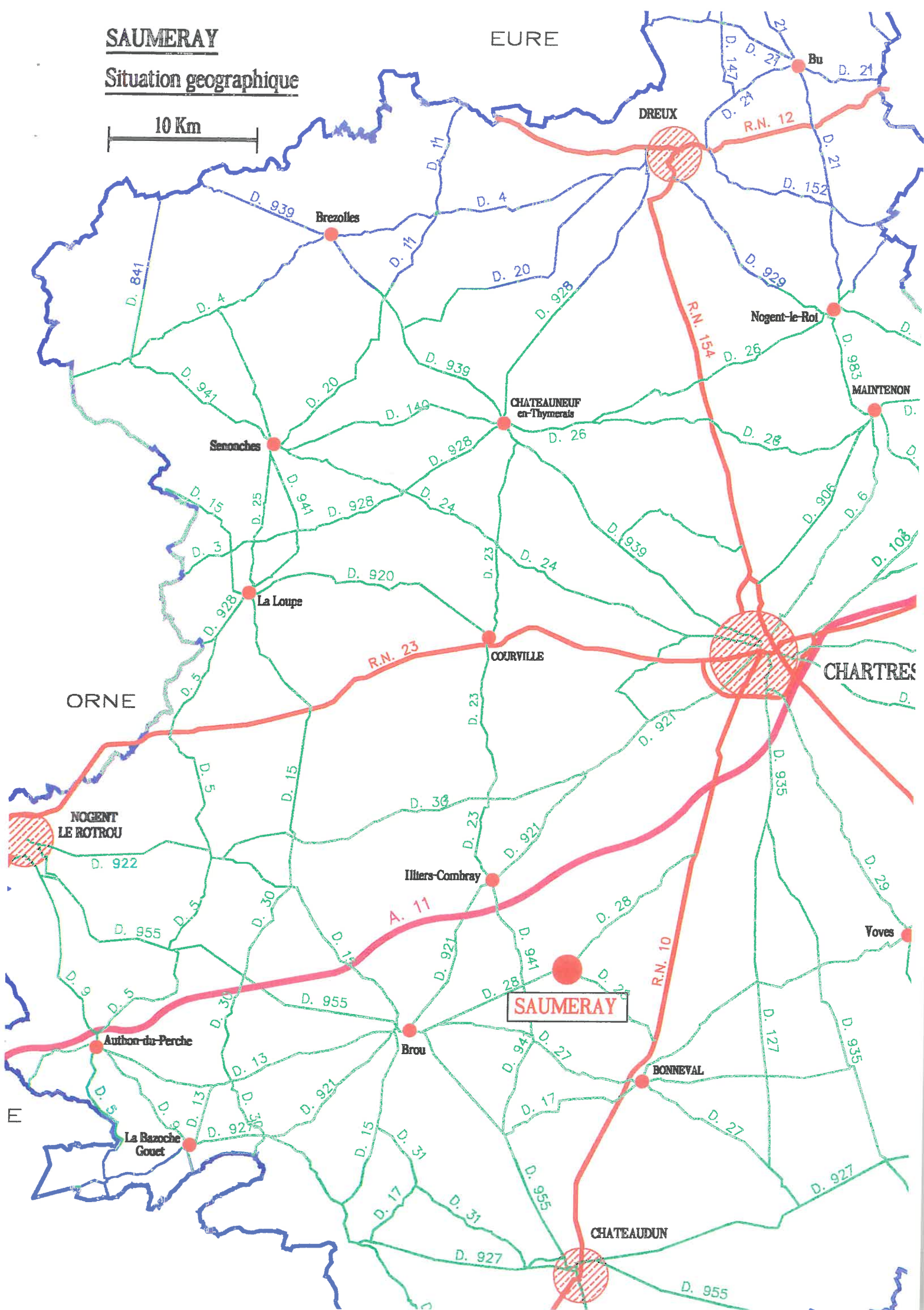
A. PLAN DE SITUATION

Situation administrative



Situation géographique

10 Km



B. LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

Dans le document dit "Dossier Préparatoire", le représentant de l'Etat indique les prescriptions nationales, les contraintes, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général qu'il convient de prendre en compte lors de l'élaboration de la carte communale de SAUMERAY.

La commune est concernée par les points suivants :

1. LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

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

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

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

3. LA LOI DU 08/01/1993

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

4. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de SAUMERAY devront être annexées à la carte communale.

a) Monument historique

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques doit être rappelé au titre I, article 2. 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.

AC1 : Eglise (Inv. Monuments historiques le 20/10/1971)
Dolmen de Quincampoix (Commune de Charonville : classé aux Monuments
Historiques : liste de 1887)

b) Faisceau hertzien

PT2 : Liaison hertzienne : Chateaudun - Camp/Favières-le-Gibet (décret du 26/01/1984)

c) Alignements

EL 7 : Servitude relative aux alignements

RD28 Saumeray 29/11/1856
RD28 Néron 24/05/1889
RD28/1 Saumeray 05/08/1857
RD108 Aubépine 06/05/1865
RD108 Saumeray 20/05/1897
RD108/7 Le Grand Bois 27/06/1891
RD108/7 Néron 25/09/1891
RD108/8 Ludon 27/11/1891
RD108/8 Montenain 26/05/1893
RD137 Launay 21/12/1887
RD137 Saumeray 28/09/1887

5. AUTRES CONTRAINTES

Les contraintes évoquées ci-dessous sont annexées à la carte communale.

a) La zone inondable

La commune de Saumeray est soumise aux débordements de la rivière le Loir. Cette zone inondable est définie au plan des contraintes, la commune n'envisage pas d'autoriser l'installation de constructions sur cette zone. Elle est représentée sur les documents graphiques.

b) Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Le territoire communal de SAUMERAY est couvert en partie par les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique répertoriées à l'inventaire régional du patrimoine naturel avec l'appui du Muséum d'Histoire Naturelle de Chartres :

ZNIEFF de type I

n° 20180001 - "Plans d'eau de la Ronce"

ZNIEFF de type II

n° 2018 - vallée du Loir entre Illiers-Combray et Bonneval

c) Chemin de randonnée

Le territoire communal est traversé par un chemin de randonnée.

Il s'agit du G.R. 35 de la vallée du Loir qui a un tracé continu dans la traversée du Département d'Eure-et-Loir,
Et d'une variante du G.R. 35 : Launay/Montemain/le Grand Bois et rejoint le G.R. 35 sur le CD28.

Un circuit de vélo est aménagé en haute vallée du Loir, il traverse la commune en longeant la vallée du Loir et le GR 35 jusqu'à Saumeray puis le CD108 vers Dangeau.

Ces itinéraires devront être préservés.

d) Conservation des Eaux

Forage sous le château d'eau (zone non aedificandi sur un rayon de 100 mètres), en bordure du CD108.

e) Carrières (non cartographiées)

à proximité de la RD28/1 et du hameau de Montemain
en bordure de la RD28/1 à proximité du lieudit "Le Bois Rouge"

6. CONCLUSION

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

- Protection des espaces naturels et des paysages
- Protection des fonds de vallée, des coteaux et des rebords de plateaux contre l'urbanisation sauvage et/ou en continuité
- 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.

