

Commune de
Theuville
Eure-et-Loir

Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 4 octobre 2022
- ▶ Arrêt du projet le 3 avril 2025
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1 octobre au 31 octobre 2025
- ▶ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 février 2026

PHASE :

Approbation



4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 11 février 2026
approuvant l'élaboration
du plan local
d'urbanisme de la
commune
de Theuville

Le Maire,

Préalable.....	6
1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme	6
2. Le contenu du dossier de PLU	7
3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU	7
4. L'historique de la procédure	11
Chapitre 1 : Le contexte territorial	12
1. La situation géographique et administrative	12
Situation géographique	12
Situation administrative	13
2. Les acteurs locaux.....	14
2.1 La Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole.....	14
2.2 Syndicats d'énergie.....	14
2.3 Eure et Loir Numérique	15
3. Les documents supra-communaux	15
3.1 Le Scot de Chartres Métropole.....	15
3.2 Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal	16
3.3 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de Chartres .	17
3.4 Le SDAGE Loire-Bretagne	17
3.5 Le SAGE Loir.....	18
3.6 Le SAGE nappe de Beauce et des milieux associés	18
Chapitre 2 : Le diagnostic	19
1. L'histoire de la commune	19
2. Le patrimoine bâti	28
3. L'analyse démographique et socio-économique	33
3.1 La population.....	33
3.2 Les facteurs d'évolution de la population	35
3.3 La structure par âge de la population	35
3.4 La taille des ménages	38
3.5 La population active	41
3.6 Le lieu de travail et le mode de déplacements des actifs	42
3.7 Le niveau de revenus.....	42
4. Le logement.....	43
4.1 L'évolution du parc de logements.....	43
4.2 La taille des logements	44
4.3 La forme de l'habitat	44

4.4	L'ancienneté des logements.....	46
4.5	Le statut d'occupation.....	49
4.6	Le prix de l'immobilier.....	51
4.7	Les logements vacants.....	51
5.	L'activité économique	55
5.1	Le nombre d'emplois.....	55
5.2	Les secteurs d'activités.....	56
5.3	L'activité agricole.....	57
5.4	Le tourisme.....	61
6.	Le fonctionnement communal	62
6.1	Les équipements.....	62
6.2	Les commerces et services	65
6.3	La vie associative	66
7.	Les transports et les déplacements.....	67
7.1	Les transports routiers	67
7.2	Les transports en commun.....	68
7.3	Le covoiturage	69
7.4	Le stationnement	69
7.5	Les circulations cyclistes.....	70
7.6	Les circuits pédestres	71
7.7	Le Plan vert de Chartres Métropole	71
8.	Les réseaux techniques	72
8.1	L'eau potable : la gestion des eaux	72
8.2	L'assainissement.....	79
8.3	La collecte et le traitement des déchets	80
8.4	Le réseau internet	81
Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement		82
1.	Le climat	82
1.1	Les températures.....	82
	Les précipitations	82
1.2	Le vent	83
	L'ensoleillement	84
	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).....	84
2.	La qualité de l'air	86
3.	Le relief et la géologie	91
3.1.	La topographie.....	91

3.2.	La géologie.....	92
4.	L'hydrogéologie	93
4.1.	Les eaux superficielles	93
4.2.	Les masses d'eau souterraines.....	94
4.3.	Les ouvrages souterrains.....	95
4.4.	La gestion de l'eau.....	97
4.5.	Les zones humides potentielles.....	99
5.	Le milieu naturel.....	101
5.1	Les grandes entités paysagères.....	101
5.2	Les outils de protection du milieu	111
5.2.1	La directive paysagère	111
5.2.2	La trame verte et bleue	113
5.2.3	Le bilan de la consommation foncière	116
6.	Les risques et les nuisances.....	119
6.1.	Les nuisances sonores	119
6.2.	La pollution atmosphérique	120
6.3.	Les risques naturels et technologiques	122
7.	Les ressources et leur gestion	125
7.1.	Le potentiel en géothermie	127
7.2.	Le potentiel en éolien.....	128
7.3.	Le potentiel solaire	129
7.4.	Le potentiel en biomasse et bois énergie.....	129
7.5.	La valorisation énergétique des déchets.....	129
Chapitre 4 : L'explication et la justification des choix retenus.....		130
1.	Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	131
1.1	Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire	131
1.2	Les enjeux démographiques et résidentiels	132
1.3	Les enjeux économiques	142
1.4	Les enjeux environnementaux	142
1.5	La consommation des espaces naturels et agricoles entrevue par la mise en œuvre du plan	143
Chapitre 5 : Les prescriptions supra communales		145
1.	La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.....	145
2.	La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	148
3.	La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016	148

4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.....	148
5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	149
6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole	149
7. Les servitudes d'utilité publique	150
8. Les contraintes	152
Chapitre 6 : Les motifs de délimitation des zones et des règles	154
1. Le découpage du territoire en zones.....	154
1.1 Préambule	154
1.2 Le principe de zonage.....	154
1.3 Les différentes zones et secteurs du PLU	155
1.4 Les prescriptions graphiques se superposant au zonage	159
1.5 Les informations graphiques se superposant au zonage	163
1.6 Les surfaces par type de zones.....	164
2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols	167
2.1 Les destinations et sous destinations.....	167
2.2 Les justifications des destinations et sous-destinations (article 1)	169
2.3 Les justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3)	186
2.4 Les justifications des règles sur le stationnement (article 5)	187
Chapitre 7 : L'évaluation environnementale.....	189
1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale	189
1.1 La définition de l'évaluation environnementale	189
1.2 Pourquoi réaliser une l'évaluation environnementale	189
1.3 Que comprend l'évaluation environnementale	189
2. Le résumé non technique.....	190
2.1 L'état initial de l'environnement	190
2.2 Les autres plans et programmes à intégrer.....	191
2.3 Les objectifs poursuivis par le projet d'élaboration du PLU.....	192
2.4 La traduction réglementaire.....	193
2.5 Les dispositifs de suivis de l'application du PLU au regard de l'environnement.....	194
2.6 Les mesures Éviter / Réduire / Compenser	194
3. L'articulation avec les autres plans ou programmes.....	195
3.1 La justification de l'articulation à démontrer	195
3.2 Le SDAGE Loire Bretagne.....	196
3.3 Le SCoT de Chartres Métropole	196

3.4	Le SRCE du Centre-Val de Loire	196
3.5	Le PCAET de Chartres Métropole	197
4.	Les incidences notables probables du plan	198
4.1	Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	198
4.2	Le règlement et le zonage	204
4.3	Les incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	209
5.	Les mesures envisagées pour éviter, réduire, ou compenser les incidences de la mise en œuvre du plan 212	
5.1	Préalable.....	212
5.2	Les mesures intégrées au PLU de Theuville	212
6.	Les indicateurs de suivi.....	215

Préalable

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. (Article L101-1 du Code de l'urbanisme)

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.

Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.

Cette loi a été complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'Engagement National pour l'Environnement ou « Grenelle II », qui a modifié plusieurs aspects du P.L.U. : la prise en compte de la trame verte et bleue, la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation... Ainsi que par les lois LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014, ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renové) du 24 mars 2014 et NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015. Plus récemment, il faut citer la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte. Enfin, le Code de l'Urbanisme a aussi fait l'objet d'une réécriture de la partie législative, devenue applicable au 1er janvier 2016.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.

Fort de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale élabore un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Ce document engage la commune pour les 10-15 années à venir. Ce projet se décline en Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement graphique et écrit.

2. Le contenu du dossier de PLU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 151-1 et suivants) comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques (plans de zonage). Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

- 1- Délibérations et arrêtés
- 2- Rapport de présentation
- 3a- Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D).
- 3 b- Orientation d'aménagement et de Programmation
- 4- Règlement
- 5- Plans de zonage
- 6- Servitudes d'utilité publique
- 7- Contraintes
- 8- Annexes
- 9- Avis des personnes associées

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU

a- Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* », qu'il « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* ».

b- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

c- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, définissent ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

d- Le règlement

La partie réglementaire du code de l'urbanisme, relative au contenu des

PLU offre une restructuration thématique, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune et facultative participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité du règlement du PLU.

Le sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme est le suivant :

- Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)
- Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Sous-section 5 : Équipement et réseaux

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

e- Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y a lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;
- le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

f- Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Les annexes du PLU peuvent également indiquer les éléments prévus par d'autres législations :

- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

4. L'historique de la procédure

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette Loi-réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leur politique de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative.

La commune nouvelle de Theuville dispose de deux documents d'urbanisme. En effet, Theuville (commune historique) est régie par un PLU approuvé en 2012 et Pézy d'une carte communale approuvé en 2005. En 2016, les communes ont fusionné pour former la commune nouvelle de Theuville. L'équipe municipale souhaite alors disposer d'un seul et unique document encadrant l'occupation du sol. Ce document d'urbanisme prendra également en compte les évolutions sociales et économiques et doter la commune d'un projet respectant les impératifs de développement durable prenant en compte les politiques définies au niveau intercommunal.

C'est donc dans ce cadre que la municipalité lance une procédure de d'élaboration de PLU

Par délibération en date du 4 octobre 2022, la commune a prescrit l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal afin de faire évoluer son projet de territoire, et ainsi de modifier sa traduction réglementaire, mais aussi de mettre le PLU en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires supérieures en vigueur et la Communauté d'Agglomération de Chartres dont elle dépend depuis 2018.

Chapitre 1 : Le contexte territorial

1. La situation géographique et administrative

Situation géographique

La commune nouvelle de Theuville est une commune rurale située dans le département de l'Eure et Loir, issue de la fusion des communes de Theuville et Pézy au 1er janvier 2016. Elle est à 17 km au sud-est de Chartres et 105 km au sud-ouest de Paris.

La commune de Theuville appartient à la vaste région naturelle de la Beauce.

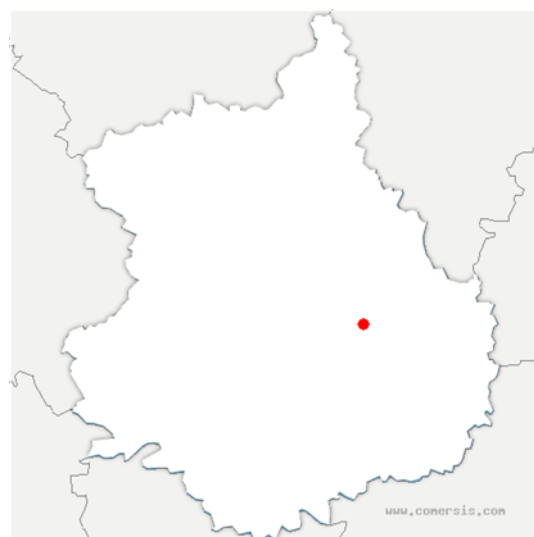
La commune s'étend sur 2 986 hectares et compte 707 habitants en 2022 (Population légale INSEE 2018). Après remembrement, il y a eu une modification des limites communales entre Theuville et Allonnes.

La commune de Theuville est constituée des deux bourg de Theuville et Pézy, de quatre hameaux : Baigneaux, Houssay, Rosay au Val, Vovette et Nicorbin, ainsi que 3 fermes isolées, Houssay, Leddeville et Louasville.

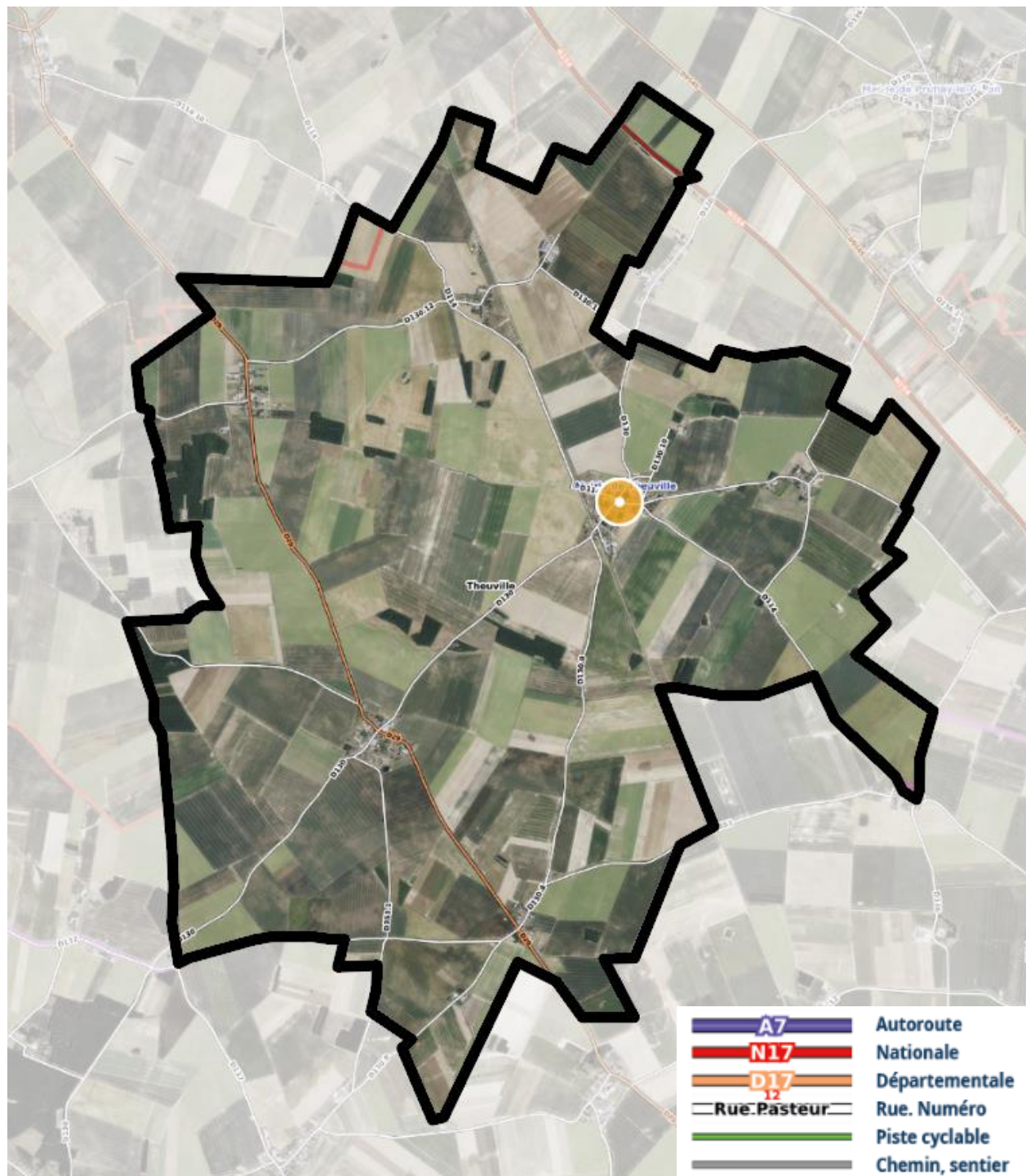
La commune de Theuville ne dispose pas de gare sur son territoire. Elle est desservie par le réseau régional de bus Rémi.

Le relief est peu marqué, l'altitude varie de 144 à 166 mètres. La commune se situe sur le bassin versant du Loir.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Chartres, qui regroupe 117 communes. *L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes. Elle est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, ainsi que d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.*



Carte de la voirie



Situation administrative

Rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton des Villages Vovéens, elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

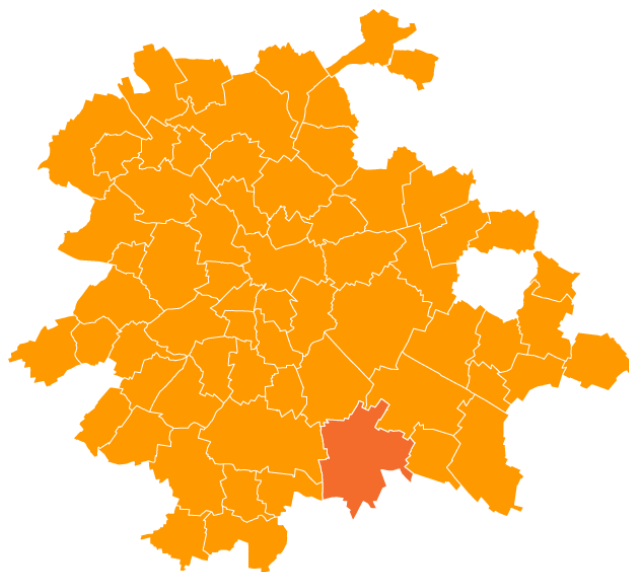
2. Les acteurs locaux

2.1 La Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole

La commune de Theuville a adhéré au 1^{er} janvier 2018 à la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui compte 66 communes et regroupe environ 139 000 habitants.

C'est un territoire qui a fortement évolué ces dernières années en passant de sept communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013 et 66 communes en 2018, suite aux différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

Cette intercommunalité correspond à un bassin de vie, d'emploi et d'activités, polarisé par Chartres. La stratégie de développement de l'agglomération est centrée sur la création de bonnes conditions de vie et de travail pour les habitants, pour les salariés du bassin de vie et un environnement propice au développement des entreprises.



Source : site internet de Chartres Métropole

La Communauté de communes exerce un certain nombre de compétences :

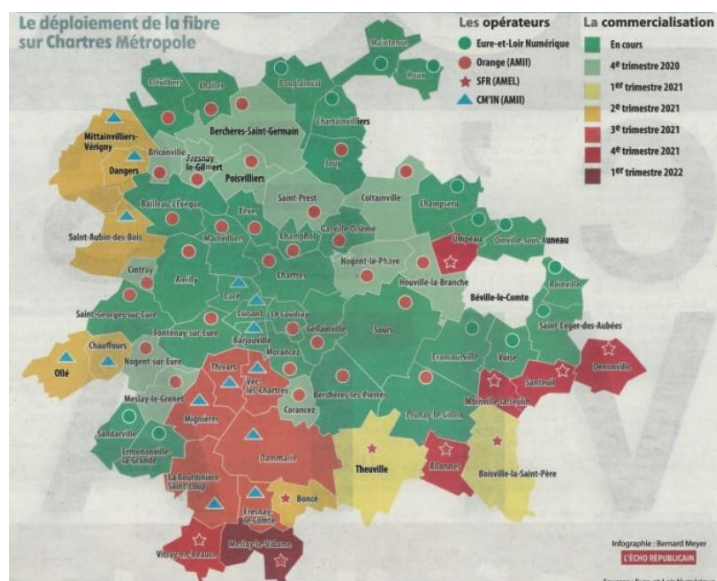
- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Lutte contre l'incendie
- Protection et mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement
- Eau potable et assainissement
- Équipements
- Action sociale
- Éclairage public
- Eaux pluviales
- Transports

2.2 Syndicats d'énergie

Il existe deux fournisseurs d'énergie sur la commune : Enedis et Synelva.

2.3 Eure et Loir Numérique

Le Conseil Départemental a choisi de confier une partie du déploiement de la fibre à SFR dans le cadre du dispositif AMEL mis en place par le gouvernement. Sur le territoire de Chartres Métropole, SFR déploie le réseau fibre dans 9 communes dont Theuville.



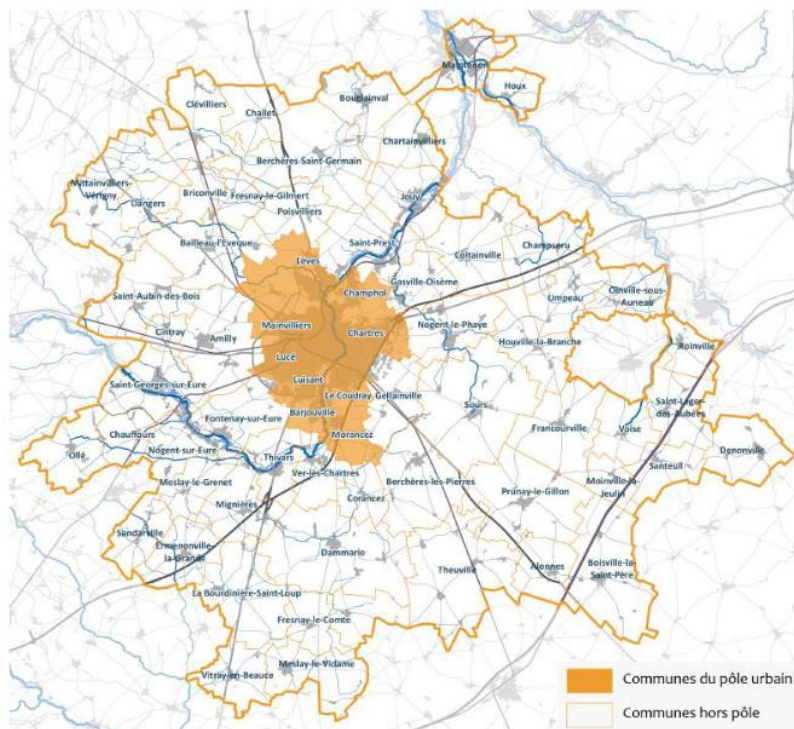
3. Les documents supra-communaux

3.1 Le Scot de Chartres Métropole

Le SCOT révisé Chartres Métropole a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2020. Il s'applique au territoire de Theuville et le PLU doit donc être compatible avec.

Les objectifs majeurs du SCoT sont :

- Une population estimée à 160 000 habitants en 2040.
- Un nombre de logements supplémentaires de l'ordre de 15 300 à 2040.
- Un développement des services et des équipements de types métropolitains principalement dans le pôle urbain.
- Une organisation des mobilités adaptée au territoire et optimisée pour des temps de déplacements réduits.



Localisation des communes du pôle urbain

Le SCoT prévoit une hausse démographique à hauteur de +0,73% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la période 2009-2014.

La volonté d'un développement qualitatif du pôle urbain, conjugué à une préservation de l'identité rurale de l'agglomération, conduira au maintien de l'équilibre démographique actuel : 66% de la population au sein du pôle urbain et 34% au sein des autres communes.