C. DIAGNOSTIC ET ETAT ACTUEL DE LA COMMUNE

1. SITUATION, PRESENTATION

La commune de Saumeray dépend administrativement du canton de Bonneval et dépend de la Sous Préfecture et de l'arrondissement de Chateaudun. Elle se situe à environ 30 km de Chartres, 7 km au sud est d'Illiers-Combray et 12 km de Bonneval.

La superficie totale de la commune est de 1946 ha et compte une population de 359 habitants.

Elle est constituée du bourg, de 6 hameaux :

Le Grand Bois, Ludon, Montemain, Néron, l'Aubépine, Launay.

De quelques écarts :

La Coudraie, les Boissières, Bois Guyon, Plat Gousset, les Pâtures, le Saussay, les Rouillys, les Courtils, les Glapies, les Pins, les Mortoeuvres.

Et de quelques fermes isolées :

les Rollands (moulin), Moulin de L'Aulne, Moulin de Crouzet.

La principale activité présente sur la commune est l'agriculture.

Son territoire est limité par les communes suivantes :

Au nord	: Charonville et Ermenonville la Petite
A l'est	: Bouville et Alluyes
Au Sud	: Dangeau
A l'ouest	: Bullou et Mézieres au Perche

Il n'existe pas de route nationale sur la commune : la RN 10 passe à 10 kilomètres.

Elle est desservie par des axes routiers secondaires :

La RD28 venant de Yèvres, qui traverse la commune et rejoint la RN 10 par Luplanté.

La RD108 venant de Dangeau.

La RD28-1, qui va rejoindre la RN 10 par Alluyes.

2. HISTOIRE ET CARACTÈRE

Saumeray a un patrimoine intéressant avec son église romane du 12-13^{ème} siècle, bâtie en grison (aggloméré de calcaire et de silex, matériau typique du Bas-Perche), inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1971, à l'intérieur de laquelle on peut admirer des fresques du 15^{ème} siècle, découvertes en 1926.

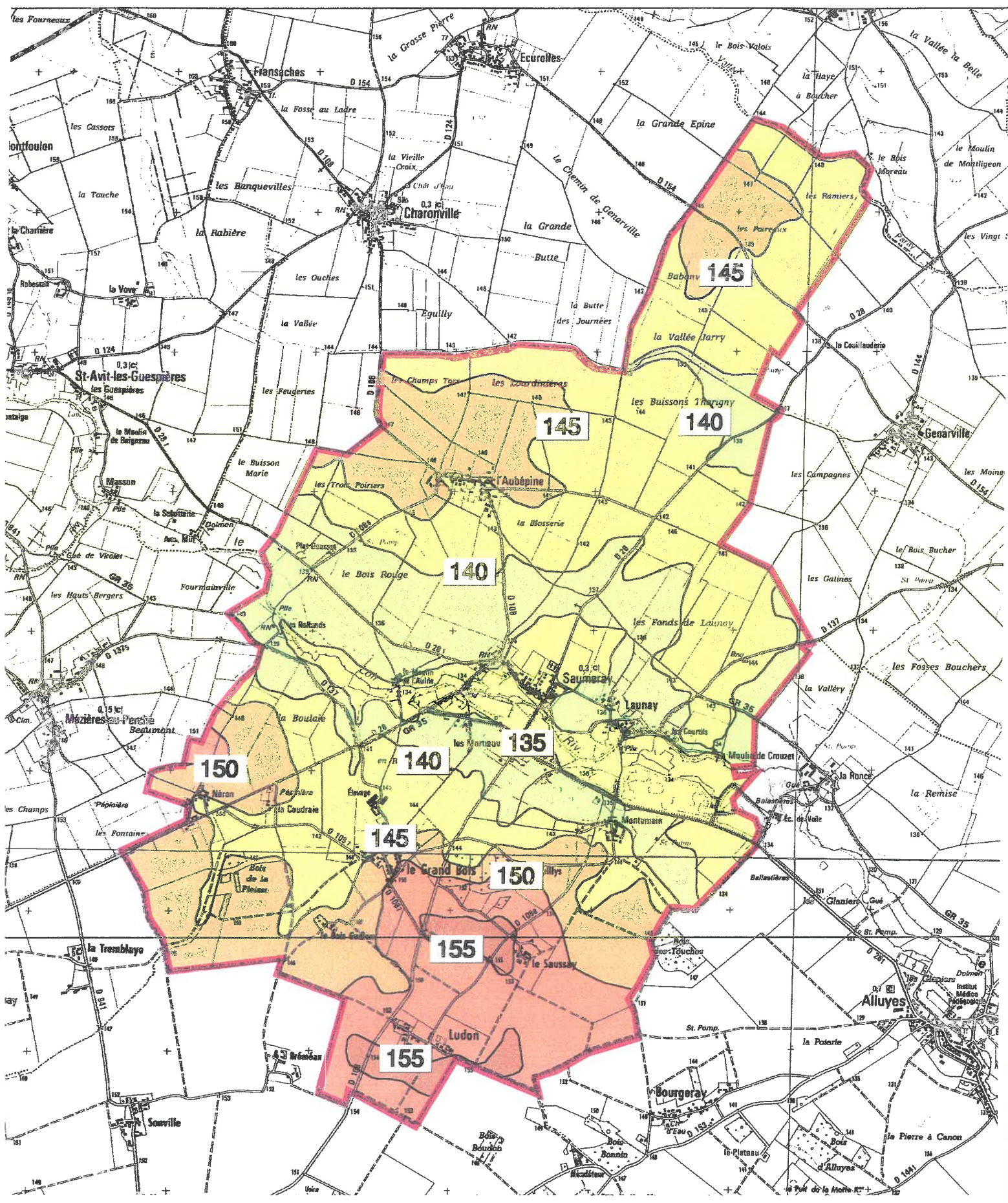
Des campagnes de fouilles se succédant depuis plusieurs années dans les carrières de Montemain témoignent d'un passé historique très riche, puisque l'on a retrouvé des traces de chasseurs préhistoriques (plus de 100 000 ans), des premiers agriculteurs du néolithique (environ 5 000 ans), et de l'époque gauloise et gallo-romaine.

Un polissoir a été découvert en 1997 datant de 4000 à 2000 avant Jésus Christ et est exposé derrière l'Eglise dans le Square « Chanoine René Loiseau.

La commune était jadis desservie par un tramway, dès 1908, par la ligne Brou-Bonneval.

La commune comptait 675 habitants en 1911. Il y avait de nombreux commerçants et artisans installés dans la commune, et la cinquantaine d'exploitations agricoles fournissait du travail aux habitants.