Rappel des objectifs du SCoT

- Une limitation de la consommation d'espace en extension à 636 ha entre 2020 et 2040, soit 32 ha/an.
- Une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine pour la création de logements avec des seuils qui varient entre le pôle urbain et les communes à l'extérieur.
- Une densité brute qui oscille entre 20 logements/ha pour les communes extérieures au pôle urbain et 40 logements/ha pour le pôle urbain de Chartres métropole.

3.2 Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) 2021-2027 est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur les parcs publics et privés, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et sur l'attention portée à des populations spécifiques.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. En plus de répondre aux besoins en logements, le PLH doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Après la précédente génération de PLH, sur les anciennes intercommunalités du territoire, ce PLHi de nouvelle génération a pour ambition de couvrir les besoins des 66 communes de l'agglomération, de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

Le PLHi intègre de nouveaux enjeux :

- La diversification/mixité de l'habitat
 - o Répartition du développement de l'habitat à l'échelle de la nouvelle agglomération avec 66 communes
 - o La poursuite des démolitions NPNRU (Les Clos, Tallemont-Bretagne) et le rééquilibrage des quartiers en termes d'occupation sociale (avec la démolition à Lucé des secteurs Vieux Puits et Maunoury)
 - o La place du logement social dans la réponse en termes d'habitat. Le taux de pression de 2.7 à ce jour interroge sur les objectifs de production de logements sociaux
 - o La diversification des formes d'habitat (le collectif a été trop souvent la référence)
- Les transitions :
 - o Démographique avec le vieillissement de la population et la diversification des attentes des seniors
 - o Énergétique (ex. mise en place de la plateforme de rénovation énergétique et la « massification » de la réhabilitation du parc de logements)
 - o Numérique (smart city)
- La santé :
 - o La problématique de la qualité de l'air devient essentielle dans l'acte de construire
 - o Le déploiement du contrat local de santé est l'opportunité d'une approche renouvelée de la dimension sanitaire de l'habitat

Cinq ambitions sont affirmées :

- Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien
- Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours
- Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLHi

3.3 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de Chartres

Le PDU de la CA de Chartres Métropole a été approuvé le 10 février 2014. Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo.

Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres Métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération... Ainsi, les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo). Le PDU doit assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé.

Il comprend 4 axes :

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements :
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacements (vélo, marche à pied)
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés
- Organiser le management de la mobilité.

AXE 1 : MIEUX ARTICULER L'URBANISME ET LES DÉPLACEMENTS
Objectifs :
- Maîtriser l'étalement urbain et renforcer la cohérence avec les réseaux de transport
- Faire du stationnement un réel levier du report modal, tout en facilitant l'accès aux chalandes et aux résidents

AXE 3 : AMENAGER LE RESEAU ROUTIER ET MAITRISER LES FLUX MOTORISES
Objectifs :
- Canaliser les flux de transit (en particulier poids lourds) sur les autoroutes, améliorer la lisibilité et la sécurité du réseau routier tout en ménageant des espaces pour les modes alternatifs à l'automobile
- Initier la rationalisation de l'ensemble de la chaîne de transports logistiques, dans une perspective de développement durable

AXE 2 : AMELIORER L'ORGANISATION DES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET RENFORCER L'USAGE DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS
Objectifs :
- Améliorer l'attractivité et la performance des réseaux de transports collectifs, tout en renforçant le confort et l'accessibilité
- Développer l'usage des vélos
- Développer les déplacements à pied, tout en améliorant fortement l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et handicapées

AXE 4 : ORGANISER LE MANAGEMENT DE LA MOBILITE
Objectifs :
- Développer les actions de sensibilisation et communication, visant à encourager l'éco-mobilité
- Suivre, évaluer et ajuster les actions PDU au fil du temps

Le diagnostic sur lequel sont basées les orientations du PDU montre que la part modale des cyclistes et des transports collectifs ne représente que 10%. La marche à pied atteint 30%. L'ambition du PDU est d'augmenter la part des déplacements doux ou effectués en transport en commun.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains.

L'étalement urbain observé depuis plusieurs décennies a contribué à augmenter les distances parcourues et à accroître les besoins en mobilité, depuis des secteurs dépourvus de transports collectifs.

3.4 Le SDAGE Loire-Bretagne

La commune de Theuville est couverte par le SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18/03/2022.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux planifie pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Le bassin Loire-Bretagne s'est fixé comme cap l'atteinte du bon état écologique en 2027 pour 62 % de ses cours d'eau, 38 % de ses plans d'eau, 64 % pour ses eaux côtières et de transition. Il vise à cette date un bon état quantitatif pour 89 % de ses eaux souterraines.

14 chapitres composent le SDAGE 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne :

- repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique,
- maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants,
- protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable,
- préserver les zones humides,
- préserver la biodiversité aquatique,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il est complété par un programme de mesures qui précise, territoire par territoire, les actions techniques, financières, réglementaires, à conduire pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE. Sur le terrain, c'est la combinaison des dispositions et des mesures qui doit permettre d'atteindre les objectifs.

La commune de Theuville est concernée par des phénomènes d'inondation liés à la remontée de la nappe souterraine et au ruissellement des eaux pluviales sur les terres agricoles. En période de pluies prolongées, la saturation des sols peut provoquer des écoulements diffus et des accumulations d'eau en points bas. Ces phénomènes, de fréquence occasionnelle, peuvent engendrer des nuisances ponctuelles pour le bâti existant, notamment par l'humidification des sous-sols. Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne visant à préserver le fonctionnement des masses d'eau souterraines et à limiter l'imperméabilisation des sols constituent un cadre de référence pour encadrer l'urbanisation.

3.5 Le SAGE Loir

La commune est concernée par le SAGE du bassin du Loir, qui constitue l'outil de déclinaison locale du SDAGE Loire-Bretagne pour les eaux superficielles et les milieux aquatiques. Porté par une commission locale de l'eau (CLE), ce SAGE fixe des orientations visant la préservation du bon état écologique des cours d'eau, la maîtrise des ruissellements, la protection des zones humides et la limitation des pressions liées à l'urbanisation, à l'assainissement et aux usages agricoles.

3.6 Le SAGE nappe de Beauce et des milieux associés

La commune relève également du SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, approuvé en 2013, qui encadre spécifiquement la gestion du grand aquifère de Beauce. Ce document se concentre sur les enjeux de gestion quantitative de la ressource en eau souterraine, de sécurisation de l'alimentation en eau potable et de prévention des pollutions diffuses, notamment d'origine agricole ou urbaine. Il définit des règles et objectifs destinés à préserver durablement la nappe et les milieux aquatiques qui lui sont hydrauliquement liés.

Dans le rapport de présentation du PLU, ces deux SAGE constituent des références supra communales structurantes : ils justifient les choix de zonage, les orientations en matière de limitation de l'imperméabilisation, de gestion des eaux pluviales, d'assainissement et, plus largement, l'inscription du projet communal dans une logique de sobriété foncière et de protection durable de la ressource en eau.

Chapitre 2 : Le diagnostic

1. L'histoire de la commune

Le nom de Theuville provient du nom germanique *Teodulf* et du latin *villa*, domaine.

Des origines à la Renaissance

Des traces de la fondation de Nicorbin ont été trouvées en l'an 1 100. Le hameau s'appelait Nidus corbinus, ce qui signifie, en latin, nid de corbeaux. Une chapelle y est érigée en 1540, sous l'impulsion de Michel Besnard, prêtre local. Nicorbin dépend alors du marquisat de Reverseau.

Les habitants ont, par la suite, toujours fêté leur saint patron. À la Révolution française, la chapelle devient bien national et un acquéreur en fait un lieu d'habitation. La statue est toutefois conservée dans sa niche, sur le pignon de la maison.

En 1814, au hameau de Houssay, sur la commune de Theuville, il y avait une mare qui servait aux sept familles y vivant. Elles y puisaient l'eau, y faisaient boire leurs chevaux et bêtes et « y faisaient leur lessive ». C'était le seul point d'eau et on ne parlait pas trop d'hygiène à cette époque, les habitants entretenaient donc cette mare. Puis, par le biais d'un huissier, une dame habitant Orléans, a revendiqué la propriété de ce point d'eau après y avoir fait planter des saules et y a interdit l'accès.

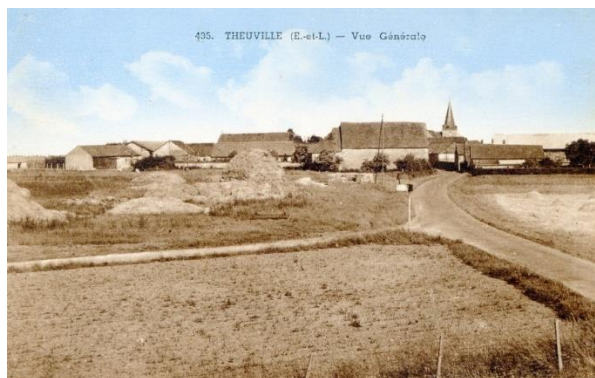
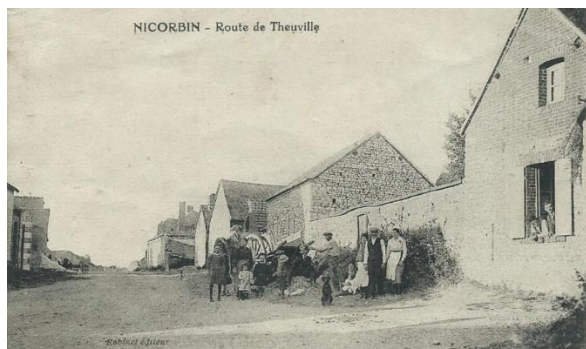
Surpris, les habitants se sont tournés vers le conseil municipal, le juge de paix de Voves, le sous-préfet, arguant que la mare appartenait depuis un temps immémorial à la commune et qu'arrêter les travaux de curage risquait de l'assécher.

À la suite de longues tractations, les habitants de Houssay ont pu puiser l'eau, arracher les arbres plantés, y faire boire leurs chevaux, y faire leur lessive ; les seules restrictions énoncées ont été : « ils ne peuvent y mener les oies, ni rouir du chanvre ».

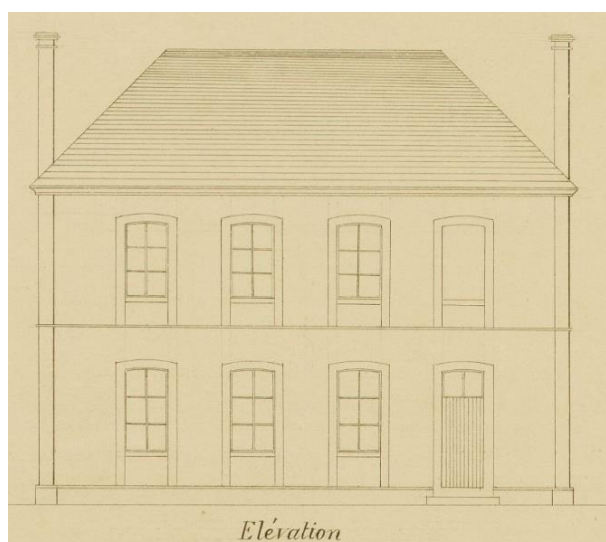
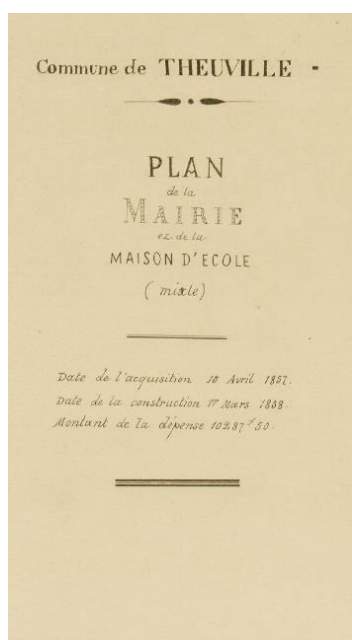
Du XIX^{ème} siècle à la seconde guerre mondiale



Carte voyageée en 1913 - Delcampe



La mairie-école de Theuville a été construite en 1858. En 1855, l'école accueillait 86 élèves contre 12 en 1800.



Entre le 29 janvier 1939 et le 8 février, plus de 2 000 réfugiés espagnols fuyant les troupes de Franco, arrivent en Eure-et-Loir. Devant l'insuffisance des structures d'accueil (le camp de Lucé et la prison de Châteaudun rouverte pour l'occasion), 53 villages sont mis à contribution dont Theuville. Les réfugiés sont essentiellement des femmes et des enfants, les hommes étant retenus dans le sud de la France.

Durant la seconde guerre mondiale, un avion militaire transportant 6 soldats canadiens et anglais s'est écrasé entre Allonnes et Baigneaux.

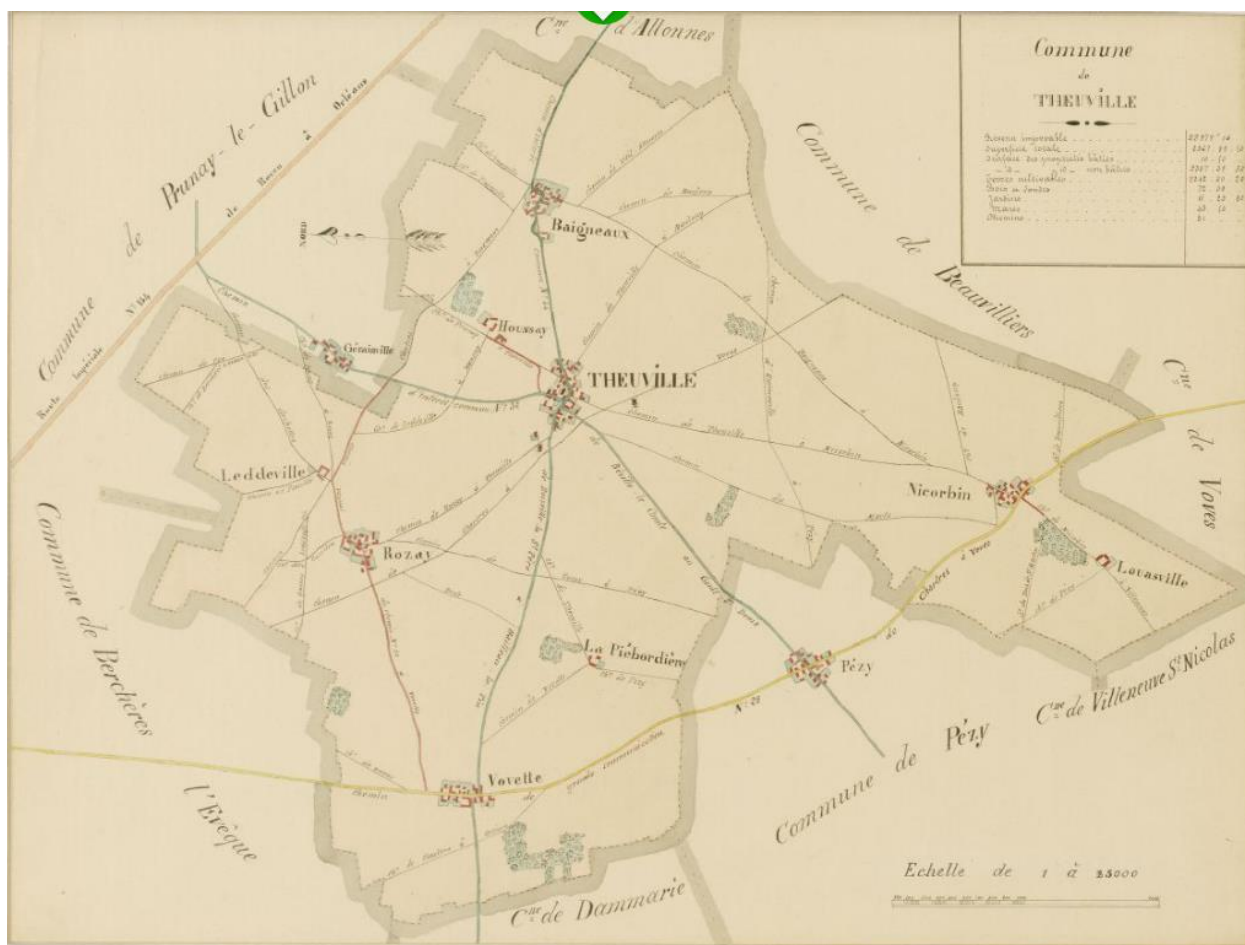


Source : Delcampe CPA 2004 / Chartres Métropole

Entre 1988 et 2024, Jean-François MAIGNAN a tenu le bar-tabac-épicerie-dépôt de pain tout en tenant le restaurant dans les plats étaient réalisés à partir de produits locaux. en utilisant de la viande et des légumes locaux. Depuis lors l'établissement a été repris par madame RAHALI.

L'évolution de l'urbanisation

Une cartographie de l'évolution de l'urbanisation du territoire a été réalisée à partir des cartes historiques anciennes (Cassini et carte de l'état-major), ainsi que des reportages photographiques aériens réalisés par l'Institut Géographique National (IGN) depuis les années 1930.





1955



1973



1986



1998



2007



2020

Entre 1970 et 1980, on voit clairement que le tissu bâti se densifie et que de nouvelles constructions s'édifient aussi bien dans les deux bourgs historiques que dans les hameaux de Vovette ou Nicorbin.

Entre 2010 et 2020, de nombreuses constructions voient le jour dans les communes et hameaux

- Le Clos de la Mare à Pézy
- Le Colombier à Theuville
- Vovette

Organisation urbaine et bâtie



Centre-bourg de Theuville

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



Centre-bourg de Pézy

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



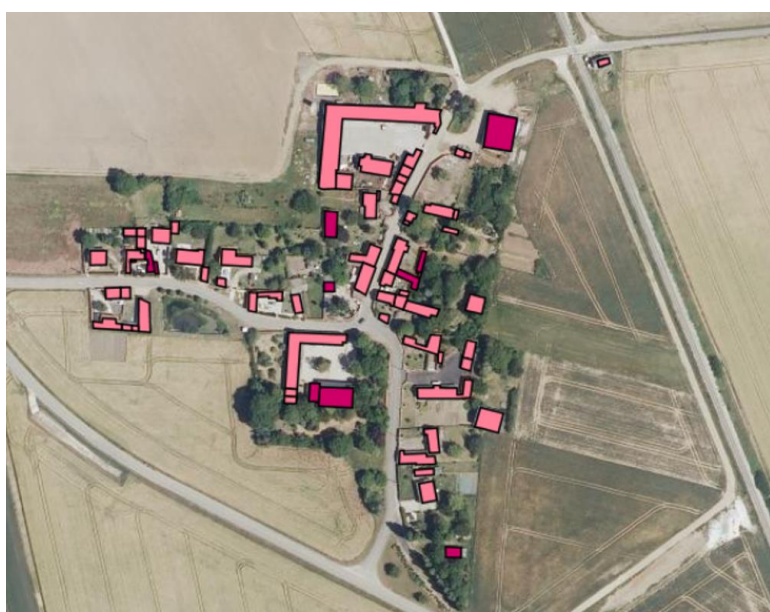
Hameau de Baigneaux

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



Hameau de Nicorbin

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



Hameau de Rosay

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



Hameau de Vovette

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable

Source : Géoportail

2. Le patrimoine bâti

La commune compte plusieurs éléments inscrits au titre d'objet aux Monuments Historiques : les statues de Saint Michel datant de la fin du XV^{ème} siècle, de l'Évêque (XVII^{ème}) et de Saint Barthélémy (XVII^{ème}) ainsi qu'un tableau du XIX^{ème} siècle représentant le Martyre de Saint Barthélémy. Ils ont tous été inscrits le 27/03/2017 et sont tous situés dans l'église Saint Barthélémy.

	Statue : Saint Michel statue Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Theuville ; église paroissi... sculpture ; bois : taillé, peint (polychrome) 4e quart 15e siècle propriété de la commune ; 2017/03/27 : inscrit au titre objet	Palissy PM28001930 Ajouter au panier 
	Statue : Evêque statue Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Theuville ; église paroissi... sculpture ; bois : taillé, peint (badigeon) 17e siècle propriété de la commune ; 2017/03/27 : inscrit au titre objet	Palissy PM28001931 Ajouter au panier 
	Statue : Saint Barthélémy statue Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Theuville ; église paroissi... sculpture ; bois : taillé, peint (badigeon) 17e siècle propriété de la commune ; 2017/03/27 : inscrit au titre objet	Palissy PM28001932 Ajouter au panier 
	Tableau : Martyre de saint Barthélémy tableau Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Theuville ; église paroissi... peinture ; toile (support) : peinture à l'huile 19e siècle propriété de la commune ; 2017/03/27 : inscrit au titre objet	Palissy PM28001933 Ajouter au panier 



L'église Saint Barthélémy à Theuville



L'église Saint Taurin de Pézy

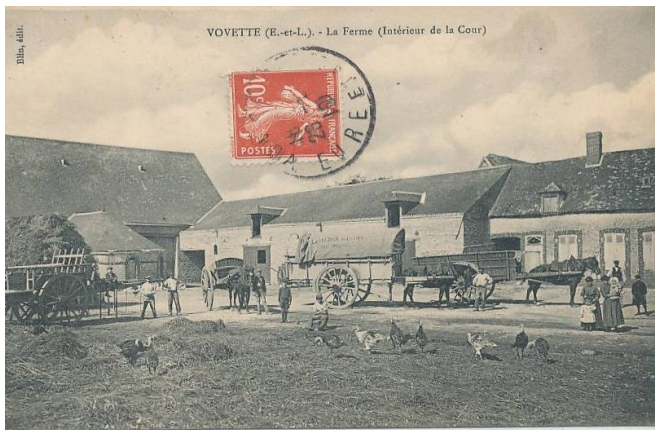


La mairie-école

La mairie de Pézy est édifée en 1836, celle de Theuville en 1859.



Les fermes



Le patrimoine vernaculaire

On retrouve sur le territoire de nombreux éléments de « petit » patrimoine, autrement nommé de patrimoine vernaculaire. Il s'agit d'éléments bâtis, architecturaux souvent délaissés mais témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, de nos jours, révolue.

Il s'agit de petits édifices fonctionnels, tels que des fontaines, bornes, croix, murs de clôture, etc.



Le château d'eau de Pézy



Croix à Houssay



Saint Michel, patron de Theuville, était installé dans cet édicule, situé près de la mare de Nicorbin



Roue à Rosay au val



Roue et croix de chemin à Baigneaux



Pompe



Calvaire

Maisons d'intérêt





Ancienne poste



3. L'analyse démographique et socio-économique

3.1 La population

La population a évolué, passant de 517 en 1968 pour atteindre 728 habitants en 2022.

Theuville affiche une densité d'environ 24 habitants / km², caractéristique d'une commune rurale (espace très peu dense).

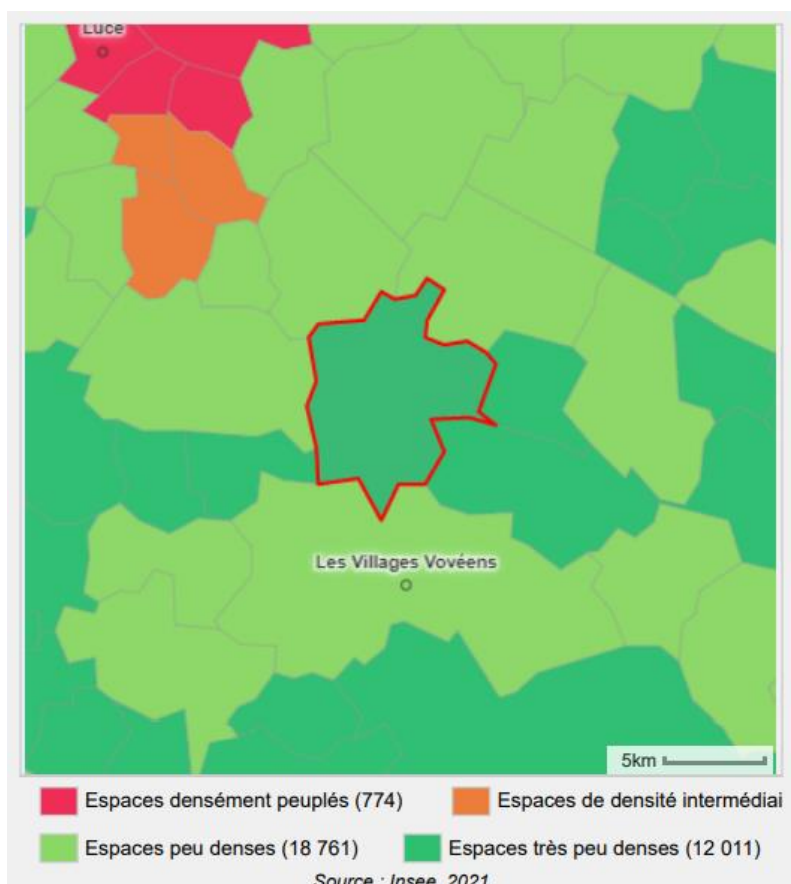
L'évolution démographique de la commune est marquée par un retour de la croissance démographique depuis 1975.

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	517	450	473	584	608	642	671	709	728
Densité moyenne (hab/km ²)	17,3	15,1	15,8	19,6	20,4	21,5	22,5	23,7	24,4

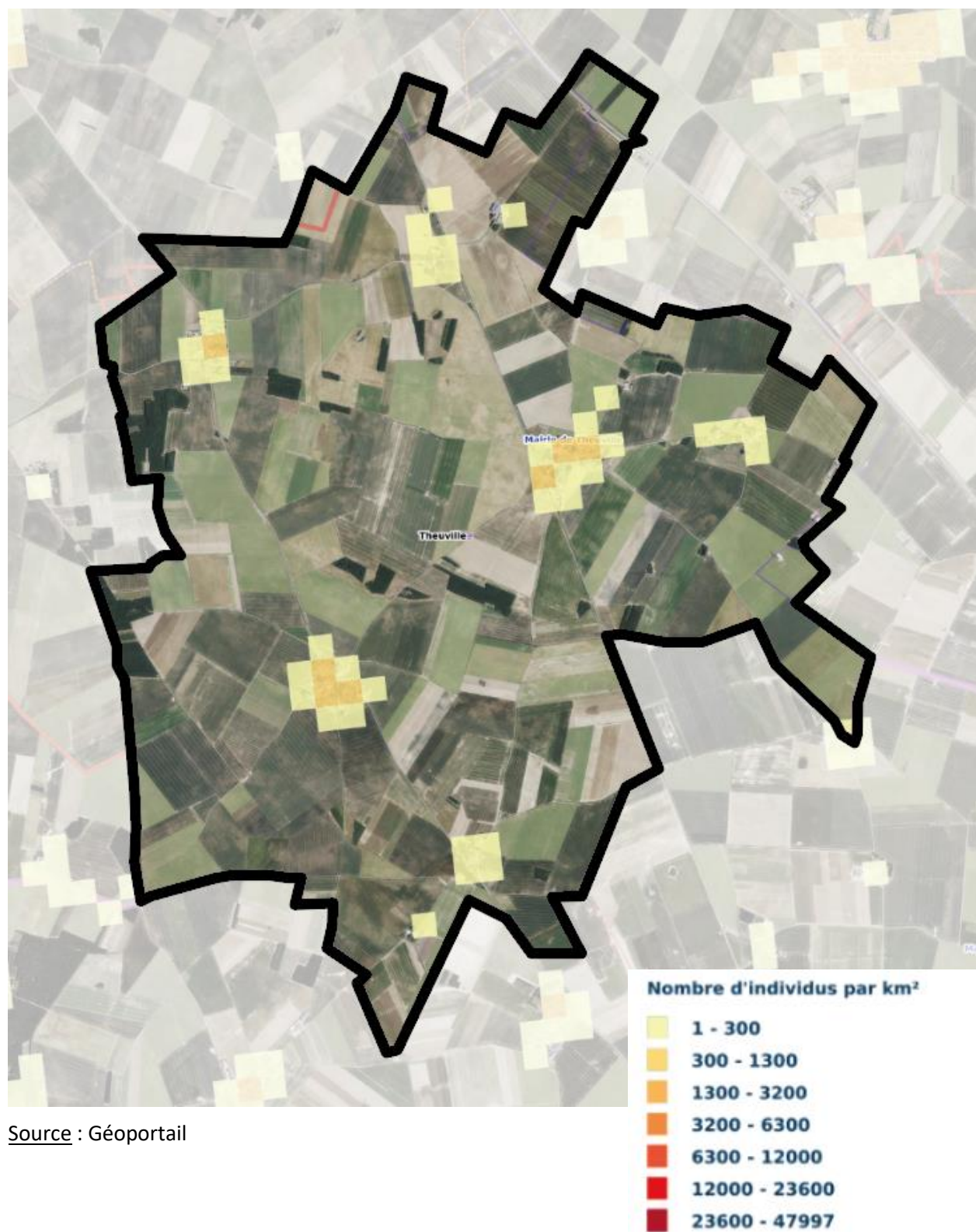
Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Depuis 1968, trois périodes marquent l'évolution démographique :

- 1968-1975 : une période marquée par une décroissance démographique. En 7 ans, la commune perd 67 habitants ;
- 1975-2008 : Theuville connaît une reprise de la croissance démographique gagnant 215 habitants en 33 ans, soit une moyenne de près de 6,5 habitants par an.
- 2008-2022 : la hausse se poursuit à un rythme moindre, de l'ordre de 4,5 habitants/an.



Densité de population



Source : Géoportail

3.2 Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Depuis 1975, le taux de croissance annuel oscille entre 0,4 et 2,7%. Sur la période 2016-2022, il est de 0,4%.

Le solde migratoire a été positif jusqu'en 2008 et a particulièrement été élevé entre 1982 et 1990 (+2,7%), correspondant à des opérations d'aménagement, sous forme de lotissement attirant de jeunes ménages.

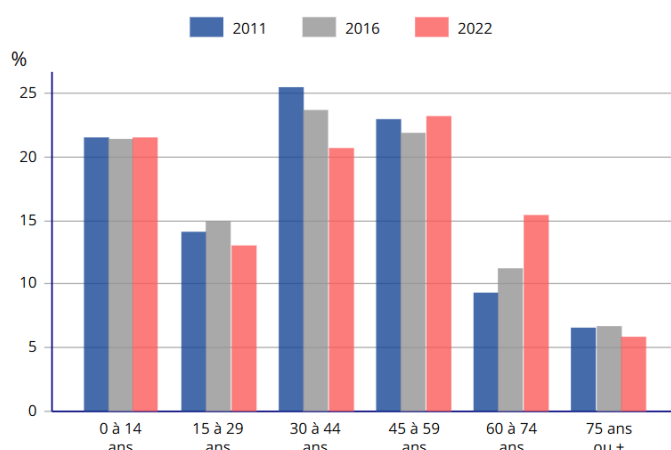
Ce taux s'est ensuite stabilisé à 0,2 / 0,3%.

3.3 La structure par âge de la population

En 1999, 80,3% de la population avait moins de 60 ans, la commune faisait figure de commune avec une population jeune. En 2022, la population de moins de 60 ans représente 78,6%.

La classe d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans avec 23,2%.

La classe d'âge qui a connu la plus forte évolution entre 2016 et 2022 est celle des 60-74 ans et celle qui a connu la plus forte baisse est celle des 30-44 ans.

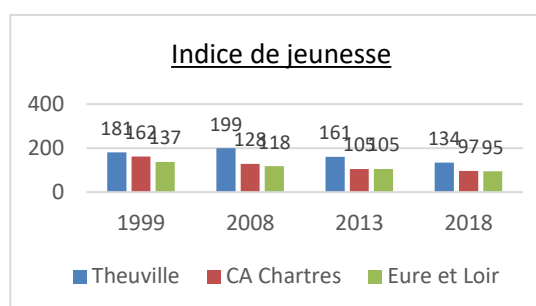


Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

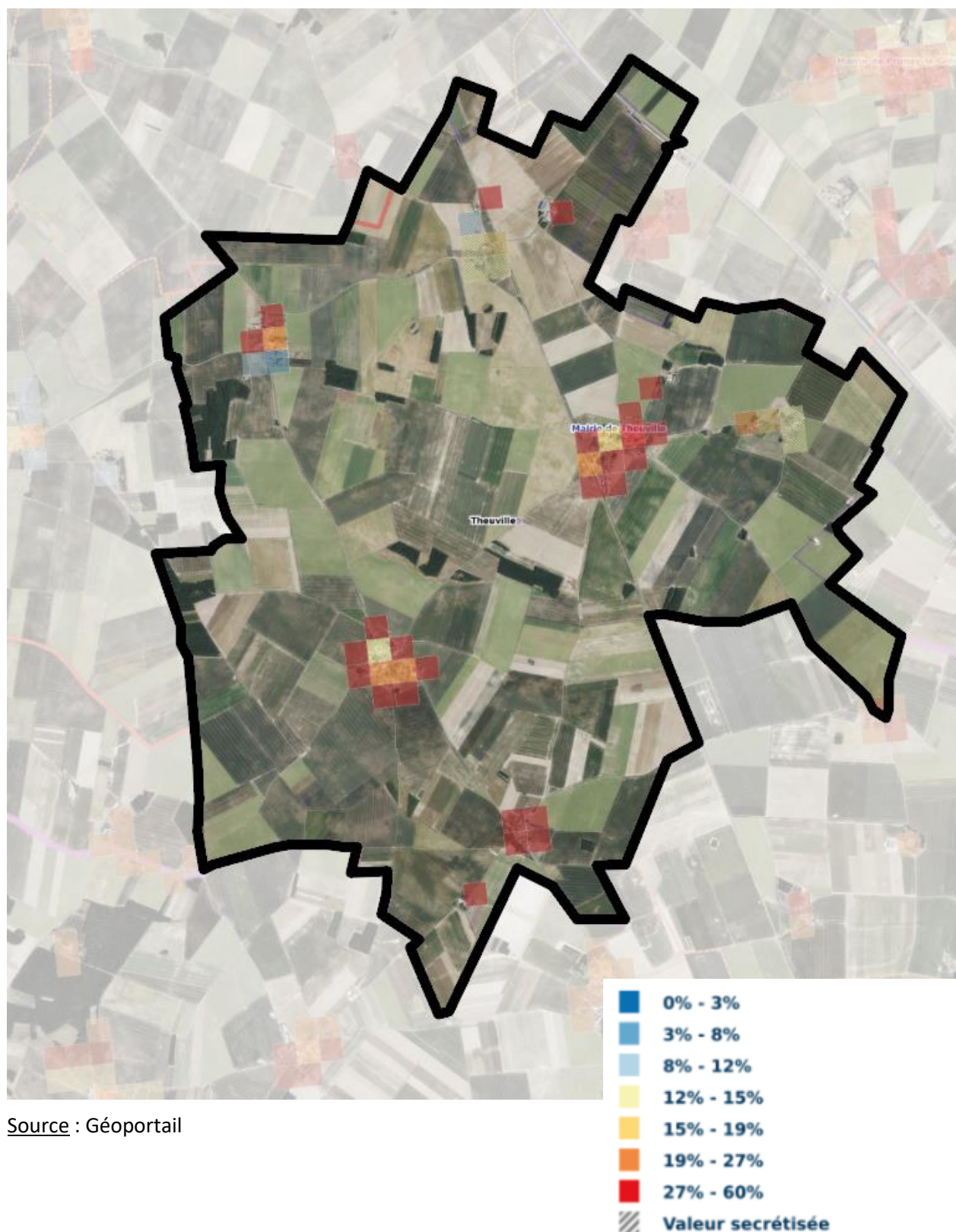
L'indice de jeunesse est de 1,34 en 2018 : la part des moins de 20 ans est supérieure à celle des + 60 ans. On constate malgré tout une baisse depuis 2008.

Il reste supérieur aux indices de jeunesse de Chartres Métropole et du département.

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

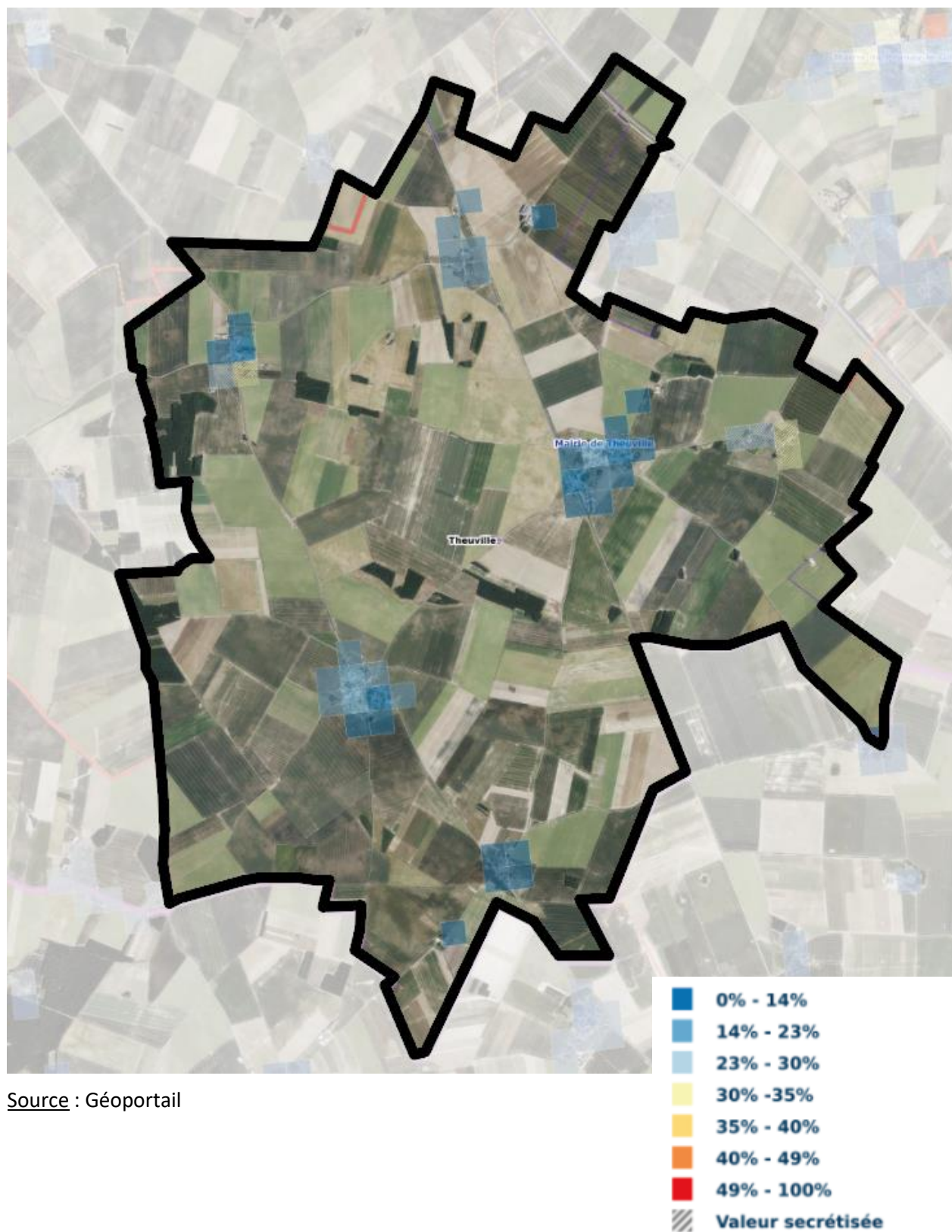


Part des individus de moins de 18 ans dans la structure de la population



Source : Géoportail

Part des individus des plus de 65 ans dans la structure de la population



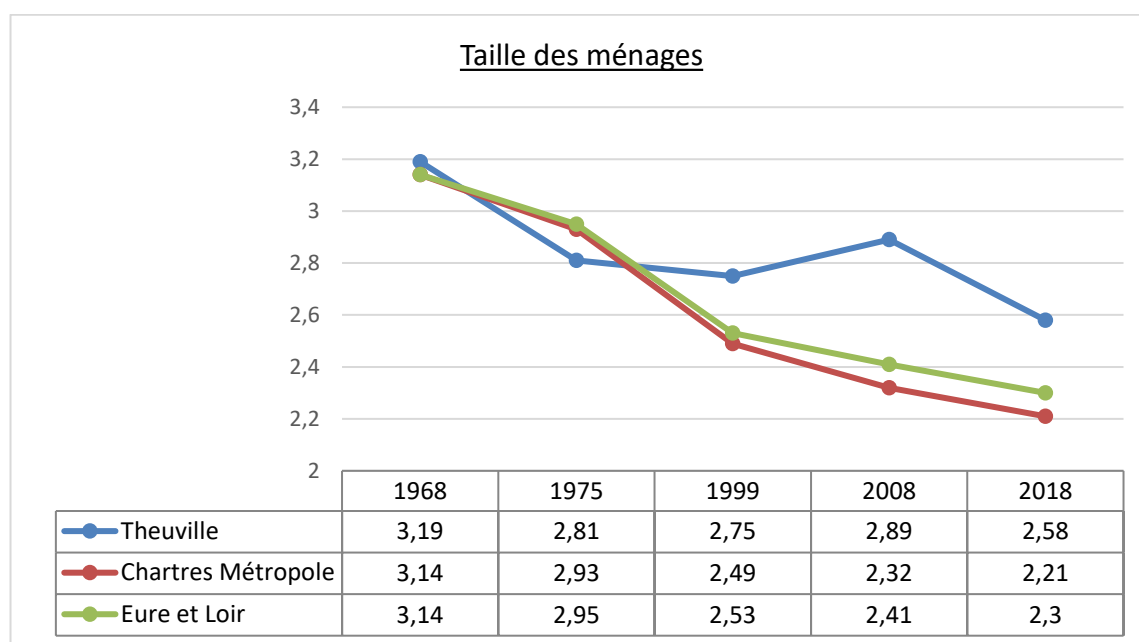
Source : Géoportail

3.4 La taille des ménages

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,58 en 2018. Ce chiffre diminue régulièrement depuis 1968 passant de 3,19 à 2,58. En 2022, ce nombre est passé à 2,54.

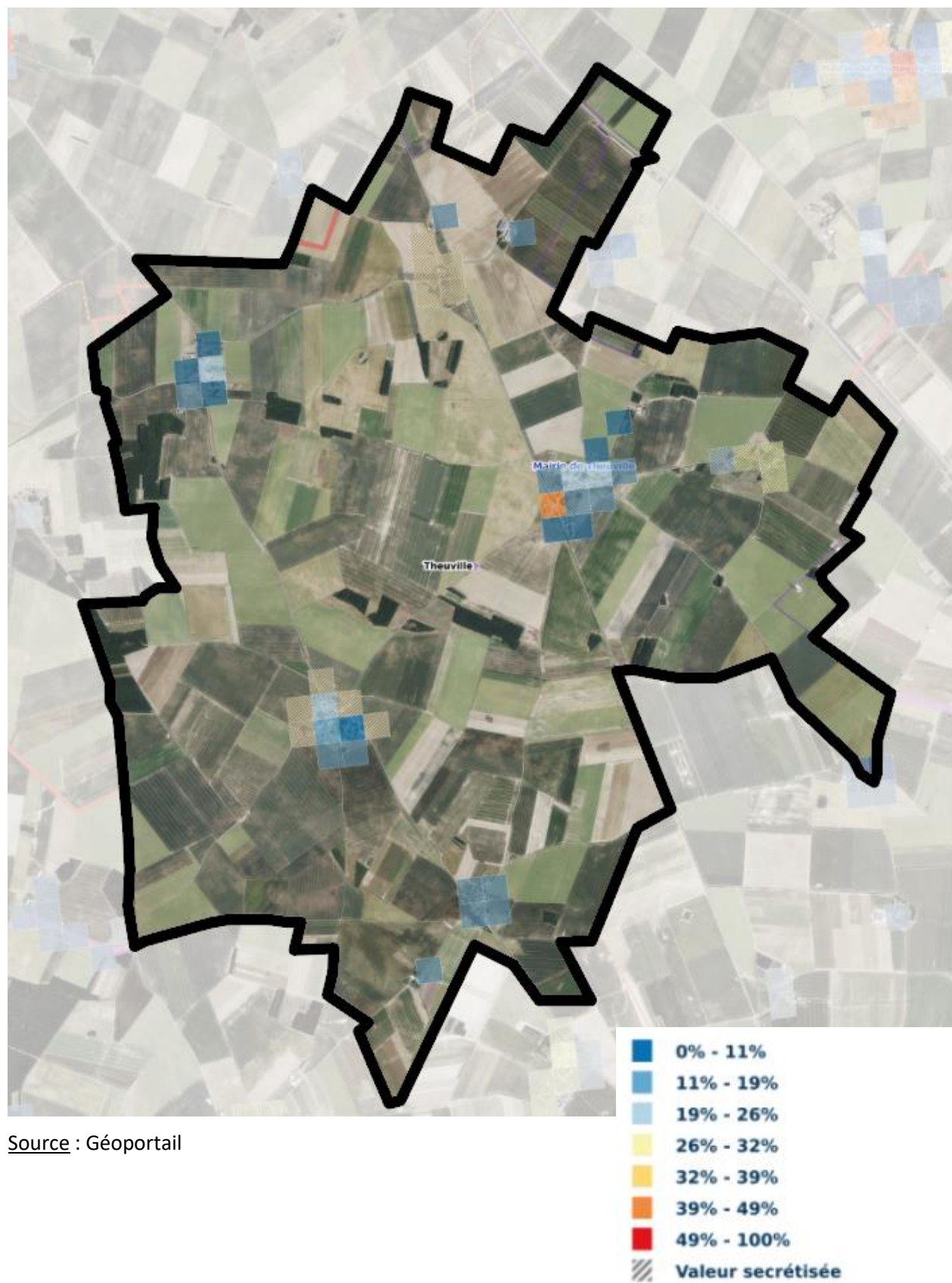
Cependant, la taille des ménages est supérieure à la moyenne départementale (2,3) et intercommunale (2,21). La tendance d'évolution est à la baisse un peu partout, et s'explique par le desserrement des ménages.