Topographie



3. TOPOGRAPHIE ET APPROCHE PAYSAGERE

D'un point de vue général, SAUMERAY s'inscrit dans la région géographique de la Beauce, mais elle peut être incluse également dans la région du faux Perche au visage un peu plus vallonné et plus boisé.

Le point bas de la commune se situe au centre de la commune vers Saumeray à la côte 135,00.

Le point haut de la commune se situe au sud Ouest de la commune à la cote 155.00 NGF mètres environ vers Ludon.

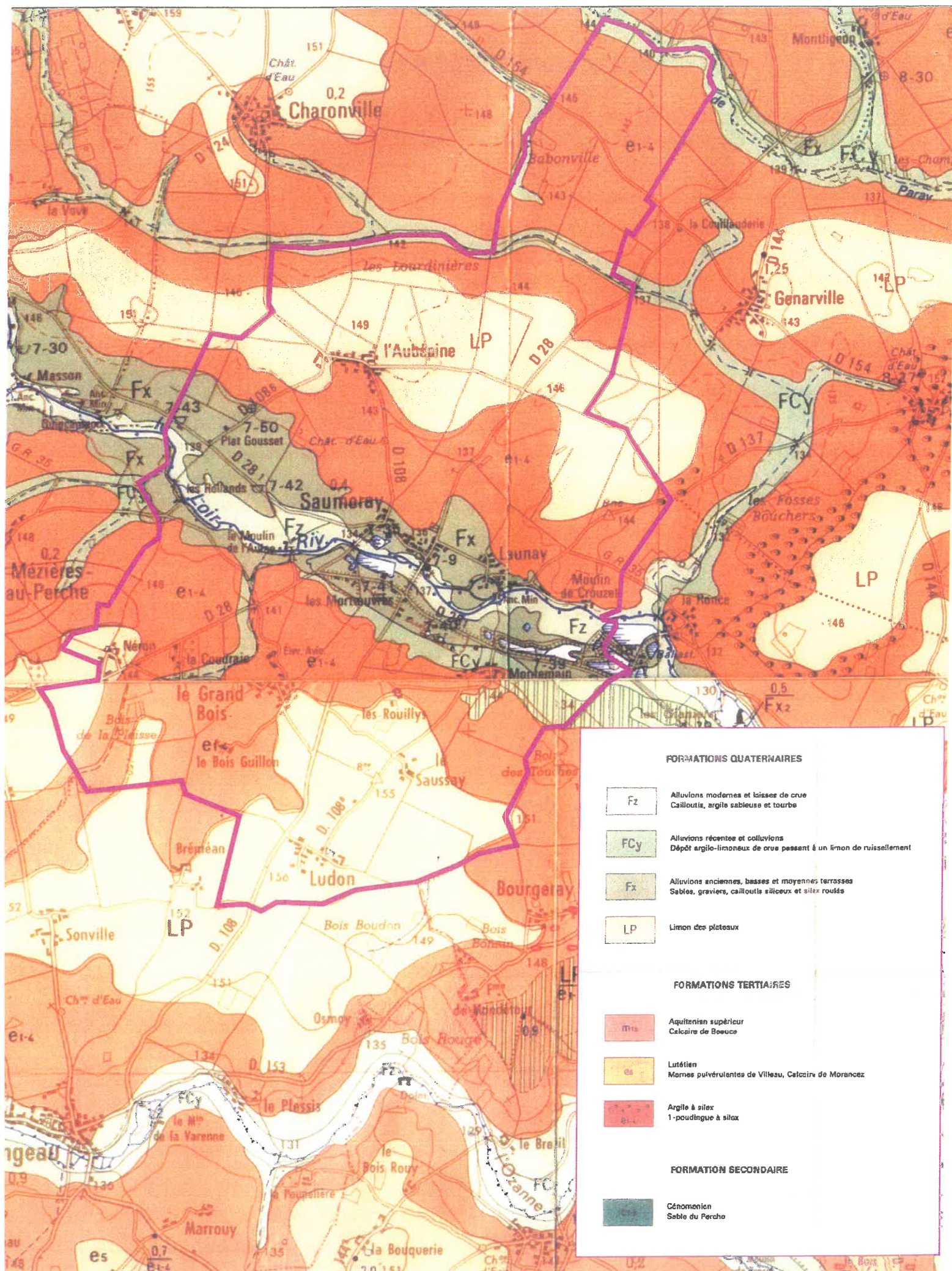
Le paysage est très peu boisé.

On note également la présence de plusieurs étangs le long de la Vallée du Loir du Loir et la Vallée Jarry qui traverse le nord de la commune d'est en ouest.

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

L'habitat est groupé au bourg et dans les hameaux. On trouve des fermes dispersées parmi les terres agricoles et des moulins le long du loir.

Géologie



4. GÉOLOGIE

Formations superficielles :

- Dans les vallées, les alluvions anciennes et modernes.
Les alluvions modernes sont représentées par une mince couche limoneuse.
Les alluvions anciennes se rencontrent en bordure des vallées principales où elles forment souvent un glacis se raccordant au versant de la vallée; elles sont essentiellement caillouteuses (silex roulés dominants) mais peuvent parfois être fortement chargées d'argiles.
- Sur les plateaux; généralement au dessus de la cote +150, les limons d'origine éolienne dont l'épaisseur excède rarement un mètre.
- Dans les vallons secondaires, le limon de ruissellement.

Formations d'âge tertiaires :

- L'éocène détritique continental : il affleure sporadiquement sauf au sud d'Alluyes où il est formé par un sable quartzueux associé à des grès très durs (ladères) passant fréquemment à des conglomérats siliceux (perrons) dont les plus gros éléments sont des silex de la craie.
- On peut également classer dans les formations tertiaires, la formation résiduelle à silex (argile à silex) qui provient essentiellement de l'altération de la craie à silex sénonienne ; elle est constituée par des silex brisés à la partie supérieure, entiers à la base) emballés dans une matrice argileuse rougeâtre. Son épaisseur peut atteindre 30 mètre.

Formations d'âge secondaires :

Elles n'affleurent pas dans la région de Saumeray mais on les connaît d'après les données des sondages et les observations de terrain. On distingue de haut en bas :