Contrairement à la moyenne départementale et intercommunale, la taille des ménages a connu une hausse entre 1999 et 2008.



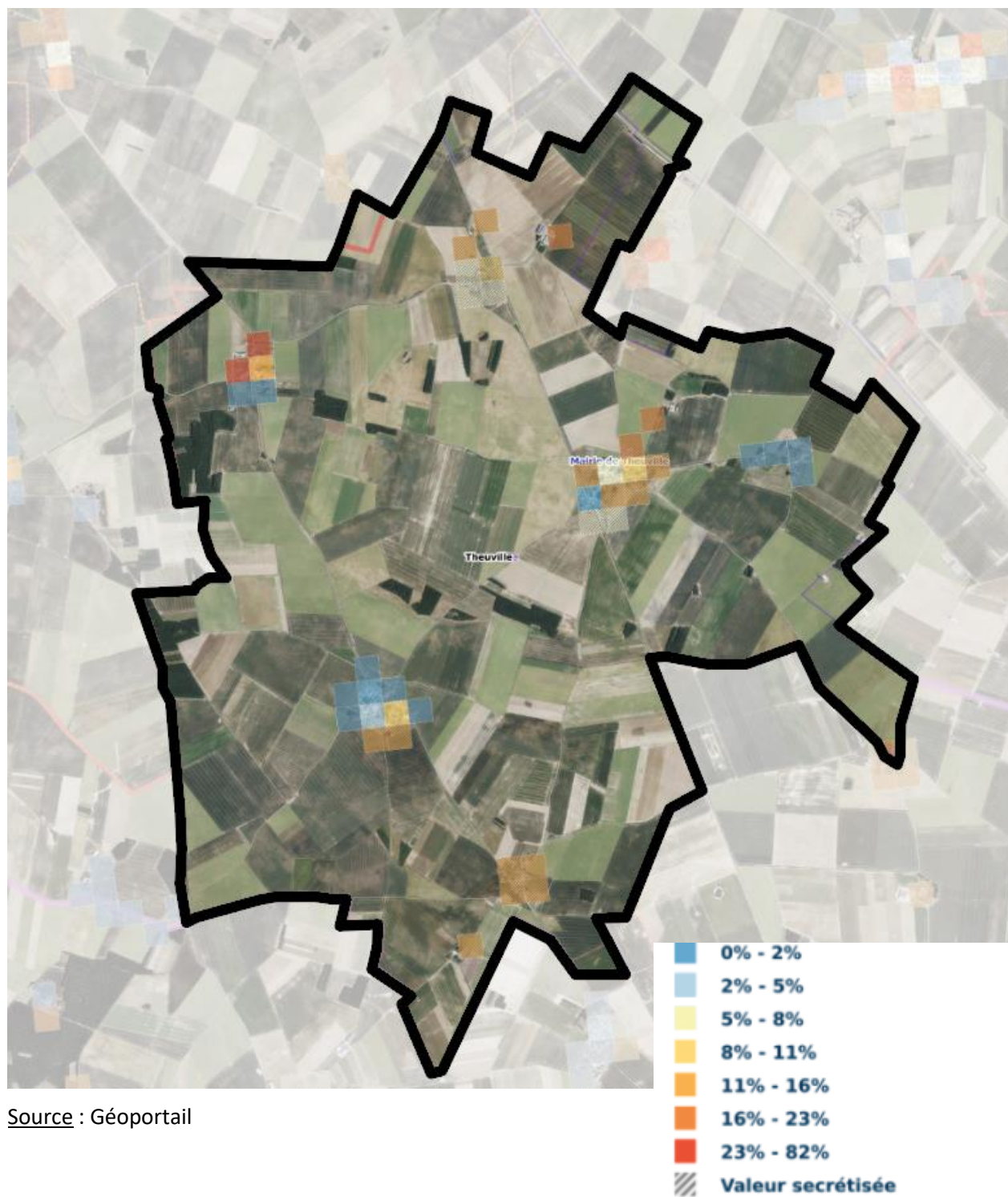
Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Représentativité des ménages d'une personne



Source : Géoportail

Représentativité des ménages de 5 personnes ou plus



Source : Géoportail

3.5 La population active

Le nombre d'actifs est de 466 en 2022, soit 81,8% de la population en âge de travailler. Ce taux est plus élevé que celui du département (76,1%).

Le taux d'emploi qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 76,5%. Ce taux est plus élevé que celui du département (66,5%) et de Chartres Métropole (67,2%).

En revanche, le taux de chômage (5,4%) est nettement inférieur à celui du département (12,6%) et de Chartres Métropole (12,1%).

Concernant la population dite inactive (18,2% des 15-64 ans), elle est inférieure à celle du département (23,9%) et de Chartres Métropole (23%).

Définition

Actif ayant un emploi

La population active ayant un emploi comprend, au sens du recensement de la population, les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes :

- exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

Inactif

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi, ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Chômeur

Au sens du recensement, est chômeur toute personne de 14 à 70 ans qui s'est déclarée "chômeur" (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès du Pôle emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.

Remarque

La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi.

Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT, car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.

Ce groupe comprend les inactifs divers (autres que retraités). Ce sont les militaires du contingent, les étudiants et élèves de 15 ans et plus, les personnes sans activité professionnelle de moins de 60 ans (sauf retraités) et les personnes sans activité professionnelle de 60 ans et plus (sauf retraités)

Type d'activité	2011	2016	2022
Ensemble	454	477	466
Actifs en %	82,0	80,4	81,8
Actifs ayant un emploi en %	77,1	75,4	76,5
Chômeurs en %	4,9	4,9	5,4
Inactifs en %	18,0	19,6	18,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,9	8,4	6,3
Retraités ou préretraités en %	7,5	7,3	7,7
Autres inactifs en %	3,5	3,9	4,2

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

3.6 Le lieu de travail et le mode de déplacements des actifs

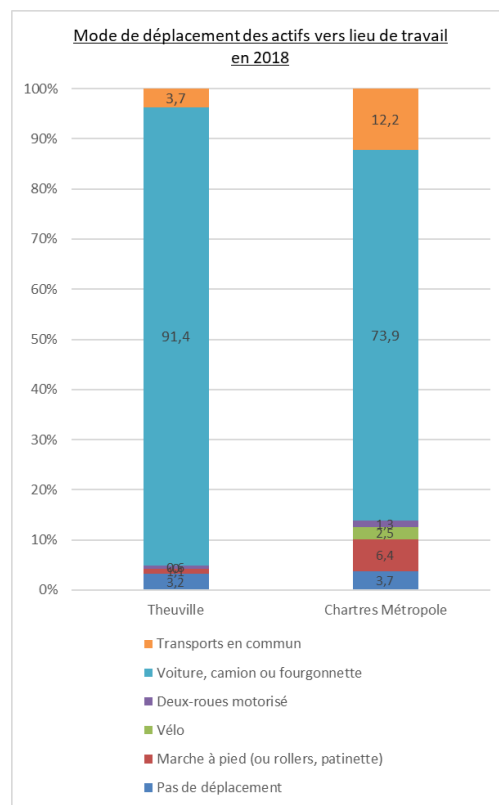
La population active travaillant sur la commune ne cesse de diminuer depuis 1990, leur part passant de 30% à 11,5 % en 2018.

Ce taux est plus faible qu'à l'échelle du département (25,6%).

La voiture reste le mode de déplacement privilégié des actifs (91.4%), très peu utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (3,7%, soit 6 points de moins que la moyenne départementale (9,6%) et 9 points de moins que la moyenne intercommunale.

La faible utilisation des transports en commun tient à l'absence de gare sur le territoire communal et la faible fréquence de bus.

Actifs travaillant dans la commune de résidence				
1990	1999	2008	2013	2018
61	55	52	48	40
30%	21,7%	15,5%	13,9%	11,5%



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

3.7 Le niveau de revenus

Les ménages fiscaux de Theuville disposent de revenus plus élevés que la moyenne intercommunale et départementale.

Le revenu médian est de 24 300€ contre 22 180 € à l'échelle du département et 23 000 € pour l'intercommunalité. Theuville accueille une population relativement aisée et bien qu'il n'existe pas de données sur le pourcentage des ménages fiscaux imposés sur la commune, on peut supposer que ce taux est supérieur à celui du département, estimé à 60% ou de la communauté de communes (63%).

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2025

Indicateur sur les ménages fiscaux	2021
Nombre de ménages fiscaux	281
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	708
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	24 300
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	s

4. Le logement

4.1 L'évolution du parc de logements

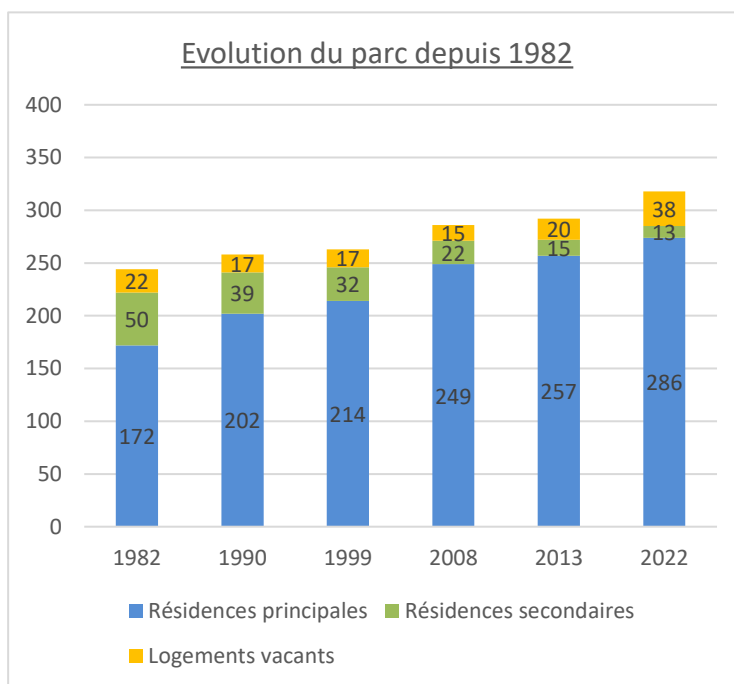
Le dernier chiffre officiel indique un parc de 337 logements en 2022 et se répartit comme suit :

- 286 Résidences principales, soit 85,1%
- 13 Résidences secondaires, soit 3,7%
- 38 Logements vacants, soit 11,2%.

Le parc de logements est passé de 198 à 337 entre 1968 et 2022, soit 139 logements en 50 ans.

Son développement a été continu entre 1982 et 2013, avec un rythme annuel de construction estimé entre 0,5 et 2 logements.

Entre 2013 et 2022, le rythme des constructions a connu un coup d'accélérateur et atteint son plus haut niveau (6 constructions/an).



Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

La répartition entre les différentes catégories de logements a fortement évolué depuis 1968 : la part des résidences secondaires est passée de 14,2% à 3,7% entre 1968 et 2022 ; la part de la vacance a plus que doublé passant de 4% à 11,2%.

La vacance, estimée à 11,2% sur Theuville doit être mieux cerner. La durée dans la vacance est un critère essentiel. Elle permettra de déterminer si on est face à de la vacance conjoncturelle ou structurelle.

En effet, une période minimale est nécessaire pour permettre la fluidité du marché (temps de revente, de relocation, d'entretien, de remise en état, de mise aux normes ou de rénovations plus importantes). Cette période rend donc le logement indisponible à la location. Ce délai qui permet la fluidité du marché est estimé à six mois, on appelle cette forme de vacance, la vacance conjoncturelle ou la vacance de marché.

Au-delà de ces six mois, la vacance du logement devient plus problématique. Il peut s'agir de différentes raisons telles que l'indivision, l'abandon, la vétusté trop importante ou des travaux trop onéreux, etc. Cette forme de vacance plus problématique est la vacance structurelle ou la vacance hors marché, ou encore celle de rétention.

Définition de l'INSEE

Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

4.2 La taille des logements

Le parc de logement se compose essentiellement de logements de grande taille. En effet, 86,3% sont des logements de 4 pièces et plus, dont 61% de 5 pièces et plus. La taille moyenne est de 5 pièces pour les maisons.

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	257	100,0	268	100,0	286	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0	3	1,1
2 pièces	11	4,3	9	3,5	8	2,6
3 pièces	17	6,7	23	8,5	28	10,0
4 pièces	54	21,2	57	21,1	73	25,3
5 pièces ou plus	174	67,8	179	66,9	175	61,0

4.3 La forme de l'habitat

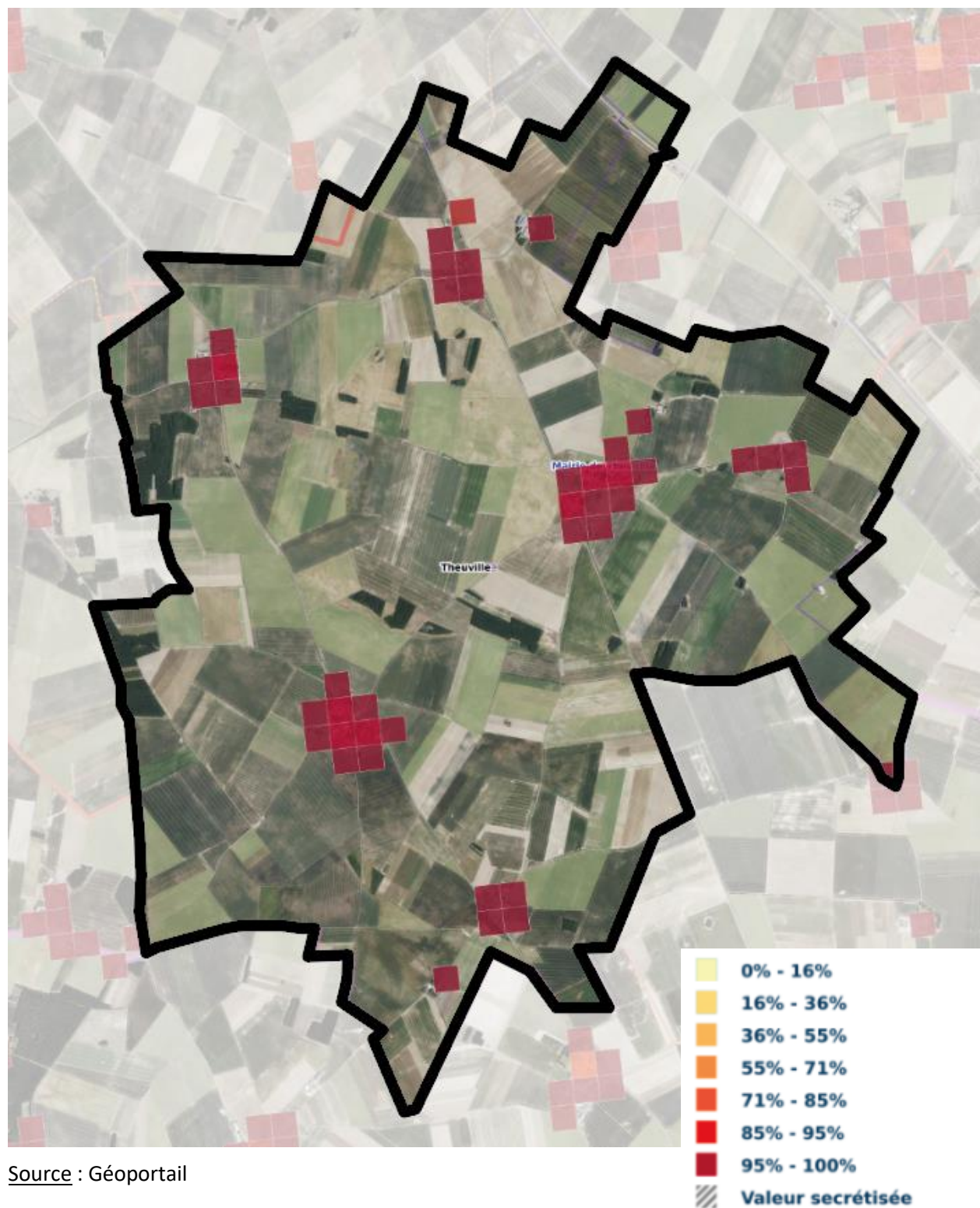
On ne dénombre qu'un seul appartement sur l'ensemble du parc. 99,4% des logements sont des maisons. Cette part est nettement plus forte qu'à l'échelle départementale et intercommunale (+26 points par rapport à la moyenne départementale et +40 points par rapport à la moyenne intercommunale).

Ce constat est lié à la fonction résidentielle de la commune.

Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	294	100,0	304	100,0	337	100,0
Maisons	294	100,0	301	99,3	334	99,4
Appartements	0	0,0	0	0,0	1	0,3
Autres	0	0,0	2	0,7	1	0,3

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Part des ménages occupant une maison



4.4 L'ancienneté des logements

Le parc de la commune est relativement ancien, puisque 46,2% ont été construits avant 1971 et 26% avant 1919.

Les logements construits après 1971 représentent 53,8% du parc. Cette proportion est supérieure à celle du département (50,9% ont été construits depuis 1971).

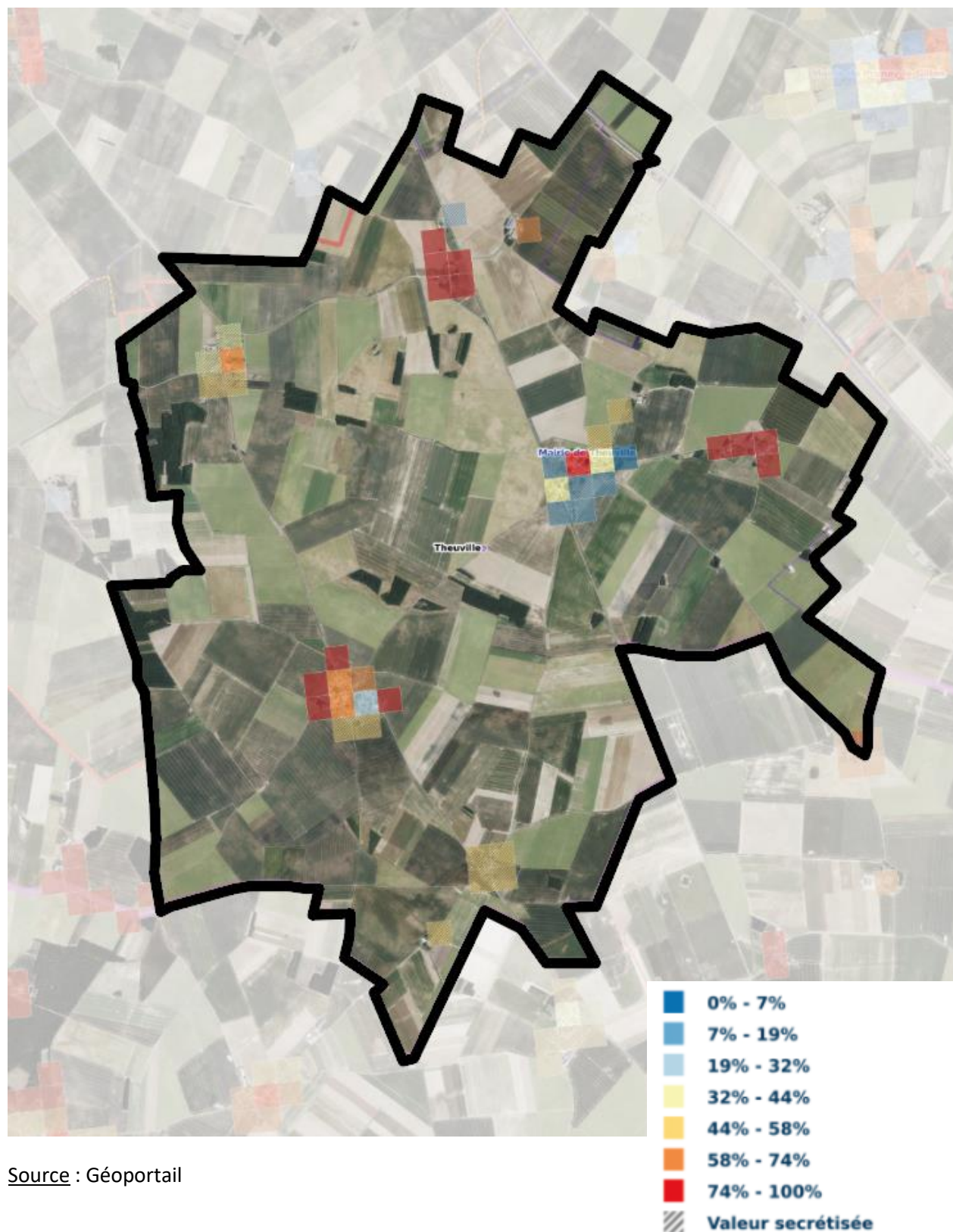
Les constructions édifiées entre 1971 et 1990 représentent 26,8% du parc et correspondent aux opérations d'aménagement sous forme de lotissement (comme Le Grand lieu en 1986).

Les logements construits entre 2006 et 2019 représentent 16,6% du parc.

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2020	286	100,0
Avant 1919	74	26,0
De 1919 à 1945	24	8,5
De 1946 à 1970	34	11,7
De 1971 à 1990	77	26,8
De 1991 à 2005	30	10,4
De 2006 à 2019	47	16,6

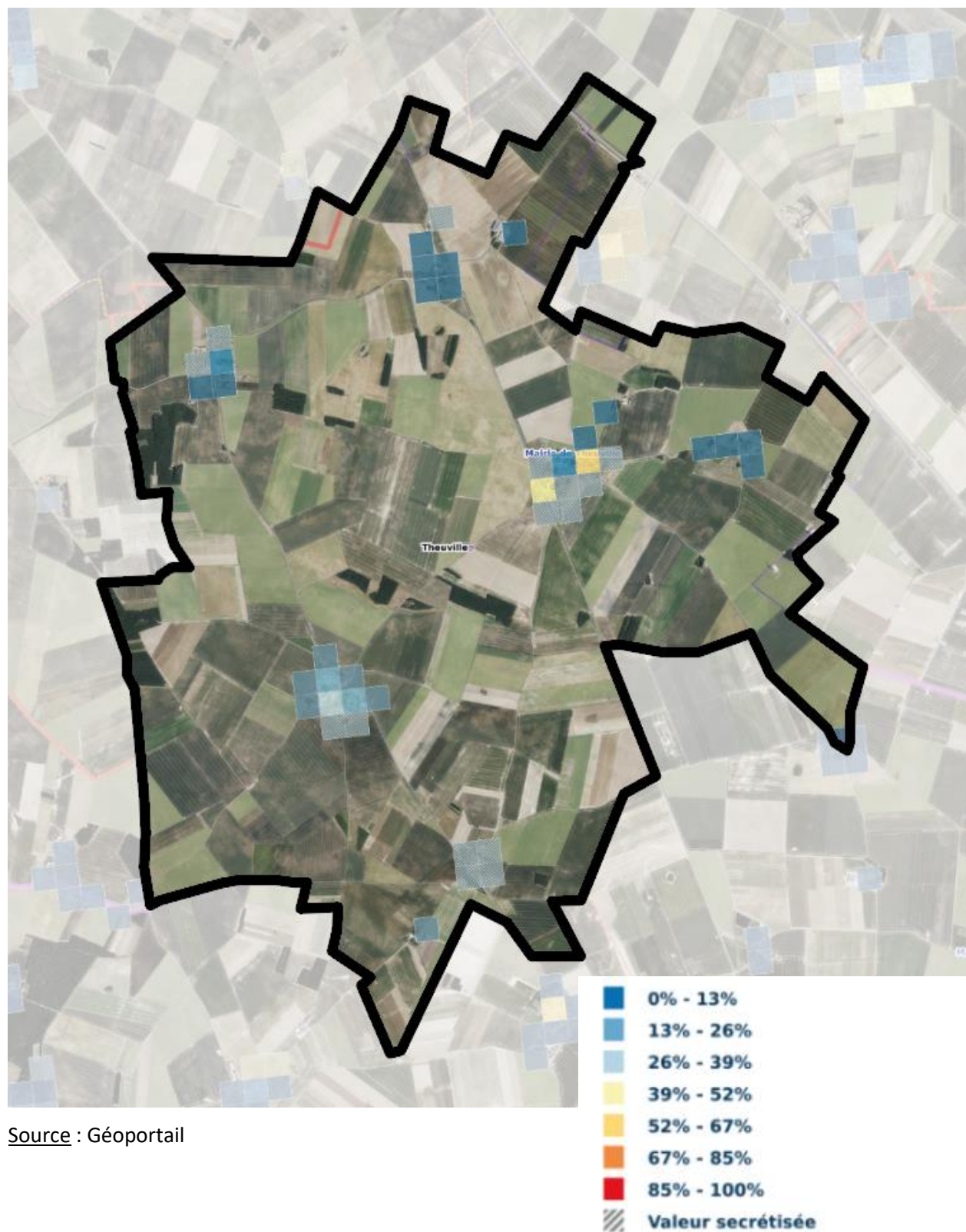
Source : Insee, RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Part et répartition des logements construits avant 1945



Source : Géoportail

Part et répartition des logements construits après 1990



4.5 Le statut d'occupation

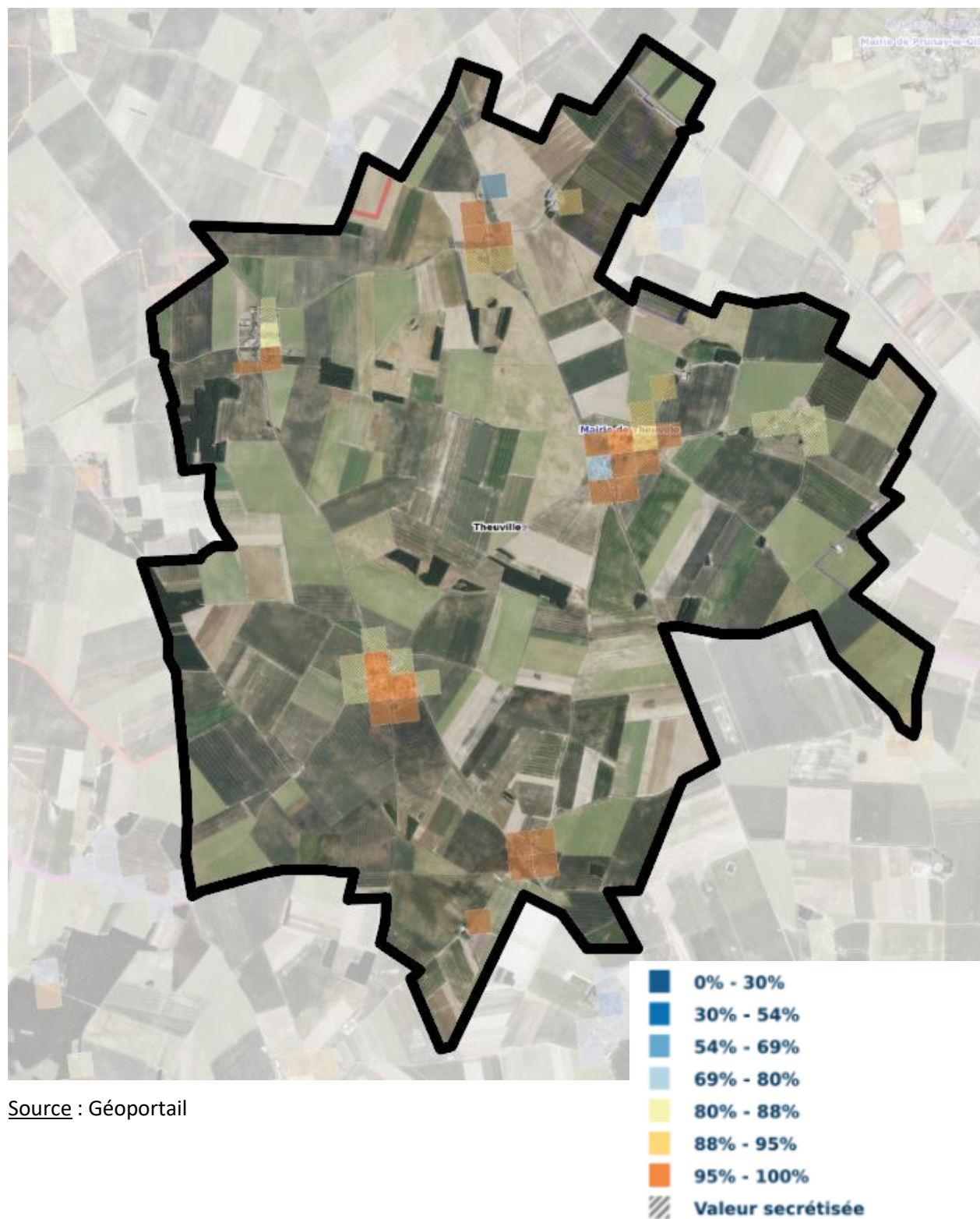
A Theuville, près de 94% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Cette proportion est nettement supérieure aux moyennes intercommunale (65,4%) et départementale (66,1%). La part des locataires (5,1%) est quant à elle inférieure comparativement aux échelles intercommunale et départementale.

0,4% des ménages sont locataires de logements sociaux conventionnés. Cette proportion de locataires est inférieure aux moyennes intercommunale (10,3%) et départementale (15,5%).

Statut d'occupation	2011		2016		2022			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	257	100,0	268	100,0	286	100,0	728	21,3
Propriétaire	240	93,3	253	94,6	269	93,8	680	22,2
Locataire	15	5,9	13	5,0	15	5,1	43	7,8
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	1	0,4	4	6,0
Logé gratuitement	2	0,8	1	0,4	3	1,1	5	9,6

Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Représentativité des ménages propriétaires



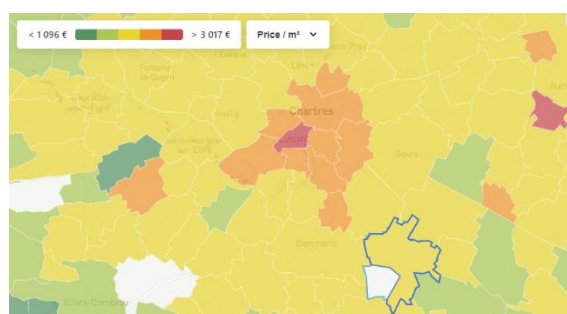
Source : Géoportail

4.6 Le prix de l'immobilier

Au 1er juin 2022, le prix du mètre carré pour les maisons à Theuville est estimé à 2 021 € en moyenne.

Ces estimations sont inférieures au prix de l'immobilier à Chartres (2 377 €/m² pour les appartements et 2 823 €/m² pour les maisons).

Néanmoins, ils sont supérieurs à la moyenne départementale (1 769€/m² pour les appartements et 1 600 €/m² pour les maisons).

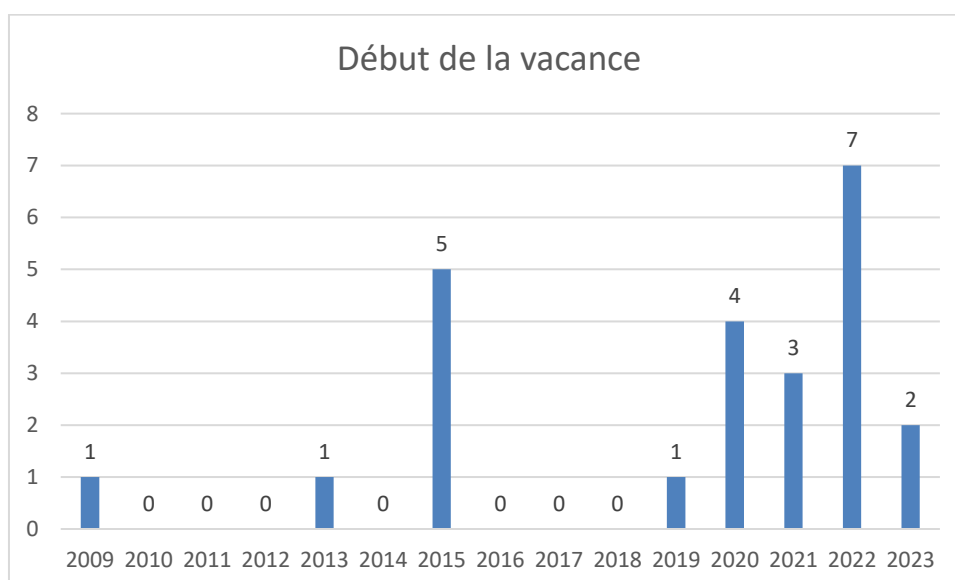


Source : meilleursagents.com

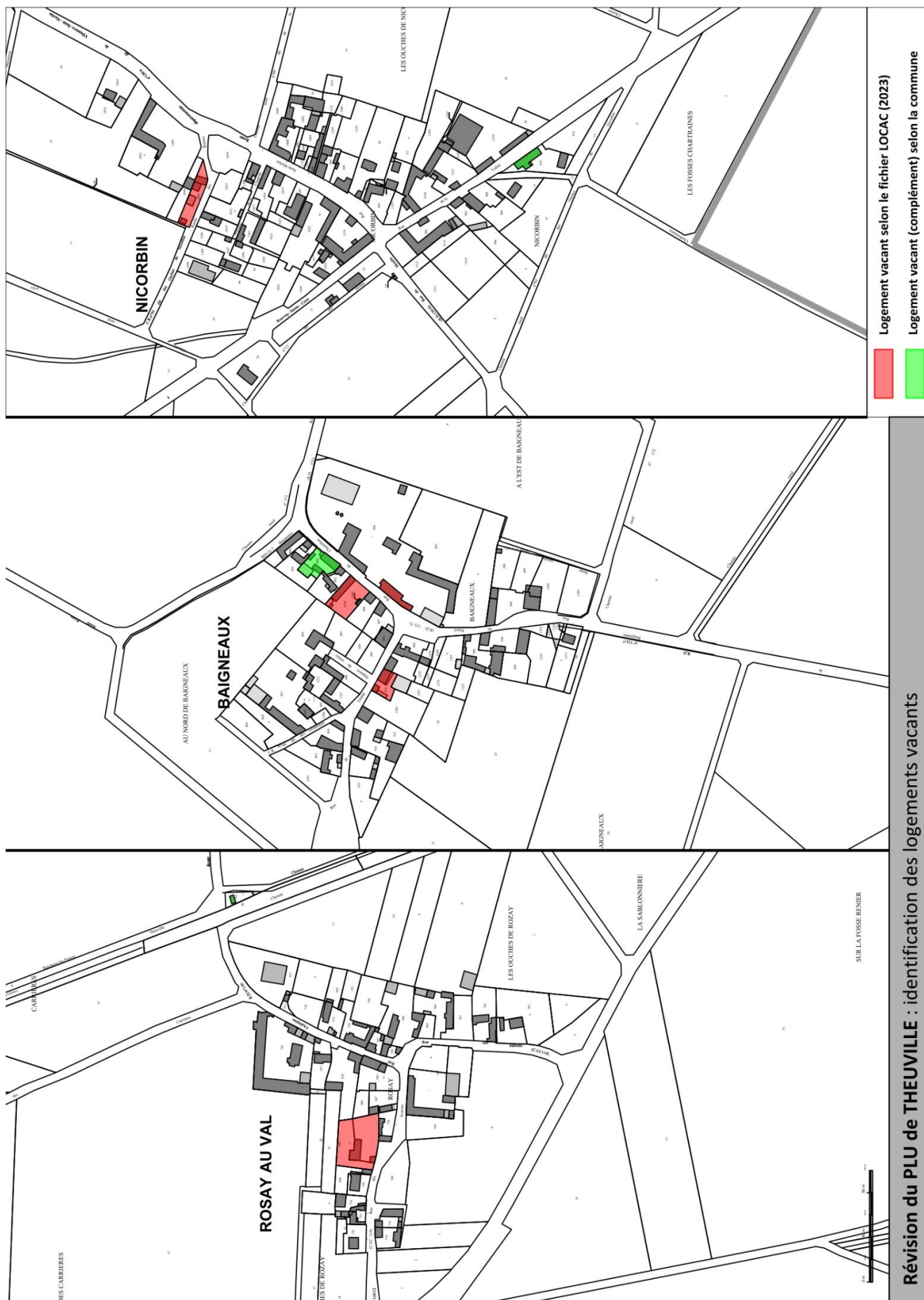
4.7 Les logements vacants

Compte-tenu de la représentativité du nombre de logements vacants dans la structure du parc immobilier de Theuville, une demande de fichier auprès du Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) a été effectuée par la collectivité pour évaluer plus précisément le nombre, le type et la localisation des logements vacants sur la commune. L'analyse du fichier LOVAC permet de mettre en évidence qu'en 2023 :

- 24 logements sont vacants sur la commune.
- Près de 30% des logements vacants le sont depuis 2022
- 70% du volume de logements vacants le sont depuis 2018. Inversement, 30% des logements étaient déjà vacants sur la période 2009-2018. À ce titre, considérant qu'en 2022, la vacance, selon l'INSEE, comptabilisait 38 logements, le fichier LOVAC démontre que, même si la vacance est en valeur relativement importante sur Theuville, la remise sur le marché de ces logements s'effectue relativement rapidement.







5. L'activité économique

5.1 Le nombre d'emplois

À Theuville, on recense 66 emplois en 2022 contre 82 en 2016.

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside.

L'indicateur de concentration d'emploi à Theuville (18,4), est plus de quatre fois inférieur à celui à du département (82,8 en 2018) et cinq fois à celui de l'intercommunalité (99,9% en 2018), faisant de Theuville une commune à vocation résidentielle.

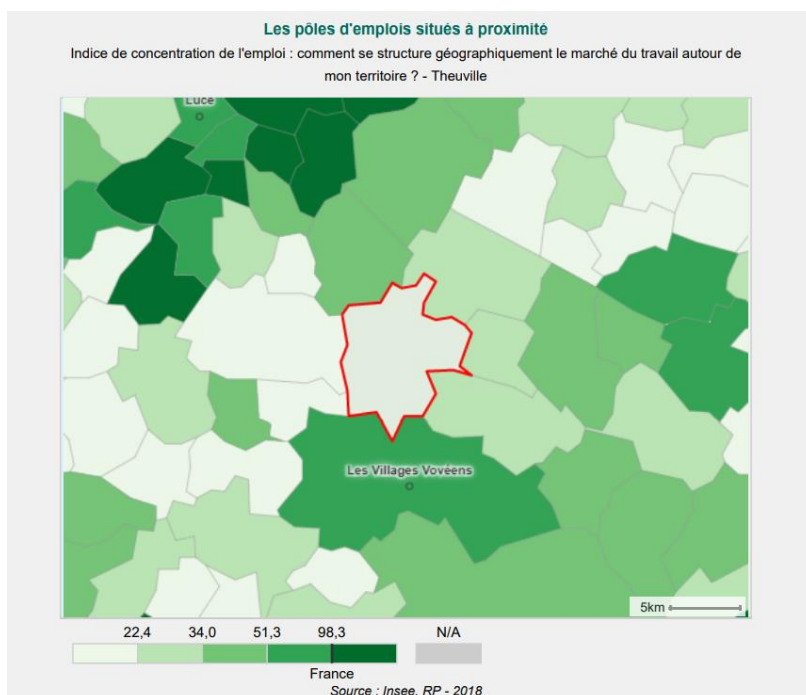
Définition de l'INSEE

Emploi : Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.

Cette notion est différente de celle de l'emploi au sens du BIT qui concerne toutes les personnes ayant travaillé pendant une durée quelconque, ne serait-ce qu'une heure, au cours d'une semaine donnée (appelée semaine de référence).

La notion d'emploi au sens du recensement est donc plutôt restrictive par rapport à celle au sens du BIT. Certaines personnes peuvent, en effet, ne pas considérer que des emplois occasionnels méritent déclaration au recensement. Néanmoins, certaines activités, principalement bénévoles, peuvent être déclarées au recensement de la population.

	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	79	82	69
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	351	363	359
Indicateur de concentration d'emploi	22,5	22,5	18,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	71,0	69,4	67,3



5.2 Les secteurs d'activités

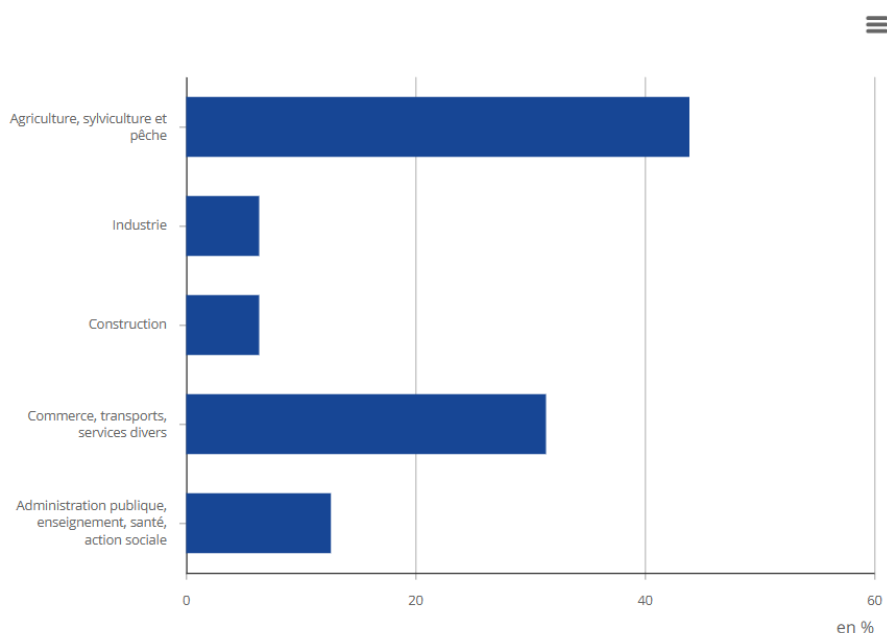
On recense 44 établissements actifs au 31 décembre 2023.

23% d'entre eux représente le secteur des commerces, transports, restauration. Le secteur tertiaire (représenté notamment par les activités commerciales, de services et d'administration publique) est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente 64% des établissements. Viennent ensuite le secteur de la construction (25%) et l'industrie manufacturière (11%).