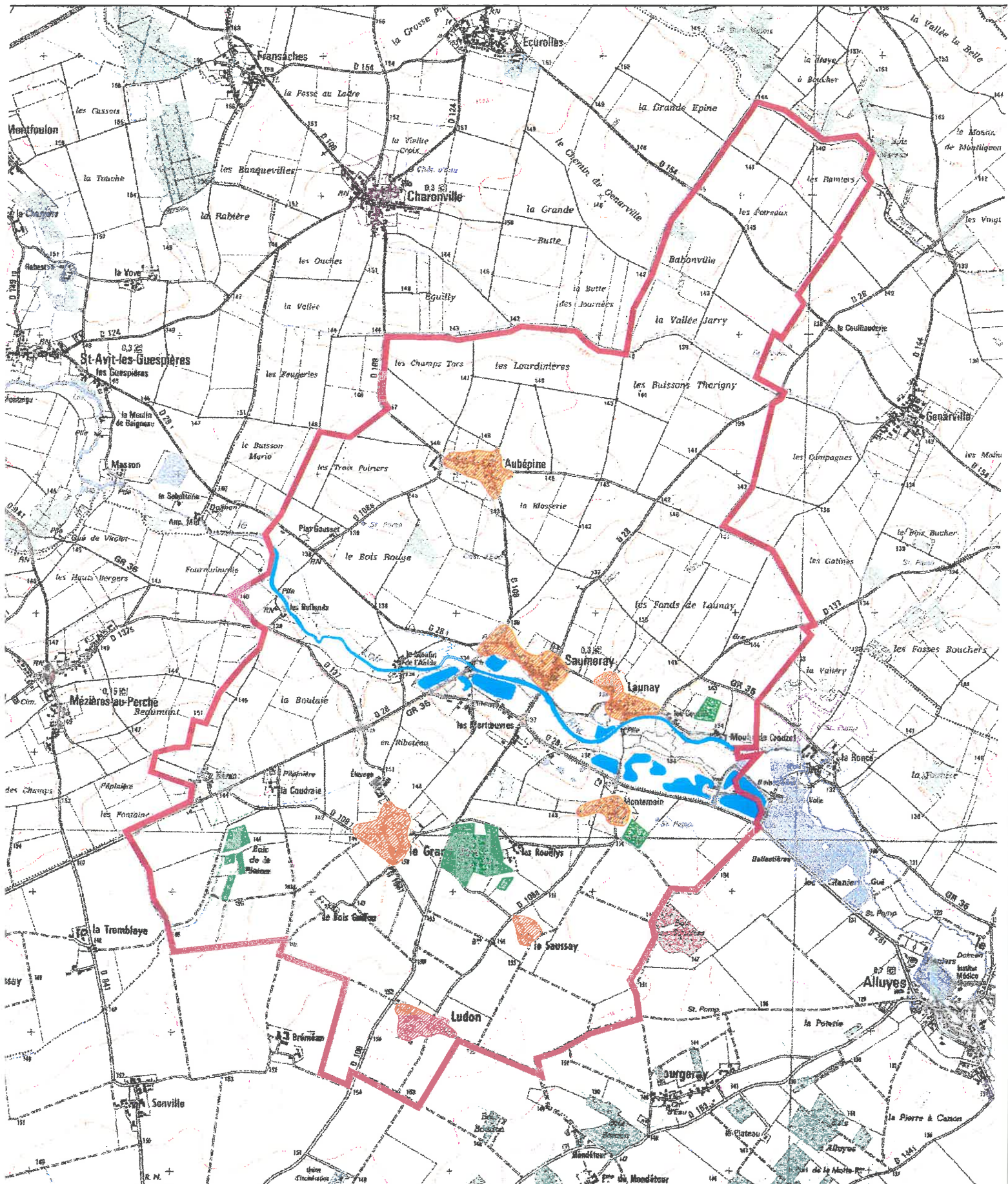
- la Craie à silex du Sénonien : c'est une craie blanche, tendre, chargée de silex volumineux ; on estime qu'il en subsiste une épaisseur de 40 à 50 m.
- la craie du Turonien : c'est une craie grisâtre assez homogène dont l'épaisseur est d'une soixantaine de mètres.
- le Cénomancien on y distingue :
 - les sables du Perche : épais d'environ 30 mètres dans l'ouest du Département, on note une réduction nette de leur puissance vers l'est avec une tendance à l'apparition de faciès argileux et crayeux.
La craie glauconieuse qui passe vers la base à des faciès plus sableux.
- L'Albien : il montre une alternance de faciès sablo-glauconieux et argilo-sableux.

HYDROGEOLOGIE :

Du point de vue hydrogéologique, deux réservoirs aquifères peu profonds existent :

Les alluvions du Loir étant relativement peu épaisses et souvent chargées d'argiles, elles constituent un réservoir aquifère médiocre, en relation avec celui de la craie sous-jacente.

La craie sénonienne se révèle aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire par altération et fissuration. La nappe qu'elle renferme est de type libre et bénéficie de la protection que constitue la couche d'argile à silex qui recouvre la craie. La nappe est drainée par le Loir et sa surface biéométrique se tient aux environs de la cote NGF +°130 ; son sens général d'écoulement est Sud-Sud dans la zone du puits, situé à environ 1,5 km au nord ouest du bourg, en bordure du CD N° 108.



5. L'OCCUPATION DU SOL

A SAUMERAY sur les 1946 Ha sont classés en :	
Terres cultivées	1 825 ha
Bois	17 ha
Eau (mares)	17 ha
Prés	14 ha
Landes	18 ha
Sol urbanisé	55 ha

Saumeray est donc une commune rurale. Les espaces bâtis sont répartis principalement dans le bourg et quelques hameaux (Launay, le Grand Bois, l'Aubépine, Ludon, Montemain, Néron). Des fermes isolées ponctuent le territoire. La densité est de 17,6 habitants/km².

Saumeray bénéficie d'un environnement très agréable, notamment grâce à la présence de nombreuses ballastières et du Loir qui sépare la commune en deux.

6. LES EQUIPEMENTS

a) Equipements d'infrastructures

Eau Potable

A l'heure actuelle, la commune de SAUMERAY est alimentée en eau potable par un puits communal situé à environ 1,5 km au Nord Ouest du bourg, en bordure du C.D. N°108. Le puits a une profondeur de 23,15 m approfondi de 10 mètres par forage (diamètre non connu), et capte l'eau dans la craie sénonienne.

L'ouvrage est exploité à 20 m³/heure.

Les analyses effectuées sur l'eau captée montrent que celle-ci a une composition normale pour la formation exploitée avec une teneur en nitrates élevée (36 à 45 mg/l).

Cette eau fait l'objet d'un traitement de désinfection (javellisation) avant distribution car de légères contaminations ont été mises en évidence.

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée existent.

Une zone « non aedificandi » de 100 m de rayon sera créée autour du captage.

Assainissement

La station d'épuration du bourg a une capacité de 38 m³. Une station de lagunage est prévue, d'une surface de 5 000 m².

Hormis une petite parcelle située à la sortie de Saumeray à la fin de la Route d'Illiers, l'assainissement est collectif au Bourg et dans le hameau du Grand Bois.

L'assainissement est individuel dans tous les autres hameaux et lieudits.

Déchets

La commune est rattachée à un syndicat intercommunal pour la gestion des déchets, le SICTOM Brou-Bonneval-Illiers dont le siège est à Dangeau. La collecte des ordures ménagères a lieu une fois par semaine. D'autre part, la commune dispose d'un emplacement pour dépôt de verres, cartons, plastiques, journaux et piles sur le parking de la rue de la Mairie. Divers containers à ordures ménagères sont par ailleurs répartis dans le bourg et les hameaux. Les déchets verts sont à emporter à la plate-forme de compostage, route de Dangeau, par les administrés. L'enlèvement est possible à partir de 65 ans et pour les personnes sans voitures ou invalides.