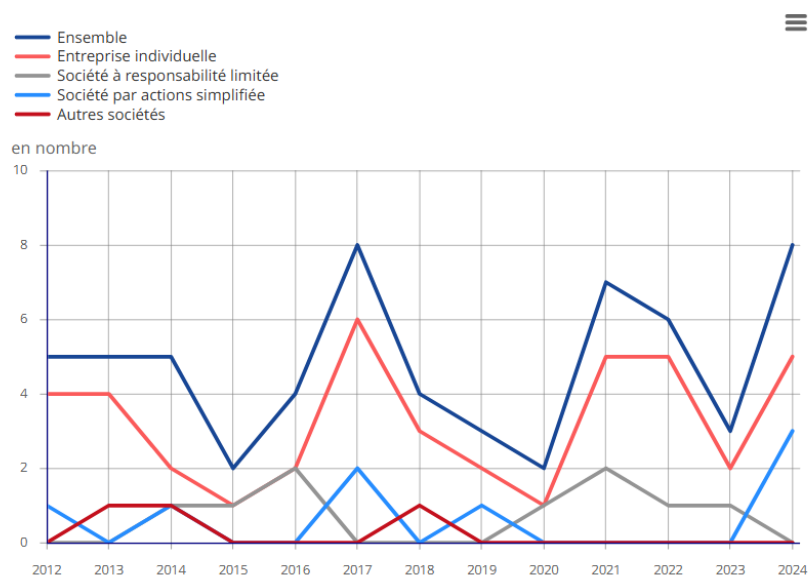
Parmi les commerces et services aux particuliers, on dénombre

En 2021, il y a eu 8 créations d'entreprises dont 5 créations individuelles. 37% des créations d'entreprises s'est faite dans le secteur de l'industrie.

Répartition des établissements par secteur d'activité agrégé fin 2023



Évolution des créations d'entreprises



5.3 L'activité agricole

La commune est située dans la région beauceronne représentée par des champs ouverts sur de grands horizons.

L'agriculture est une composante essentielle du territoire tant dans sa dimension spatiale que dans son fonctionnement économique. À ce titre, elle interagit avec toutes les dimensions du territoire : la valeur écologique des milieux, les risques naturels, le paysage, le développement du tissu bâti, les déplacements.

Le PLU traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il traite notamment de la problématique de consommation d'espace et doit donc intégrer la composante agricole comme élément structurant de son projet territorial.

Le diagnostic agricole a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et les enjeux spatiaux de l'économie agricole afin d'assurer leur prise en compte et leur intégration dans le document d'urbanisme. Ce diagnostic permettra également de mesurer l'impact des choix d'aménagements retenus sur l'agriculture.

Sur l'ensemble des questionnaires distribués, 10 retours dont 2 n'ont pas leur siège d'exploitation sur la commune.

Comme sur l'ensemble du département, la commune enregistre une diminution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020 : 19 sièges en 2020 contre 22 en 2010.

Le taux de disparition est inférieur à celui du département (-16,5%) et de la région (-20,6%) entre 2010 et 2020.

	Nombre d'exploitation en 2010	Nombre d'exploitation en 2020	Évolution entre 2010 et 2020
Theuville	22	19	-13,5%
Eure et Loir	4 318	3 603	-16,5%

D'après les données du Recensement Général Agricole, la Surface Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune a progressé de 538 ha, soit 20,8% alors que celle du département d'Eure-et-Loir a baissé de 0,9% entre 2010 et 2020.

Cette hausse est à relativiser du fait de la fusion des communes de Pézy et Theuville.

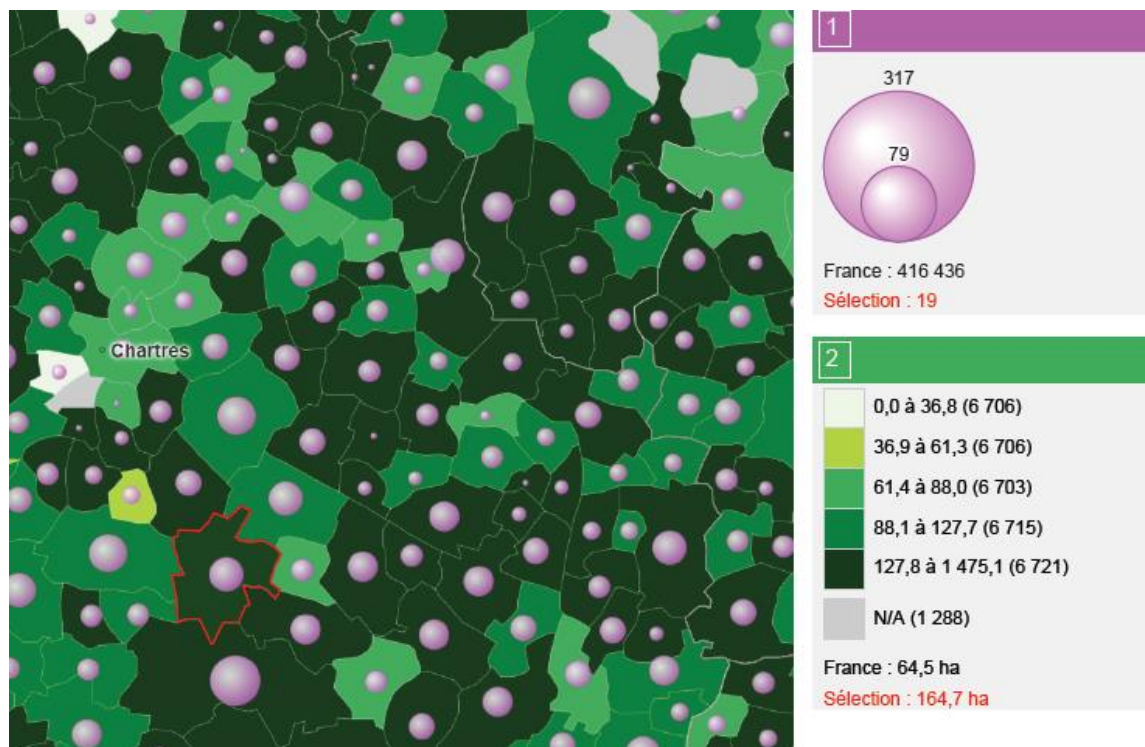
	SAU Totale en 2010	SAU totale en 2020	Évolution de la SAU entre 2010 et 2020
Theuville	2 606	3 128	+20,8%
Eure et Loir	450 574	454 997	-0,9%

Les exploitations de Theuville ont en 2020, une surface agricole utilisée (SAU) moyenne de 164 hectares contre 122 hectares en 2010.

Il s'agit de structures de grande taille par rapport à la moyenne départementale (123,8), régionale (101 ha) ou nationale (69 hectares en 2020).

L'augmentation de la SAU moyenne est très largement supérieure à celle du département (35% contre 18,6%).

	SAU moyenne en 2010 en ha	SAU moyenne en 2020	Évolution de la SAU entre 2010 et 2020
Theuville	122	164,7	+35%
Eure et Loir	104,3	123,9	+18,6%



Le statut juridique des exploitants se répartit comme suit :

- 5 SCEA
- 3 EARL
- 7 exploitants individuels.

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 50,8 ans en 2020. Cette donnée est confortée par les réponses reçues (l'âge moyen des 8 exploitants est de 51,3 en 2023).

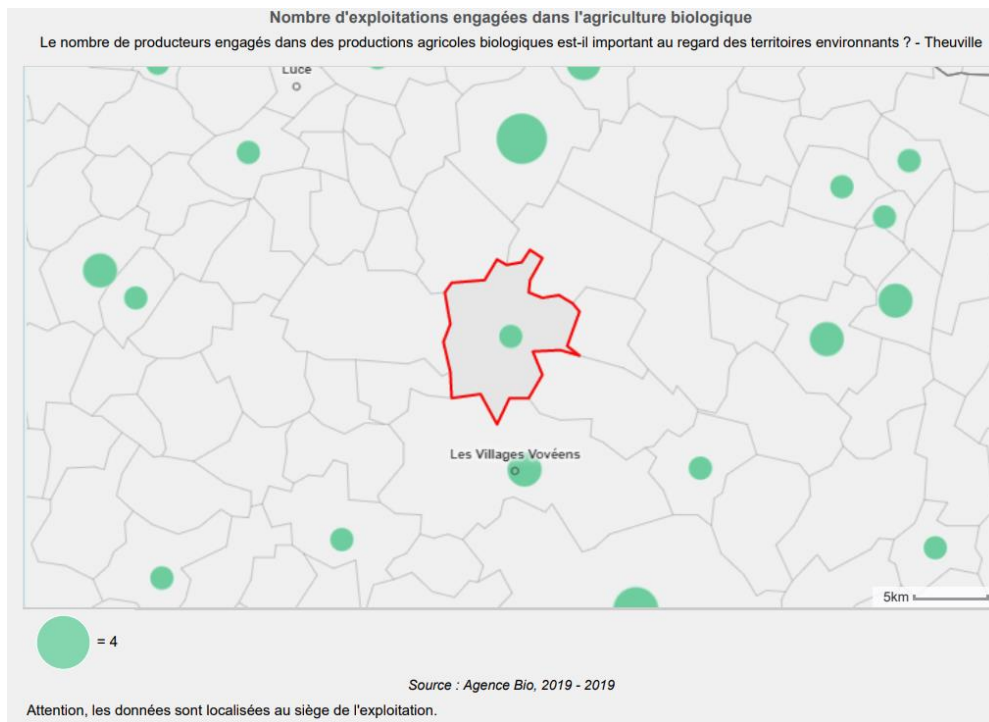
Parmi, les exploitants :

- 1 a moins de 40 ans
- 3 ont entre 45 et 50 ans
- 1 a entre 50 et 55 ans
- 2 ont plus de 65 ans.

Les 2 exploitants de + 65 ans et envisagent de céder leur exploitation dans les 5 années à venir, mais n'ont pas encore décidé leur transmission.

3 exploitants ont des projets :

- 2 projets d'agrandissement de bâtiment
- 2 projets de construction de hangar
- 1 projet de changement de destination à Vovette.

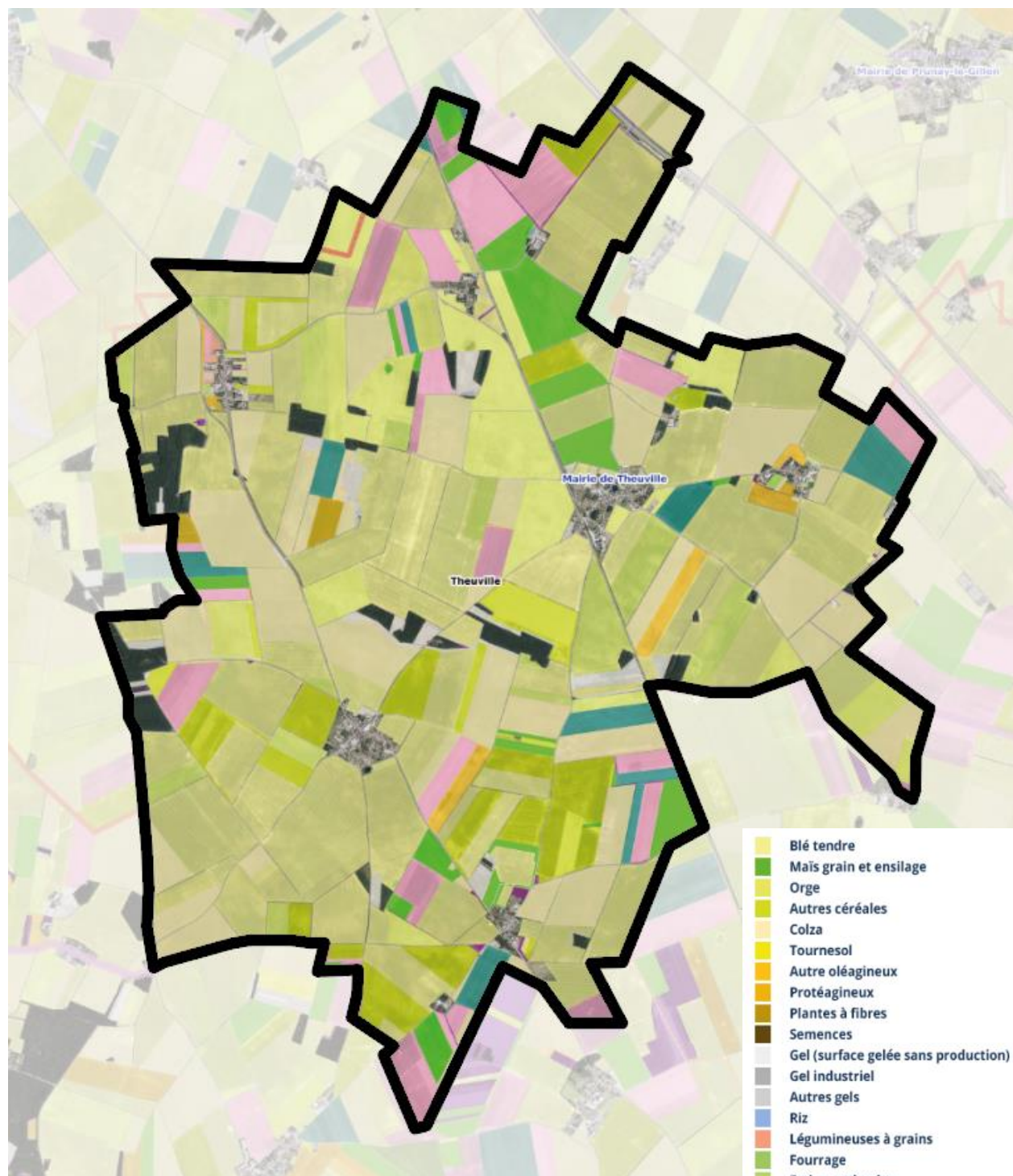


L'orientation de la production agricole est tournée vers les grandes cultures.

2 exploitants ont diversifié leur activité et pratiquent la vente à la ferme.

Concernant les problèmes de circulation des engins agricoles, 6 font part de difficultés, liées au stationnement sur la voie publique des véhicules, la traversée de Pézy, rue de la gare et la présence de terre-pleins à l'entrée de Vovette et Pézy.

Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2020



Source : Géoportail

5.4 Le tourisme

La commune de Theuville est située dans la plaine de Beauce, entre Chartres et Les villages vovéens. Elle bénéficie d'un cadre de vie particulièrement calme, d'un patrimoine bâti rural et historique.

Elle est proche de grands sites touristiques culturels, facteur de dynamisme touristique (cathédrale de Chartres, Centre International du Vitrail, complexe aquatique, cinéma, etc...).

Une offre d'hébergement (Airbnb) complète ses atouts touristiques :

- Gîte de 6 personnes
- Meublé de tourisme 3 étoiles peut en effet accueillir 4 personnes situé 4 ruelle des Bornes.



Maison d'hôtes



Meublé 3 étoiles Les Bornes

6. Le fonctionnement communal

6.1 Les équipements

Theuville présente une concentration d'équipements en adéquation avec la taille de la commune.

L'offre d'équipements destinés aux loisirs est particulièrement bien représentée tant d'un point de vue culturel que sportif.

Liste et affectations des équipements :

- Écoles maternelle et primaire



- Restaurant scolaire, mairie, salle des fêtes, terrain de sport

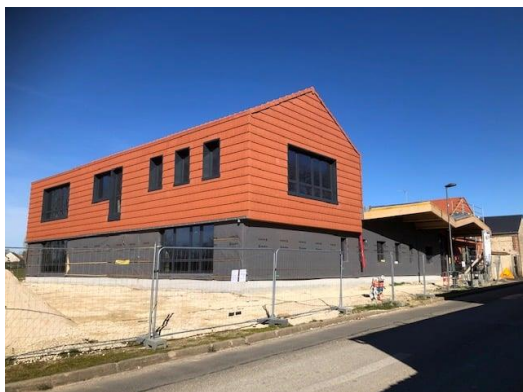


- Églises et arsenal



- Aire de jeux pour enfants près de la mare de Pézy, cimetière.

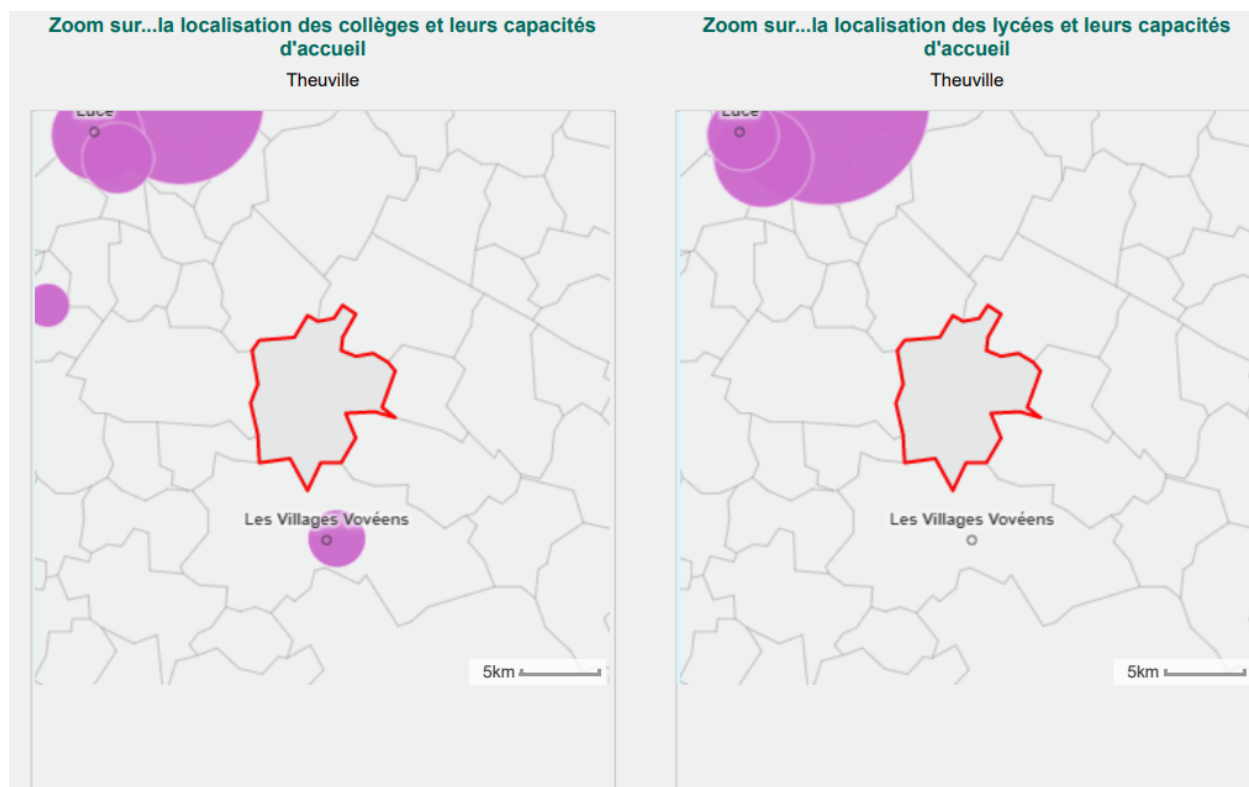
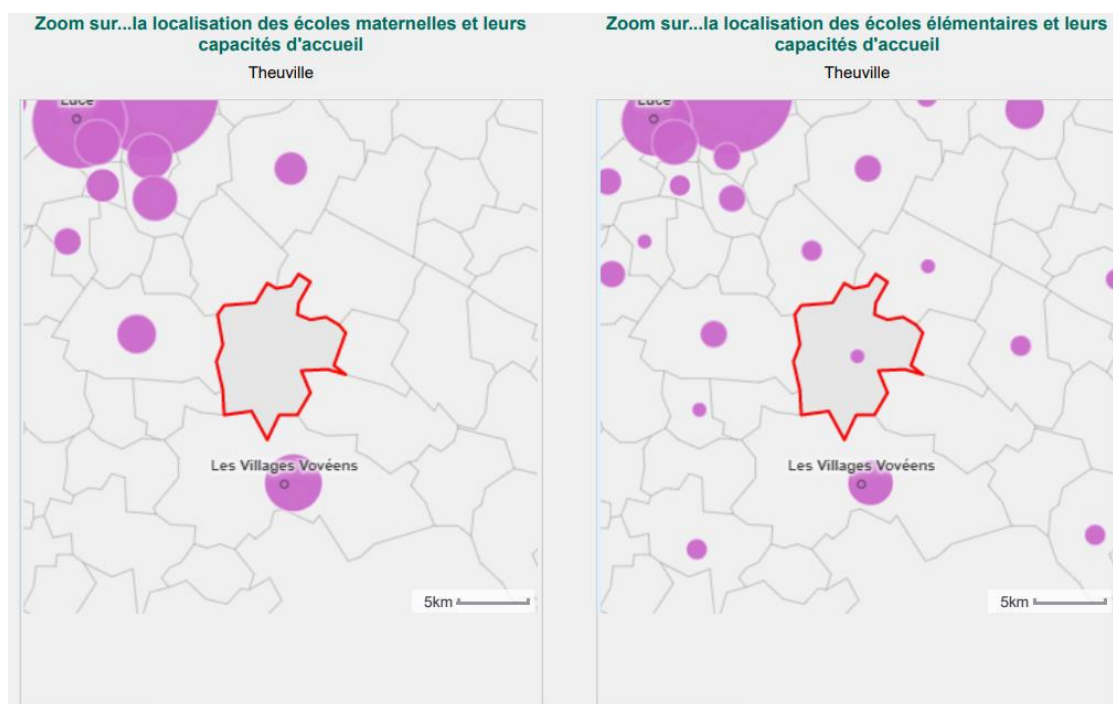
À la rentrée 2021-2022, l'école accueillait 78 élèves. En 2020, la commune a lancé un projet de construction d'une école, d'un espace multi-activités, rénovation de la mairie et la création d'un parvis formant la place de la mairie.



L'école, désormais réalisée, comprend 4 classes, réfectoire, avec une salle dédiée aux garderies, une salle de motricité, un espace multi-activités.