Desserte routière

La commune se situe au croisement de plusieurs routes départementales, qui ont un trafic plus ou moins élevé selon leur provenance et leur destination :

- la RD28 venant de Yèvres, trafic moyen journalier de 1060 véhicules, qui traverse la commune et rejoint la RN 10 par Luplanté (816 véhicules) ;
- la RD28-1 venant d'Illiers-Combray, (667 véhicules), qui va rejoindre la RN 10 par Alluyes (1138 véhicules) ;
- la RD 108 venant de Dangeau (358 véhicules).

En outre, la commune entretient 11 km de voirie communale.

b) Equipements de Superstructures

Equipement scolaire :

La commune de Saumeray fonctionne au sein d'un regroupement pédagogique situé à Bouville (SIRP Bouville-Saumeray-Vitray). Actuellement, 30 enfants fréquentent cette structure.

Il n'existe pas d'école secondaire sur la commune : les élèves du secondaire vont à Illiers (ramassage scolaire quotidien en direction d'Illiers).

Équipements culturels, administratifs :

La commune possède deux salles louées aux particuliers :

- une salle polyvalente pouvant accueillir 200 personnes
- une salle de réunion qui peut recevoir 35 personnes.

Une bibliothèque.

(Un ancien bureau de poste dont la commune est toujours propriétaire et qui est loué à un particulier)

Équipement sanitaire :

Aucun équipement hospitalier à proximité (hôpital du Coudray à 26 kilomètres).

Le cimetière communal est situé à la sortie de Saumeray sur la CD28.

Associations :

Amical des sapeurs pompiers

Anciens combattant de Saumeray

A.S.D. de Dangeau/Saumeray

Club de l'Amitié

Les écuries de Saumeray (équitation)

Association des familles rurales.

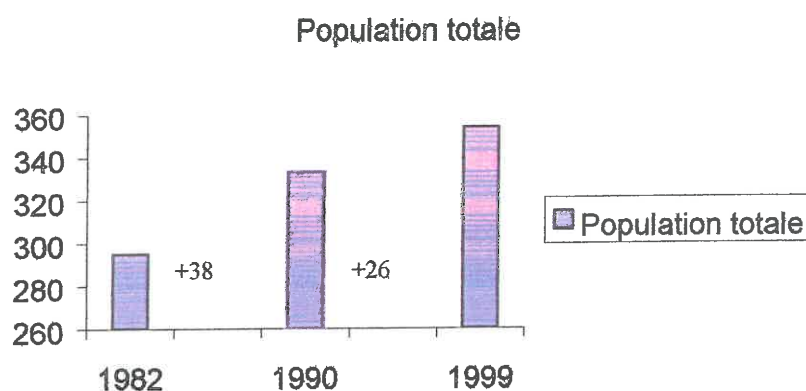
7. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

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

a) Population

EVOLUTION GLOBALE DE LA POPULATION

	1982		1990		1999
Population totale	295		333		359
Variation		+ 38		+ 26	

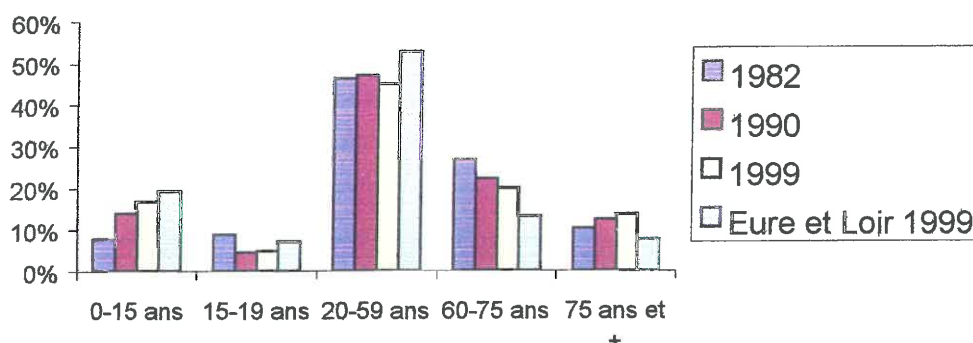


La commune de Saumeray connaît une évolution positive depuis 1982. La population est en constante augmentation, est même si le rythme est moins soutenu ces dix dernières années, il reste assez important pour une commune de cette taille.

EVOLUTION PAR TRANCHE D'ÂGES DE LA POPULATION

	1982	1990	1999	Eure et Loir 1999	France 1999
0-15 ans	7,8%	13,8%	16,7%	19,3%	%
15-19 ans	8,8%	4,5%	4,8%	7,2%	24,6%
20-59 ans	46,4%	47,1%	45,2%	52,8%	54,1%
60-75 ans	26,8%	22,2%	19,8%	13,0%	13,6%
75 ans et +	10,2%	12,3%	13,6%	7,6%	7,7%

Evolution de la population par tranche d'âges



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

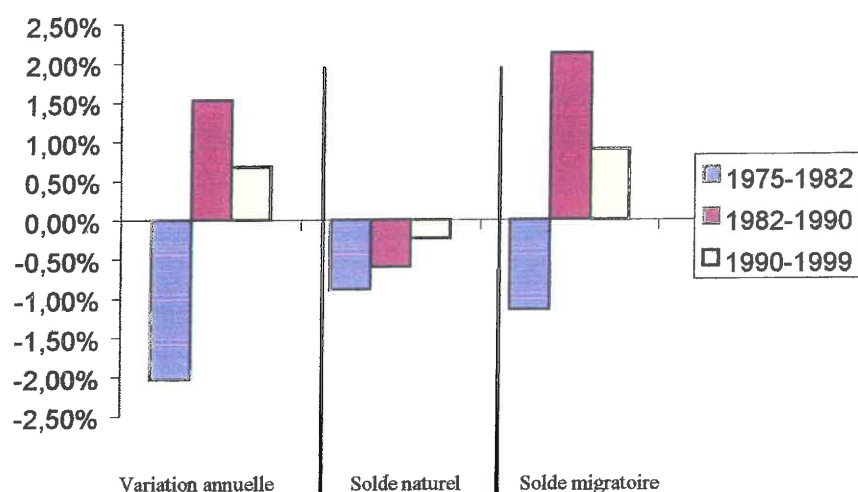
- Pour les 0-19 ans, l'analyse diffère selon les tranches internes.
Pour les 0-15 ans, la structure de la population est assez dynamique, puisque la commune retrouve un niveau se rapprochant de celui du département. Le nombre de jeunes de cette tranche d'âge a plus que doublé depuis 1982.
En revanche, la tranche des 15-19 ans a quasiment diminuée de moitié durant la même période.
- Pour les 20 - 59 ans, l'évolution est assez stable, à un niveau nettement inférieur au département.
- Pour les 60 - 75 ans, tranche d'âge en baisse.
- Pour les 75 ans et plus, augmentation de cette tranche.

D'une manière générale, la commune conserve une structure en apparence assez jeune, même si elle se situe en dessous des chiffres départementaux. L'indice de jeunesse (part des 0-19 ans par rapport aux 60 ans et plus) est de 0,64, soit deux fois moins que l'indice départemental. La jeunesse de la population est assurée uniquement par les 0-15 ans, et la tranche des personnes les plus âgées est en nette progression. Le renouvellement de la population est peut-être insuffisant pour permettre de conserver ce dynamisme.

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

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	Total Eure-et-Loir 1990-99
Taux de variation annuel	-2,04%	+1,53%	+0,68%	+0,32%
Dû au mouvement naturel	-0,89%	-0,60%	-0,24%	+0,40%
Dû au solde migratoire	-1,15%	+2,13%	+0,90%	-0,08%

Taux de variation annuel



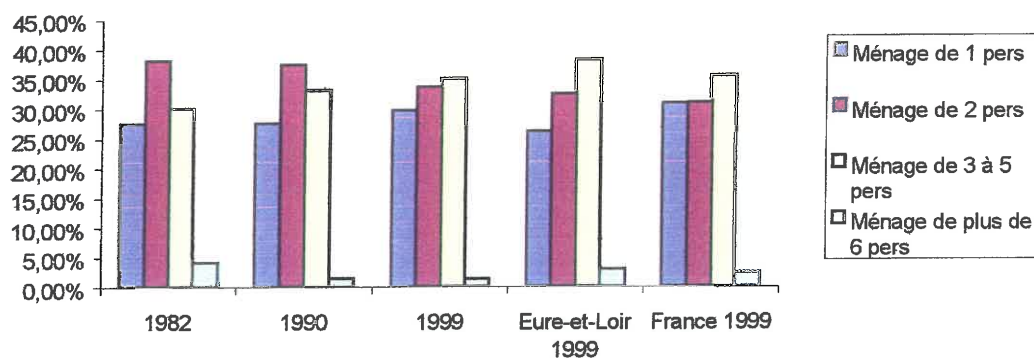
Le taux de variation annuel de la population de Saumeray, fortement négatif de 1975 à 1982, est positif depuis 1982. Il est cependant en baisse pour la période 1990-1999.

Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) a toujours été négatif. C'est le solde migratoire (différence entre les personnes arrivant dans la commune et les personnes l'ayant quittée), toujours positif bien qu'en forte baisse au dernier recensement, qui permet à la population d'augmenter. Ce solde positif est la preuve de l'attractivité de la commune.

LES MÉNAGES

	1982	1990	1999	Eure-et-Loir 1999	France 1999
Nombre de ménages	123	141	151		
Ménage de 1 pers	27,6%	27,7%	29,8%	26,3%	31,0%
Ménage de 2 pers	38,2%	37,6%	33,8%	32,6%	31,1%
Ménage de 3 à 5 pers	30,1%	33,3%	35,1%	38,3%	35,5%
Ménage de plus de 6 pers	4,1%	1,4%	1,3%	2,9%	2,4%
Nombre de personnes par ménage	2,40	2,35	2,34	2,54	2,40

Evolution du nombre de personnes par ménage



Le nombre de personnes par ménages est stable sur la commune, à un niveau inférieur à celui du département. Les ménages de plus de 6 personnes ont connu une forte baisse entre 1990 et 1999.

CONCLUSION

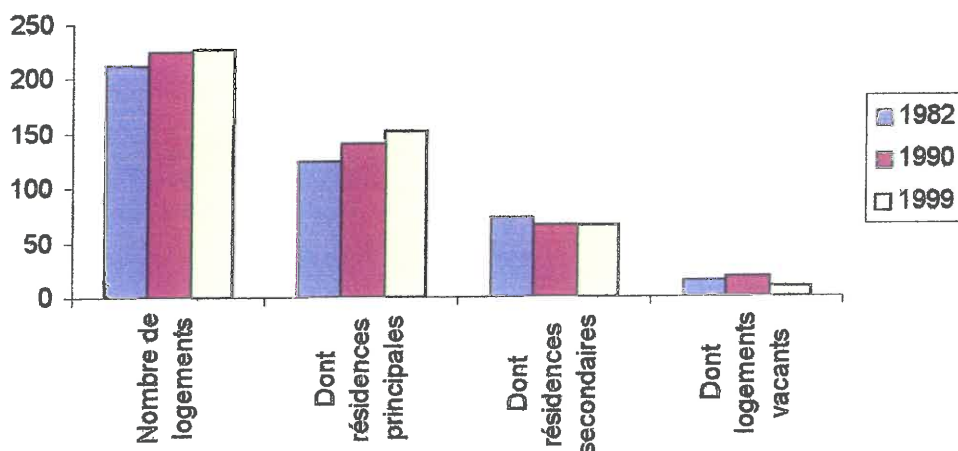
L'analyse de la population de la commune de SAUMERAY peut être résumée de la manière suivante :

- ↳ Augmentation régulière depuis 1982.
- ↳ Faible proportion des ménages de plus de 6 personnes et nombre de personnes par ménage en baisse, à un niveau nettement inférieur à celui du département.
- ↳ Signes annonciateurs d'un début de vieillissement de la population.

b) Logement

	1982	1990	1999
Nombre de logements	212	225	227
Dont résidences principales	125 (59%)	141 (62,7%)	151 (66,5%)
Dont résidences secondaires	73 (34,4%)	66 (29,3%)	66 (29,1%)
Dont logements vacants	14 (6,6%)	18 (8,0%)	10 (4,4%)

Evolution du parc de logement



Le parc de logement de la commune de Saumeray est constitué uniquement d'individuel pur.

La structure du logement a évolué au niveau de la répartition entre résidences principales et résidences secondaires, le nombre de ces dernières s'étant stabilisé à 29% du parc de logement, ce qui reste assez important et démontre l'attraction de la commune qui offre un cadre de vie propice à ce genre d'habitat.

Le nombre de logement vacant a diminué de moitié entre 1990 et 1999 (de 8 à 4%), pour atteindre un niveau presque plancher. La réutilisation de logement vacant peut traduire une certaine tension du marché de l'immobilier, l'offre en logement nouveau ou en terrain constructible n'étant pas assez importante.