Il n'y a pas de collège sur la commune. Les élèves poursuivent leur scolarité au collège de Voves.



6.2 Les commerces et services

Les Theuvillois disposent d'un restaurant-épicerie-bar-tabac-journaux installé en face de l'ancienne gare de Theuville.



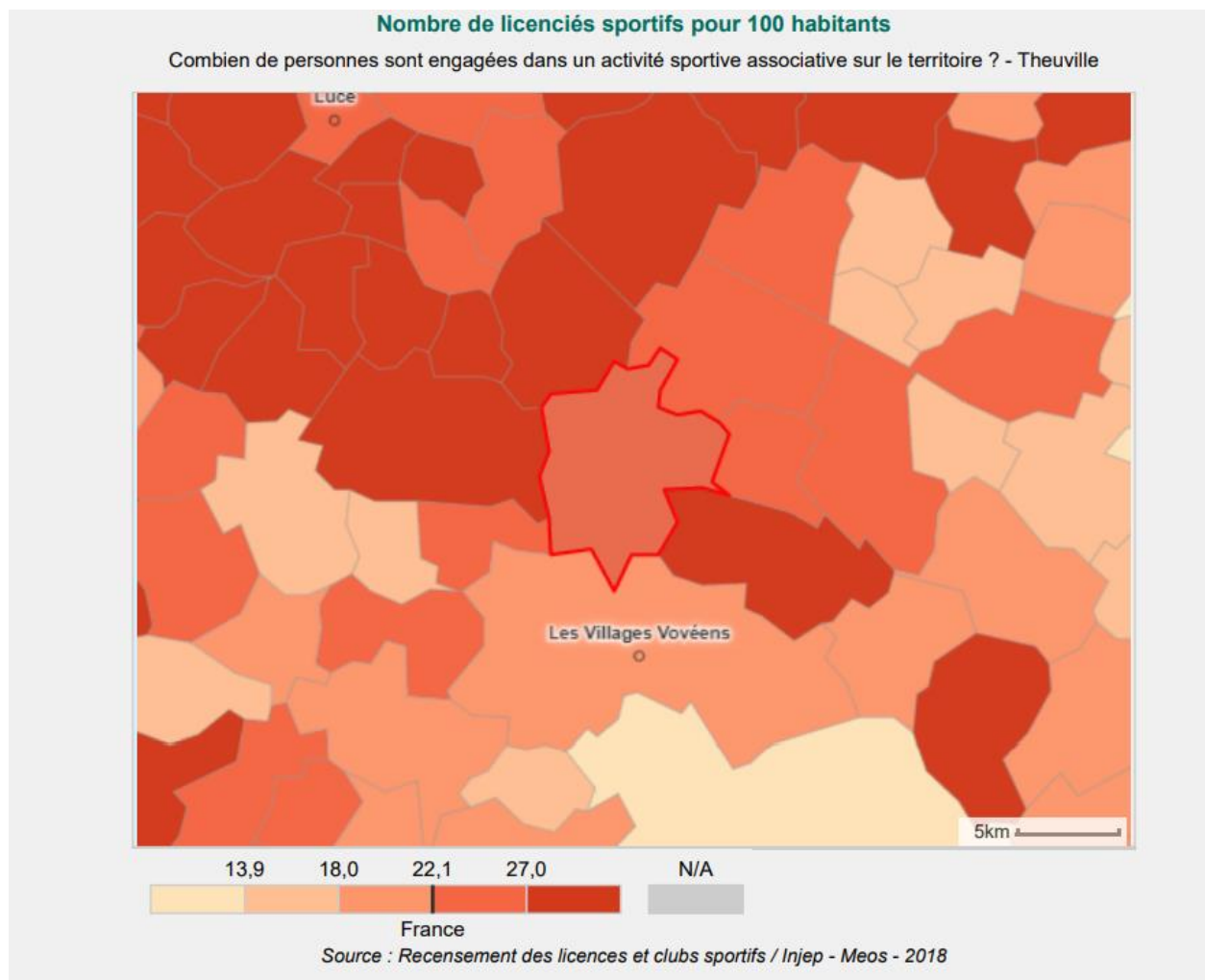
D'un atelier de couture à Vovette.



6.3 La vie associative

On dénombre près d'une quinzaine d'associations qui participent pleinement à l'animation et au développement de la commune. Les thèmes déclinés dans ces associations sont assez variés : sports, action solidaire, arts et musiques, culturelles, cadre de vie et loisirs.

Ce tissu associatif participe à l'animation de la commune.



7. Les transports et les déplacements

7.1 Les transports routiers

Theuville est située au cœur du plateau beauceron, à 17km au sud-est de Chartres. Le bourg se trouve à proximité de deux axes le reliant à Chartres : la RN 154, (axe Chartres à Orléans) et la RD 29, (axe Chartres-Voves). Les habitants de Theuville peuvent donc rejoindre facilement les deux pôles régionaux que sont Chartres et Orléans, respectivement en 18 minutes (17 km) et une heure (60 km).

Au quotidien, c'est la ville de Chartres, préfecture de l'Eure-et-Loir, qui joue un rôle majeur. L'agglomération chartraine est le premier pôle d'emploi du département, regroupe tous les services administratifs et certains établissements d'enseignements secondaires. C'est également le pôle principal en matière de culture, loisirs et équipements. Enfin, Chartres dispose d'une offre commerciale et de services variée. Orléans, plus lointaine, reste attractive. La capitale régionale constitue par exemple un pôle universitaire, au même titre que Paris. L'agglomération de 274 000 habitants représente un pôle d'emplois et de services à la population, facilement rejointe par la RN 154.

Etant précisé que le projet actuel de mise en concession autoroutière de la RN154 et de la RN12 de Nonancourt à Allaines sera déclaré zone d'utilité publique.

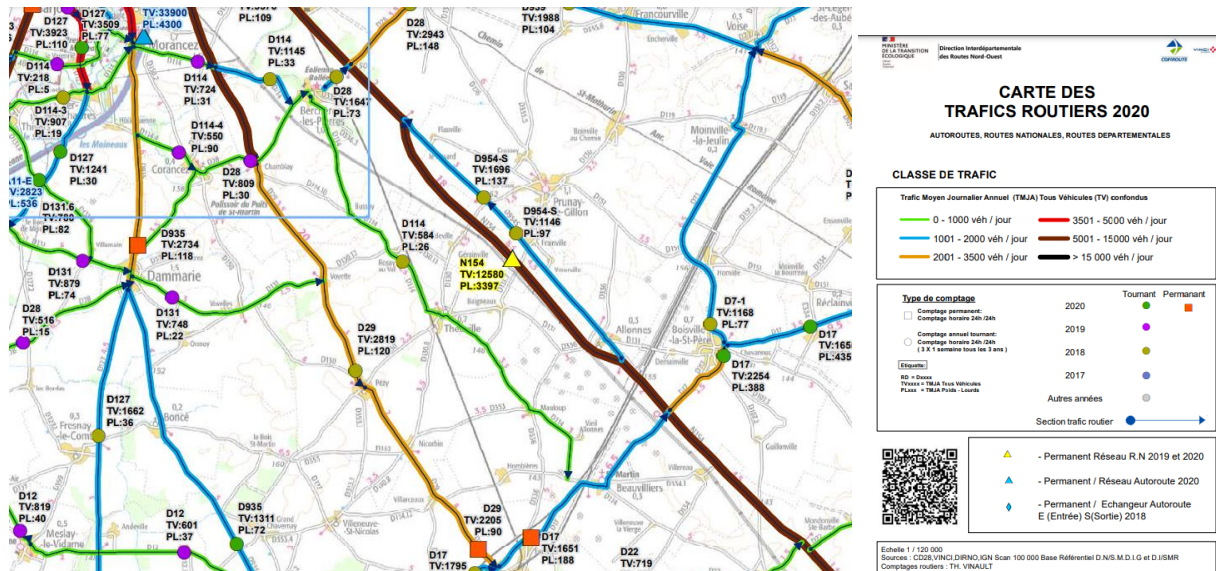
Enfin, l'agglomération parisienne étend son aire d'influence jusqu'aux franges du département. La capitale est facilement accessible (1h de train depuis Voves ou Chartres, 1h10 de voiture par l'A10) et est un bassin d'emploi.

La commune de Theuville est traversée par plusieurs axes routiers dont la RD114 qui passe au centre-bourg et qui support un trafic de 584 véhicules dont 26 PL.

Sur la RD29, le trafic est de 2 819 véhicules entre la RD17 et la RD28.

À l'est, le territoire est traversé par la RN154, le trafic est de 12 580 véhicules dont 3 397 PL.

Par ailleurs, les échangeurs autoroutiers les plus proches se trouvent à Thivars (11 km) et Chartres Est (11 km) et permettent d'emprunter l'A11 en direction de Paris ou du Mans.



7.2 Les transports en commun

Une voie ferrée traverse le territoire mais aucun arrêt ferroviaire n'existe. La gare la plus proche est celle des Villages Vovéens qui est desservie par la ligne Paris-Austerlitz-Tours et par la ligne Chartres-les Villages Vovéens.

L'accès à la ligne TER Paris-Le Mans est possible depuis la gare de Chartres.

Le réseau de transports en commun est représenté par le réseau de cars régionaux « Rémi » (Réseau de mobilité interurbaine). La ligne 2 (Terminiers-Chartres) dessert le territoire communal avec 3 arrêts sur la commune : Pézy, Nicorbin et Vovette. Les lignes, horaires et les points d'arrêts actualisés sont disponibles sur <https://www.remi-centrevaldeloire.fr>.

Afin de compléter l'offre de transport du réseau Rémi, la Région a mis en place un service de transport à la demande : « Rémi + à la demande » qui permet de se déplacer du lundi au samedi entre 9h et 17h à destination du chef-lieu d'arrondissement ou du chef-lieu de sa communauté de communes.



Plan du réseau de mobilité interurbaine de la région Centre-Val de Loire à l'échelle de Chartres Métropole

Le réseau Filibus

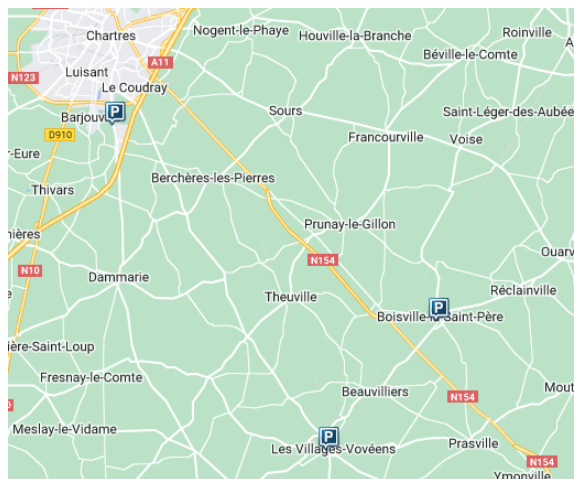
Ce service de transport sur réservation complète l'offre de transport existante du réseau Filibus sur les communes non urbaines de l'agglomération de Chartres métropole. Ce service fonctionne toute l'année (sauf jours fériés) de 9h à 17h, sur réservation :

- le lundi, le mardi, le jeudi et le vendredi en période scolaire
- du lundi au samedi en période de vacances scolaires

7.3 Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Départemental met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage « www.covoiturage.eurelien.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail).

Il existe 27 points de covoiturage sur le département. À titre informatif, l'aire de covoiturage la plus proche se situe à Boisville la Saint Père.



7.4 Le stationnement

THEUVILLE BOURG	
Rue de la Mairie / rue du Vivier (face église)	8 à 10 places
Cimetière	10 places
Rue Barthélémy	4 places
Arrière ancienne mairie	30 à 35 places
Clos du colombier	5 places
Pôle école-mairie-salle des fêtes	1 PMR et 25 à 30 places
Place de la Gare	5 places
PÉZY	
Cimetière	3 places
Place Saint Blaise	6 à 8 places
Rue des Marais	4 places
Allée de Grand Lieu	5 places

NICORBIN	
Aucune place matérialisée	
VOVETTE	
RD131 – mare Le hameau de Vovette présente une capacité de stationnement insuffisante au regard des besoins.	2 places
ROSAY AU VAL	
Aucune place matérialisée	
BAIGNEAUX	
Aucune place matérialisée	

Sur le bourg et le hameau de Pézy, l'inventaire du stationnement sur le domaine public met en évidence une offre diffuse, principalement constituée de places longitudinales le long des voies communales et de quelques poches ponctuelles localisées au centre-bourg et à proximité des principaux équipements. Cette organisation permet globalement de répondre aux besoins quotidiens des résidents et des visiteurs, sans générer de dysfonctionnements majeurs.

Les hameaux ne disposent quant à eux pas vraiment d'offre de stationnement public formalisée ; le stationnement s'y effectue principalement à la parcelle ou le long de la voirie locale. Cette situation, en cohérence avec leur morphologie et leur faible densité bâtie, ne soulève pas de difficulté particulière.

Les enjeux identifiés relèvent ainsi davantage d'une optimisation qualitative de l'existant (lisibilité, sécurité des cheminements, mutualisation ponctuelle) que d'une augmentation quantitative de l'offre, dans une approche proportionnée et respectueuse du caractère rural de la commune.

7.5 Les circulations cyclistes

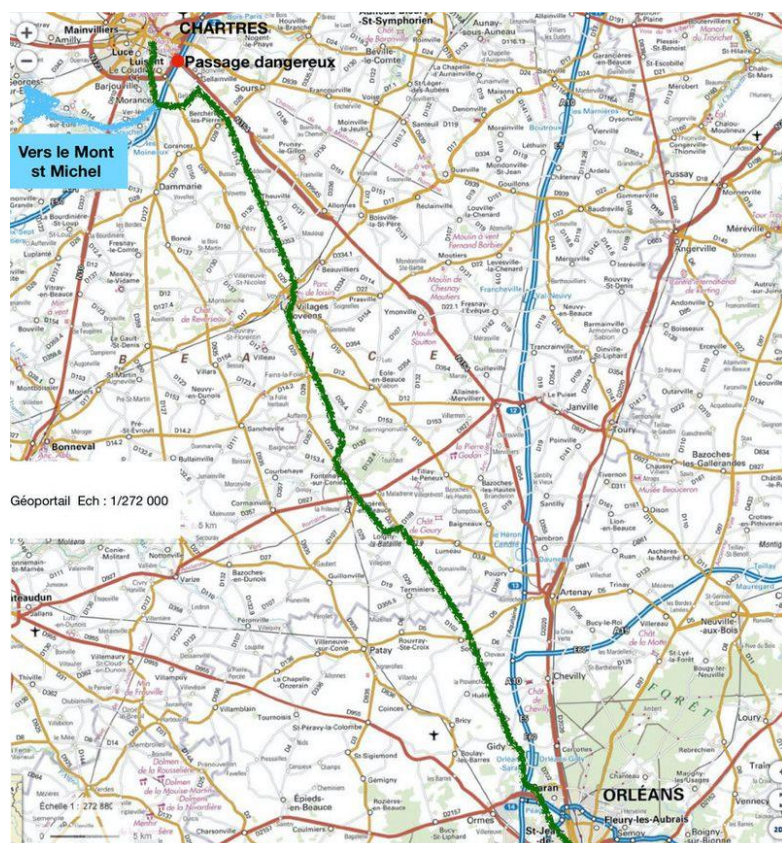
La commune de Theuville n'est concernée par aucun itinéraire cyclo touristique d'intérêt national (Paris au Mont-Saint-Michel et Saint Jacques de Compostelle), ni par des boucles d'intérêt départemental.

7.6 Les circuits pédestres

La commune n'est pas concernée par le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Des cheminements piétons jalonnent le territoire.

La commune est située sur le chemin de Compostelle qui relie Chartres à Orléans, Vézelay, puis Assise et Monte Gargano, en Italie. Ce tronçon « chemin des cathédrales » fait 81 km.

Cet itinéraire permet aussi de relier Vézelay au Mont-Saint-Michel par Orléans et Chartres.



Source : <https://www.lepelerin.com/chemins-pelerinages/le-chemin-des-cathedrales-4258>

7.7 Le Plan vert de Chartres Métropole

Chartres métropole a réalisé en 2003 son schéma directeur du Plan Vert à l'échelle des 7 communes urbaines. Dans le cadre de ce document, des espaces naturels ont pu être préservés, des coulées vertes ont été créées.

Le Schéma directeur du Plan vert de Chartres métropole, a été mis à jour à l'échelle des 66 communes en juin 2020 et comporte deux volets.

Le premier est la préservation des espaces naturels de l'agglomération via les trames vertes et bleues.

Le second consiste à créer des coulées vertes, espaces de promenades apaisés, prioritairement en suivant l'axe de la vallée de l'Eure.

L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur doit être un document majeur du territoire qui s'inscrira dans les plans d'urbanisme de chaque commune.

Le Plan vert de Chartres n'a pas prévu de création de circulations douces sur la commune de Theuville.

8. Les réseaux techniques

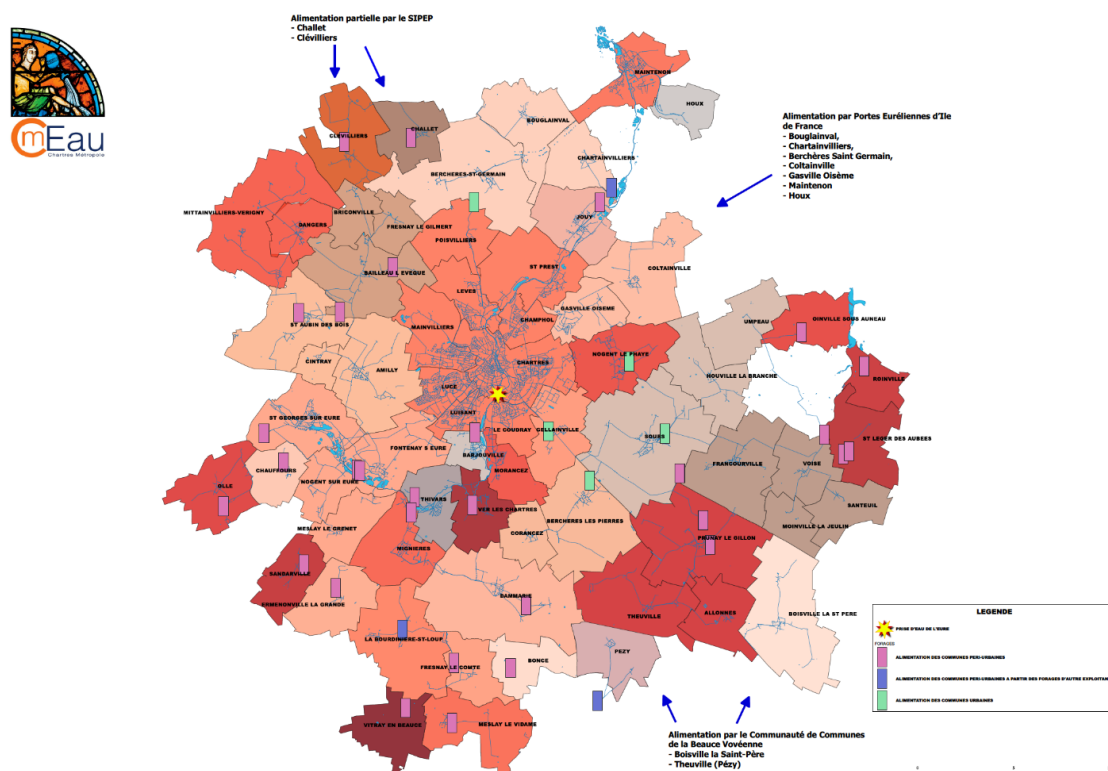
8.1 L'eau potable : la gestion des eaux

a) L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par deux forages :

- Le forage de Prunay le Gillon qui dessert Prunay, Allonnes et Theuville sauf Nicorbin
- Le forage de Moutiers en Beauce qui dessert le hameau de Nicorbin et Pézy.

Ces captages font l'objet d'un périmètre de protection rapproché et éloigné.



L'alimentation en eau potable de la commune de Theuville s'inscrit dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable établi à l'échelle de Chartres Métropole, lequel fixe les orientations stratégiques en matière de sécurisation de la ressource, de continuité du service et d'adéquation entre les capacités de production, de distribution et les besoins futurs du territoire. La commune est desservie par un réseau interconnecté, alimenté par des ressources souterraines gérées à l'échelle intercommunale, garantissant une alimentation conforme aux exigences sanitaires et réglementaires.

Les besoins actuels en eau potable correspondent à ceux d'une commune de faible densité, sans activité fortement consommatrice, et demeurent compatibles avec les capacités existantes du système d'alimentation. Les perspectives d'évolution démographique et de production de logements retenues dans le projet de PLU, fondées sur une croissance modérée et maîtrisée, ont été définies en cohérence avec les recommandations du schéma directeur, qui privilégie l'optimisation des infrastructures

existantes, la maîtrise des consommations et l'encadrement de l'urbanisation. Les choix de zonage et d'orientations d'aménagement n'induisent ainsi pas de besoins supplémentaires significatifs en matière de prélèvements et restent compatibles avec les capacités du service d'eau potable à l'échelle du territoire intercommunal.

b) La qualité des eaux distribuées

La fourniture à la population d'une eau potable de bonne qualité constitue un enjeu majeur de santé publique et une préoccupation constante des pouvoirs publics.

Sur le territoire communal de Theuville, l'alimentation en eau potable repose sur un dispositif globalement sécurisé, garantissant une qualité bactériologique conforme aux exigences réglementaires pour l'ensemble des paramètres suivis. La distribution s'appuie notamment sur le forage de Prunay-en-Gillon, qui délivre une eau de bonne qualité sanitaire, caractérisée notamment par une teneur en nitrates modérée (21,2 mg/L en 2021), nettement inférieure au seuil réglementaire.