La commune dispose d'un logement social qui a été rénové dans le cadre d'un Cœur de Village et a passé une convention avec l'État. Elle a acheté l'ancien Presbytère dans lequel elle espère faire deux autres logements sociaux

CONSTRUCTIONS NEUVES (nombre de logements mis en chantier)

	75 à 81	82 à 89	90 à 95	96 à 99
Individuel pur (moy. annuelle)	2	1	0	0

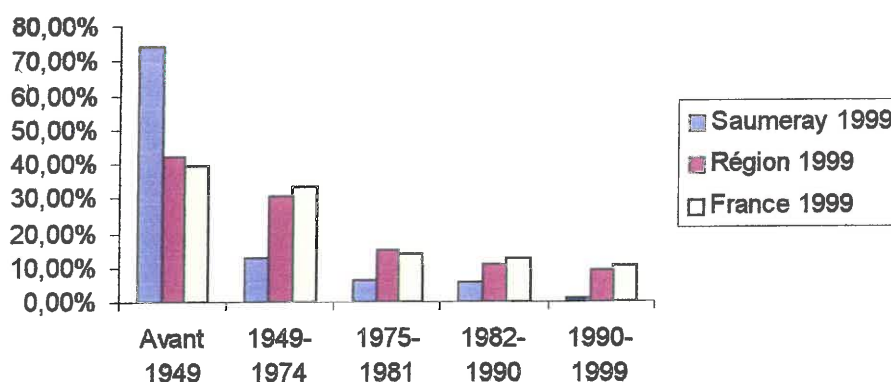
L'évolution du parc de logement sur la commune de Saumeray est marquée par les caractéristiques suivantes :

- Un rythme de construction peu élevé de 75 à 89.
- Un arrêt net de la construction depuis 1990 (2 constructions entre 1990 et 1999). Cette donnée est à rapprocher du constat fait dans le paragraphe précédent sur la tension du marché local. Le fait que le nombre de logements vacants ait diminué montre que la commune reste attractive, et le peu de construction ces dix dernières années est bien due à une carence ou une inadaptation de l'offre locale.

ANNÉE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Année de construction	Saumeray	Pourcentage	Région 1999	France 1999
Avant 1949	168	74,0%	42,5%	39,5%
1949-1974	29	12,8%	30,9%	33,8%
1975-1981	15	6,6%	15,2%	14,0%
1982-1990	13	5,7%	11,3%	12,8%
1990-1999	2	0,9%	9,0%	10,3%

Age du parc de logement



On constate que le parc de logements de la commune de Saumeray est plus ancien que celui de la région ou de la France. L'habitat y est donc traditionnel, puisque 74% des constructions datent d'avant 1949.

c) Economie - Emploi

(1) L'emploi sur la commune

POPULATION ACTIVE TOTALE

	1982	1990	1999	Eure-et-Loir 1999
Population active totale	155	140	139	
Hommes	93	79	77	
Femmes	62	61	62	
Taux de chômage	---	14,29%	10,79%	10,9%

Le taux de chômage a fortement baissé depuis 1982, pour atteindre le niveau départemental.

POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

	Total 1999	%	Temps complet	Temps partiel
Total	124	100	111	13
Salariés	89	71,8	77	12
Non salariés	35	28,2	34	1

(2) L'activité économique

L'analyse des données SIRENE 2001 recense 36 établissements répartis comme suit :

Secteur d'activités	Nombre
Agriculture	17
Industrie	3
Etablissements administratifs	4
Etablissements BTP	3
Etablissements éducation/santé	1
Activités immobilières et financières	1
Services	4
Commerces, réparations et transports	3

Le caractère rural de la commune apparaît **clairement** dans la répartition des entreprises par secteur d'activités puisque la moitié des activités exercées sur le territoire de Saumeray concerne le secteur agricole.

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

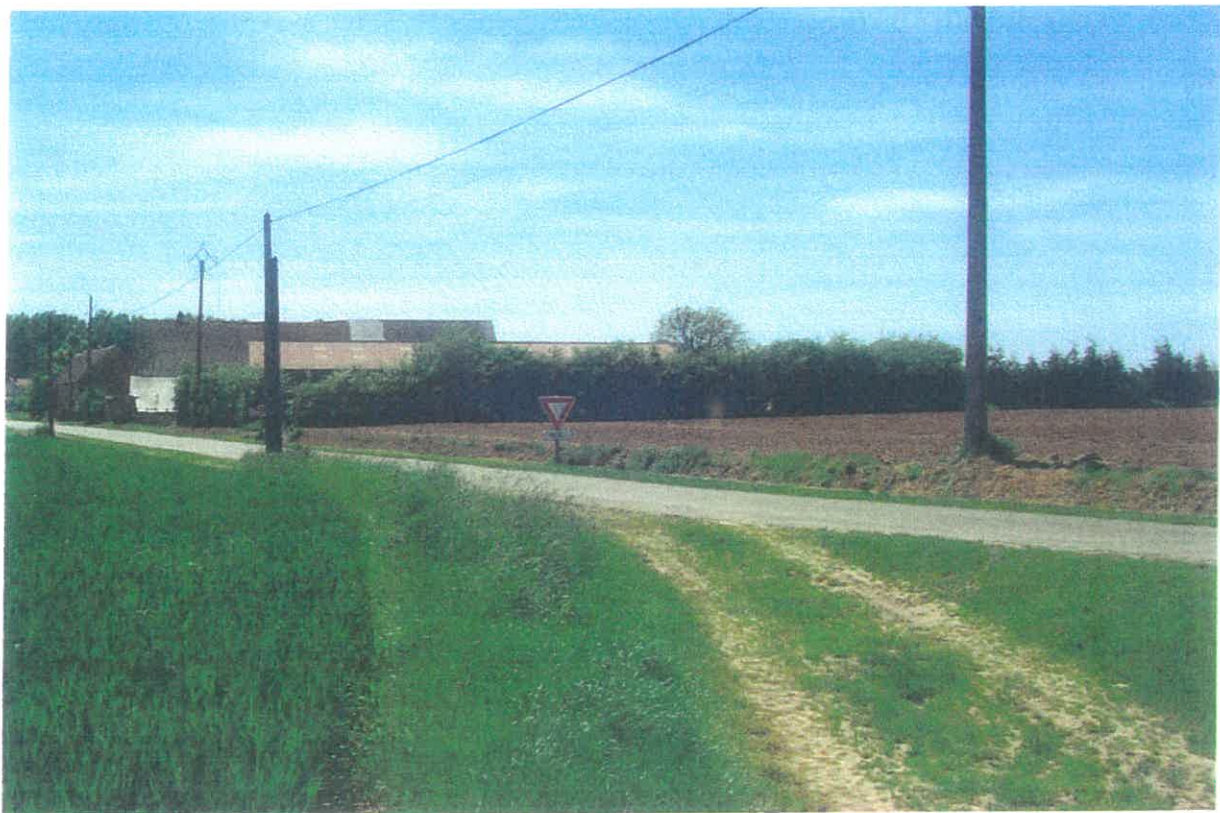
Après plusieurs refus de demande de permis de construire pour des terrains situés en zone inondable, la commune a souhaité réfléchir, au travers de l'élaboration de sa carte communale, à la localisation des zones de développement de l'habitat. La municipalité souhaite garder un rythme modéré de développement afin de ne pas déséquilibrer les besoins en services et en équipements.

Donc, afin de pouvoir exercer un contrôle de l'évolution de l'urbanisme sur le territoire communal, la commune de SAUMERAY a prescrit l'élaboration d'une carte communale par une délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2001.

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 choisi, en dehors de la zone inondable, et faciliter un développement harmonieux de l'urbanisation,
- ↳ Limiter l'extension des hameaux et éviter le mitage,
- ↳ Conserver le caractère rural de la commune à l'extérieur du bourg et dans les hameaux,
- ↳ Prendre en compte le patrimoine naturel et bâti de la commune en préservant les massifs boisés ou bosquets,
- ↳ Protéger et mettre en valeur les paysages.

Sortie du Bourg



II. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENUS

A. PERSPECTIVE ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Après plusieurs refus de demande de permis de construire pour des terrains situés en zone inondable, la commune a souhaité réfléchir, au travers de l'élaboration de sa carte communale, à la localisation des zones de développement de l'habitat. La municipalité souhaite garder un rythme modéré de développement afin de ne pas déséquilibrer les besoins en services et en équipements.

L'évolution de l'urbanisation sur la commune de Saumeray est fortement conditionnée par la présence du Loir. Ainsi, le développement du bourg est limité au sud par la zone inondable.

Au Bourg :

L'extension du bourg, où sont localisés tous les services et commerces, est cependant souhaitable et se fera au nord-ouest du bourg sur des parcelles situées à l'est et à l'ouest du prolongement de la rue de Gatigny. Il reste également quelques dents creuses dans le tissu bâti du bourg. A plus long terme, une densification du cœur du bourg ainsi initié pourra être envisagée.

Extension de l'urbanisation au Grand Bois



Dans les Hameaux :

Tous les hameaux ne sont pas appelés à recevoir des constructions nouvelles dans l'immédiat. En effet, la commune souhaite offrir des possibilités de construction tout en conservant un développement modéré de l'habitat, afin de ne pas déséquilibrer les besoins en services et en équipements. Ce sont les hameaux les plus importants et les plus proches du bourg qui ont été choisis pour accueillir d'éventuelles constructions neuves :

- **Le Grand Bois** est le hameau le plus conséquent de la commune. C'est là que le développement naturel s'est effectué. La commune a donc décidé de renforcer l'attractivité de ce hameau, en prévoyant une extension sur les parcelles à son entrée (2,71 ha), permettant ainsi la jonction avec une maison isolée. La densification de ce secteur permettra de recomposer une entrée de village et d'équilibrer le développement du hameau en direction du bourg. La densification de ce hameau est également possible le long de la rue de la Motte afin de regrouper les constructions existantes dans cette.

- **Launay**, du fait de sa proximité avec le bourg. Sa densification peut se faire par une liaison interne, une parcelle vide (0,65 ha) créant actuellement une séparation au sein du hameau.

Extension de l'urbanisation à LAUNAY



B. MODALITE D'APPLICATION DU R.N.U

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

C. PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

1. LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

La loi SRU du 13 décembre 2000 et du 3 juillet 2003 traduit la volonté du législateur de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire.

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1.

La carte communale, après un rapport de présentation, comprend un ou des documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers (Article R 124-1 du code de l'urbanisme).

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les documents graphiques peuvent délimiter des zones réservées à l'implantation d'activités (R 124-3).

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le Préfet (article L124-2). Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

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

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

3. LA LOI DU 08/01/1993

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

4. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de SAUMERAY devront être annexées à la carte communale.

a) Monument historique

AC1 : Eglise (Inv. Monuments historiques le 20/10/1971)

Dolmen de Quincampoix (Situé sur la commune de Charonville : classé aux Monuments Historiques : liste de 1887)

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques doit être rappelé au titre I, article 2. 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.

b) Faisceau hertzien

a)

PT2 : Liaison hertzienne : Chateaudun - Camp/Favières-le-Gibet (décret du 26/01/1984)

c) Alignements

EL 7 : Servitude relative aux alignements

RD28 Saumeray 29/11/1856

RD28 Néron 24/05/1889

RD28/1 Saumeray 05/08/1857

RD108 Aubépine 06/05/1865

RD108 Saumeray 20/05/1897

RD108/7 Le Grand Bois 27/06/1891

RD108/7 Néron 25/09/1891
RD108/8 Ludon 27/11/1891
RD108/8 Montenain 26/05/1893
RD137 Launay 21/12/1887
RD137 Saumeray 28/09/1887

5. AUTRES CONTRAINTES

Les contraintes évoquées ci-dessous sont annexées à la carte communale.

a) La zone inondable

La commune de Saumeray est soumise aux débordements de la rivière le Loir. Cette zone inondable est définie au plan des contraintes, la commune n'envisage pas d'autoriser l'installation de constructions sur cette zone. Elle est représentée sur les documents graphiques.

b) Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Le territoire communal de SAUMERAY est couvert en partie par les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique répertoriées à l'inventaire régional du patrimoine naturel avec l'appui du Muséum d'Histoire Naturelle de Chartres :

ZNIEFF de type I

n° 20180001 - "Plans d'eau de la Ronce"

ZNIEFF de type II

n° 2018 - vallée du Loir entre Illiers-Combray et Bonneval

c) Chemin de randonnée

Le territoire communal est traversé par un chemin de randonnée.

Il s'agit du G.R. 35 de la vallée du Loir qui a un tracé continu dans la traversée du Département d'Eure-et-Loir,
Et d'une variante du G.R. 35 : Launay/Montenain/le Grand Bois et rejoint le G.R. 35 sur le CD28.

Un circuit de vélo est aménagé en haute vallée du Loir, il traverse la commune en longeant la vallée du Loir et le GR 35 jusqu'à Saumeray puis le CD108 vers Dangeau.

Ces itinéraires devront être préservés.

d) Conservation des Eaux

Forage sous le château d'eau (zone non aedificandi sur un rayon de 100 mètres), en bordure du CD108.

e) Carrières (non cartographiées)

à proximité de la RD28/1 et du hameau de Montemain
en bordure de la RD28/1 à proximité du lieudit "Le Bois Rouge"

6. CONCLUSION

La commune, lors des études menées pour l'élaboration de sa carte communale, est restée particulièrement vigilante aux différentes recommandations que le représentant de l'État lui avait communiquées dans son document de "Porter à la Connaissance". L'élaboration conjointe a permis d'obtenir un document prenant en compte l'intérêt général et les volontés communales.

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

- Préserver la qualité du paysage naturel et urbain.
- 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.

D. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de SAUMERAY a prescrit par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2001 l'élaboration d'une carte communale. L'étude de cette carte a été menée par la Direction Départementale de l'Equipement.

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 de la Commission des Sites qui s'est tenu le 11 juillet 2002 à la préfecture de CHARTRES. La décision prise par la commission par arrêté préfectoral du 18 décembre 2002 a été abrogée et remplacée par l'arrêté préfectoral du 16 mai 2003 autorisant l'extension limitée de l'urbanisation.

Après avoir pris en compte les différentes remarques, le Conseil Municipal a décidé de mettre à l'enquête publique le document. Cette enquête s'est déroulée du 18 novembre 2003 au 19 décembre 2003.

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 **XX**

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.