Cette ressource locale s'inscrit toutefois dans un contexte hydrogéologique plus large, la partie orientale du territoire communal étant située au sein de l'aire d'alimentation du captage de Dammarie. Ce périmètre correspond aux espaces au sein desquels les eaux infiltrées participent à la recharge des ressources exploitées pour l'alimentation en eau potable et constitue, à ce titre, un secteur stratégique pour la protection durable de la ressource. L'enjeu de qualité ne se limite pas à la seule problématique des nitrates, mais concerne également la présence de pesticides (substances actives et métabolites) ainsi que celle des PFAS (polluants persistants faisant l'objet d'une vigilance accrue au niveau national).

Dans ce cadre, un programme d'actions spécifique a été engagé à l'échelle de l'aire d'alimentation du captage de Dammarie afin de reconquérir et de sécuriser durablement la qualité de l'eau, en agissant prioritairement sur la réduction des pollutions diffuses, l'adaptation des pratiques agricoles et la limitation des transferts de polluants vers les aquifères. Ces éléments constituent un cadre de référence structurant pour les choix d'aménagement et de développement portés par le PLU, afin d'en assurer la compatibilité avec les objectifs de préservation à long terme de la ressource en eau.

Le dernier prélèvement de contrôle de la qualité de l'eau date du 25 mars 2022.

2021

028001326

PRUNAY ALLONNES
THEUVILLE**Recommandations
sanitaires**

- Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.
- Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire ou de l'utiliser pour la cuisine.
- A dose modérée, le fluor est bénéfique pour la santé. La teneur étant inférieure à 0,5 mg/l, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé pour la prévention de la carie dentaire après avis médical.
- Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.
- Si la saveur ou la couleur de l'eau change, signalez-le à

Ressources – origines de l'eau

Les eaux distribuées proviennent d'une eau souterraine.
La gestion de l'eau est en affermage.

Communes desservies

Le réseau de distribution concerne les communes d'ALLONNES, PRUNAY-LE-GILLON et THEUVILLE.

Contrôle sanitaire réglementaire

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. La fréquence de ce contrôle dépend de la population desservie et des volumes d'eau produits. Ainsi, en 2021, 10 prélèvements ont été réalisés sur le réseau et en production donnant lieu à diverses analyses (pouvant comporter jusqu'à 352 paramètres). Chaque analyse est interprétée en référence aux valeurs réglementaires définies en application du Code de la santé publique. Les résultats de ces analyses peuvent être consultés en mairie ou sur le site internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Principaux résultats d'analyses

Paramètre	Norme	Taux de conformité	Commentaires
Bactériologie	Absence de germes tests indicateurs de contamination fécale	100 %	Eau de bonne qualité bactériologique

Paramètre	Seuil réglementaire	Teneur moyenne	Teneur maximale	Commentaires
Dureté	-	27,9 °f	28,1 °f	Eau calcaire
Nitrates	50 mg/l	21,2 mg/L	22,0 mg/L	Eau conforme en nitrates.
Pesticide prédominant	0,1 µg/l	0,006 µg/L Atrazine déséthyl	0,006 µg/L Atrazine déséthyl	Nombre de molécules recherchées : 269. Eau conforme en pesticides
Fluor	1,5 mg/l	0,18 mg/L	0,18 mg/L	Eau faiblement fluorée
Fer	200 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en fer
Arsenic	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en arsenic
Sélénium	10 µg/l	4,0 µg/L	4,0 µg/L	Eau conforme en sélénium

Conclusion sanitaire globale

Eau conforme aux valeurs réglementaires.

Date du prélèvement	19/08/2022 09h43
Commune de prélèvement	PRUNAY-LE-GILLON
Installation	PRUNAY ALLONNES THEUVILLE
Service public de distribution	CHARTRES METRO PRUNAY LE GILLON
Responsable de distribution	CM EAU
Maître d'ouvrage	CHARTRES METROPOLE

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	>300 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	>300 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	20,0 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Coloration	<5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,1 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,10 mg(Cl ₂)/L		
Chlore total *	0,12 mg(Cl ₂)/L		
pH	7,48 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,1 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	534 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH ₄)	<0,05 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrates (en NO ₃)	22 mg/L	≤ 50 mg/L	

* Analyse réalisée sur le terrain



028001393
THEUVILLE NICORBIN-PEZY



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



ars
Agence Régionale de Santé
Centre-Val de Loire



Quelle eau buvez-vous ?



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité
PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Ressources – origines de l'eau

Les eaux distribuées proviennent d'une eau souterraine.
La gestion de l'eau est en affermage.

Communes desservies

Le réseau de distribution concerne la commune de THEUVILLE NICORBIN PEZY.

Contrôle sanitaire réglementaire

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. La fréquence de ce contrôle dépend de la population desservie et des volumes d'eau produits.
Ainsi, en 2021, 4 prélèvements ont été réalisés sur le réseau et en production donnant lieu à diverses analyses (pouvant comporter jusqu'à 124 paramètres). Chaque analyse est interprétée en référence aux valeurs réglementaires définies en application du Code de la santé publique.
Les résultats de ces analyses peuvent être consultés en mairie ou sur le site internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Principaux résultats d'analyses

Paramètre	Norme	Taux de conformité	Commentaires
Bactériologie	Absence de germe tests indicateurs de contamination fécale	100 %	Eau de bonne qualité bactériologique

Paramètre	Seuil réglementaire	Teneur moyenne	Teneur maximale	Commentaires
Dureté	-	24,3 °f	25,2 °f	Eau calcaire
Nitrates	50 mg/l	12,4 mg/L	66,0 mg/L	Eau conforme en nitrates. 2 dépassements sur les 7 analyses effectuées
Pesticide prédominant	0,1 µg/l	0,002 µg/L Atrazine déséthyl	0,010 µg/L Atrazine déséthyl	Nombre de molécules recherchées : 94. Eau conforme en pesticides
Fluor	1,5 mg/l	0,25 mg/L	0,27 mg/L-	Eau faiblement fluorée
Fer	200 µg/l	7 µg/L	18 µg/L	Eau conforme en fer
Arsenic	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en arsenic
Sélénium	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en sélénium

Conclusion sanitaire globale

Non-conformités récurrentes sur le paramètre nitrates. L'interconnexion avec la station du Bois Cagnard de MOUTIERS EN BEAUCE, au cours du 2^{ème} trimestre 2021, permet désormais de délivrer une eau conforme aux valeurs réglementaires.

- Recommandations sanitaires**
- Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.
 - Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire ou de l'utiliser pour la cuisine.
 - A dose modérée, le fluor est bénéfique pour la santé.
 - Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.
 - Si la saveur ou la couleur de l'eau change, signalez-le à votre distributeur d'eau.

En 2021, l'eau distribuée à Theuille, Nicorbin et Pézy fait état de 2 dépassements au niveau du paramètre nitrates.

Depuis l'interconnexion avec la station du Bois Cagnard de Moutiers en Beauce, l'eau présente une eau conforme aux valeurs réglementaires.

Le dernier prélèvement de septembre 2022 confirme la conformité de l'eau et le taux de nitrates est de 21 mg.

Informations générales

Date du prélèvement	27/09/2022 11h23
Commune de prélèvement	THEUVILLE
Installation	THEUVILLE NICORBIN-PEZY
Service public de distribution	CHARTRES METRO THEUVILLE
Responsable de distribution	CM EAU
Maître d'ouvrage	CHARTRES METROPOLE

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aé. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aé. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	16,0 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Coloration	<5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,1 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,12 mg(Cl ₂)/L		
Chlore total *	0,13 mg(Cl ₂)/L		
pH	7,78 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,5 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	543 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH ₄)	<0,05 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrates (en NO ₃)	21 mg/L	≤ 50 mg/L	

* Analyse réalisée sur le terrain

8.2 L'assainissement

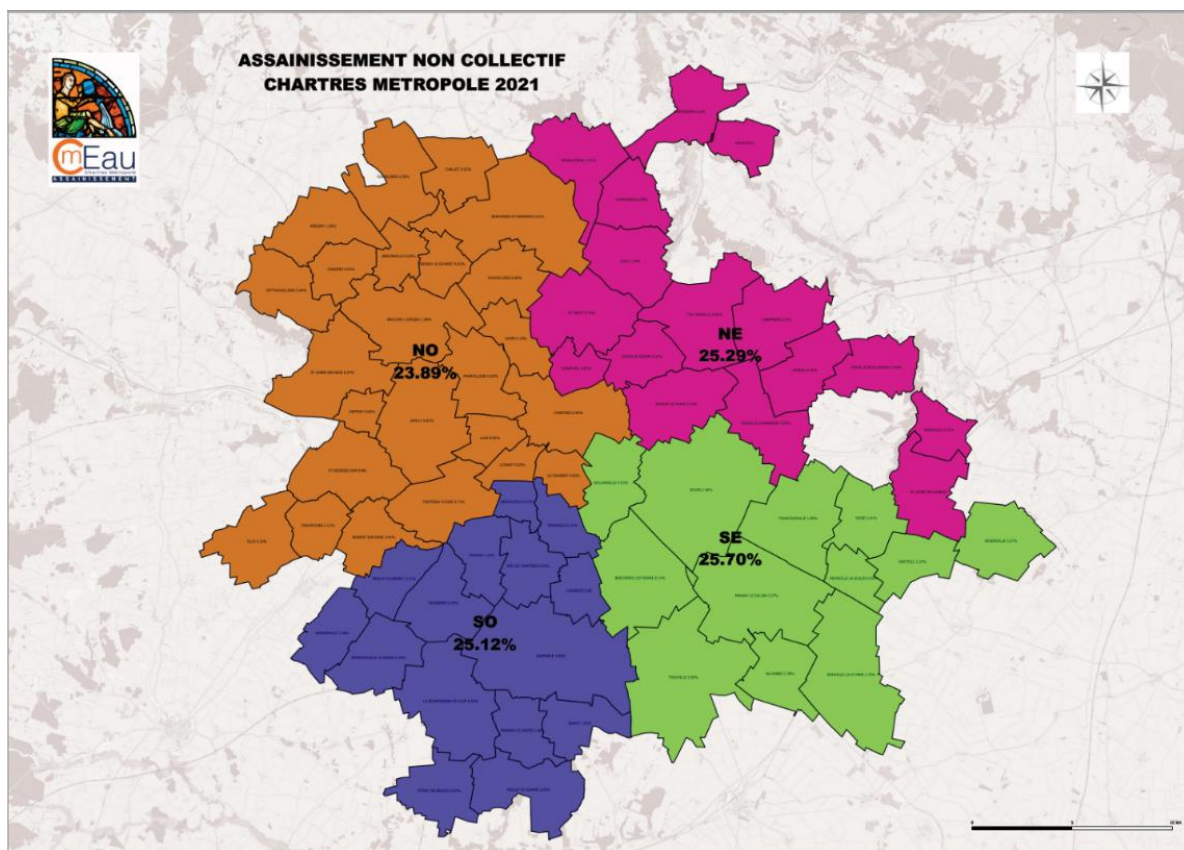
La commune de Theuville est en assainissement non collectif sur la majorité de son territoire.

Elle ne dispose donc pas de station d'épuration ni de réseau public de collecte des eaux usées, exception d'une micro-STEP créée lors de la construction du lotissement du colombier.

L'ensemble des constructions est ainsi équipé de systèmes d'assainissement non collectif, dont le contrôle et le suivi relèvent du service public d'assainissement non collectif (SPANC), exercé par Chartres Métropole depuis le 1er janvier 2018 (la société Cm Assainissement est responsable de la collecte et du traitement des eaux usées sur le territoire de Chartres métropole).

Le territoire communal est caractérisé par des sols à dominante argileuse, présentant une hydromorphie marquée à partir d'environ 50 cm de profondeur. Ces caractéristiques pédologiques ne sont pas compatibles avec la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des effluents à la parcelle. En conséquence, la majorité des installations d'assainissement individuel existantes repose sur des filières drainées (filtres à sable verticaux drainés ou filières agréées), avec un rejet des eaux traitées vers un exutoire superficiel (fosse aérienne, mare) ou vers un réseau souterrain (réseau d'eaux pluviales, fossé busé, collecteur de drainage agricole).

Ces contraintes techniques constituent un facteur structurant dans l'évaluation des capacités d'urbanisation de la commune. Le projet de plan local d'urbanisme prend ainsi en compte la faisabilité réelle des dispositifs d'assainissement non collectif dans la définition des secteurs constructibles. L'ouverture à l'urbanisation, le maintien des zones urbaines existantes et les possibilités d'évolution du bâti sont conditionnés à la capacité des terrains à accueillir des filières adaptées, conformes et pérennes, sans risque pour la salubrité publique ni pour les milieux naturels. Le zonage du PLU vise dès lors à limiter l'urbanisation diffuse dans les secteurs les plus contraints sur le plan pédologique et hydraulique, et à encadrer le développement communal au regard des capacités d'assainissement du territoire.



Source : CM assainissement

8.3 La collecte et le traitement des déchets

Chaque département dispose d'un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Mis en œuvre en Eure-et-Loir en 2011, ce plan décline plusieurs actions comme la prévention et la réduction des déchets, la valorisation des déchets, le financement des déchets, la résorption des décharges brutes...

De plus, depuis la loi NOTRE de 2015, la Région coordonne les actions de prévention et de gestion des déchets à l'échelle régionale (PRPGD). Ce plan concerne toutes les catégories de déchets, hors nucléaires et explosifs.

Il comprend notamment :

- un état des lieux en matière de prévention et de gestion des déchets,
- une prospective à 6 et 12 ans de l'évolution tendancielle des quantités de déchets produites sur le territoire,
- des objectifs de prévention, recyclage et valorisation des déchets en lien avec les objectifs nationaux,
- les actions prévues pour atteindre ces objectifs (lutte contre le gaspillage alimentaire, déploiement de la tarification incitative, réduction des déchets des professionnels, éco-exemplarité, communication ...).

Le PRPGD a ensuite été intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en 2019.

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets. Il a élaboré son second Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2021-2026 (PLDMA) qui vise à réduire de 7% les déchets ménagers et assimilés entre 2019 et 2026. Soit une diminution de 40 kg par habitant, ce qui représente une réduction de plus de 24 000 tonnes de déchets.

Ses principales missions sont la collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire ; le tri et la valorisation des déchets recyclables ; le traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles.

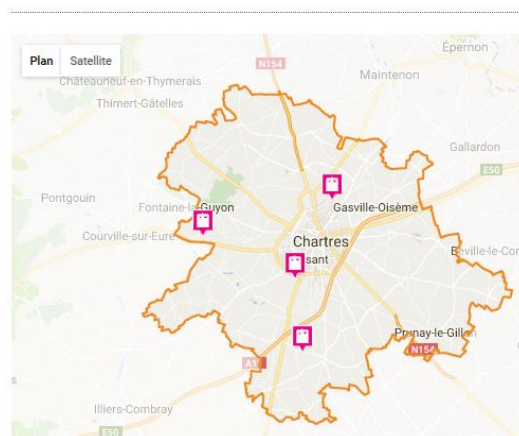
La collecte des ordures ménagères et des emballages ménagers se fait une fois par semaine, le vendredi. Les encombrants font l'objet d'une collecte deux fois par an, en mai et novembre.

La collecte du verre se fait par apport volontaire dans les conteneurs mis à disposition.

Sur le territoire de Chartres métropole, 4 déchetteries sont à la disposition des résidents : Champhol, Dammarie et Saint-Aubin-des-Bois et Chaunay.

Afin de réduire les déchets, Chartres métropole propose des composteurs individuels à tarif préférentiel.

Localisation des déchetteries



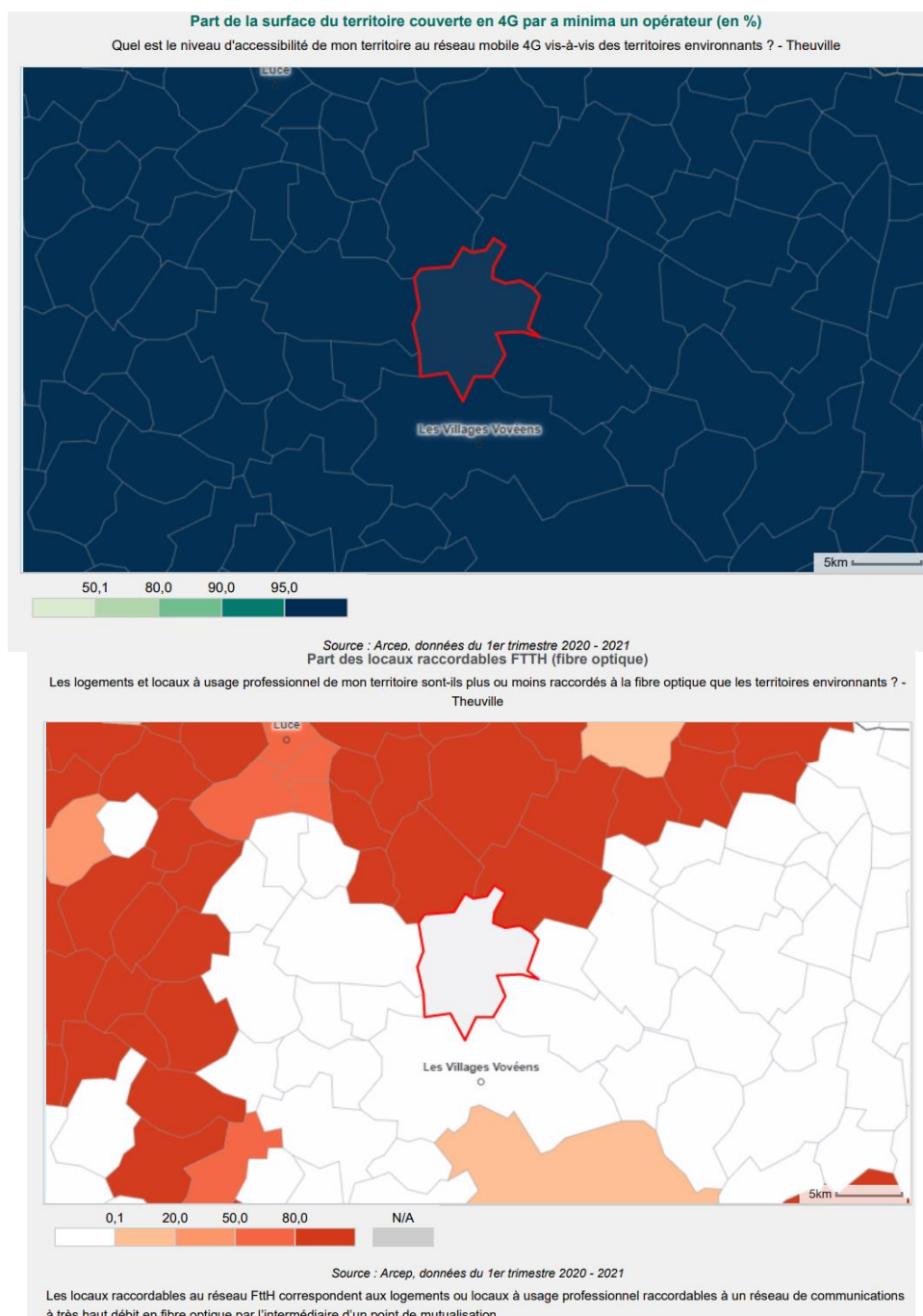
8.4 Le réseau internet

La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a donc ajouté dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de traiter des communications électroniques dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises : web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visioconférence, maquettes virtuelles... Ces usages ont été renforcés par la crise sanitaire des années 2020-2021.

Le haut débit est devenu un service essentiel. Le déploiement du très haut débit est une nouvelle étape qui représente un enjeu important pour les territoires. La mise en place de ce service en France métropolitaine nécessite la construction d'infrastructures locales de communications électroniques performantes, ainsi que des conditions optimales d'exploitation de ces réseaux.

Le raccordement à la fibre optique est en cours de réalisation sur le bourg.



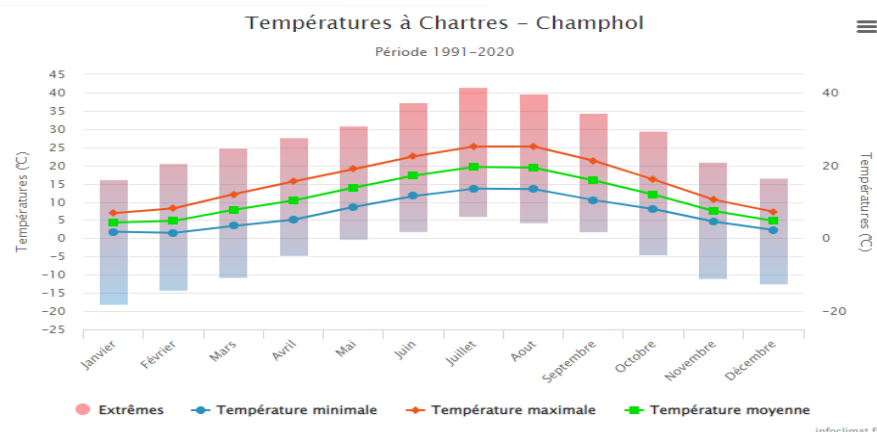
Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement

1. Le climat

Le territoire communal est sous l'influence d'un régime climatique de type semi-océanique altéré, caractérisé par des printemps à tendance secs, des étés orageux ponctués de fortes précipitations et des automnes atteignant les maximums de précipitations dans l'année. Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France et par la station météorologique de Champhol, la plus proche de Theuville.

1.1 Les températures

L'ensoleillement est conséquent en été ce qui favorise les pics de pollution et la production d'ozone. La proximité de la mer assure des températures modérées. La température moyenne annuelle à Champhol est de 10,9°C. La température moyenne maximale est de 15,1°C et la température minimale moyenne est de 6,6°C. Ainsi, l'amplitude de température est relativement moyenne. Les mois les plus chauds sont ceux de juillet et août, avec des températures d'un maximum moyen de 25°C. L'été, les températures peuvent atteindre 40 °C dans les périodes de canicule. Les mois les plus froids sont ceux de janvier et février avec des températures d'un minimum moyen de 1 °C. Au cours de l'année, les températures mensuelles moyennes peuvent varier entre un minimum de 3,7°C en février et un maximum de 18,5°C en août. Les températures négatives sont habituelles sur le territoire, il gèle en moyenne 50 jours par an.



Source : www.infoclimat.fr

Les précipitations

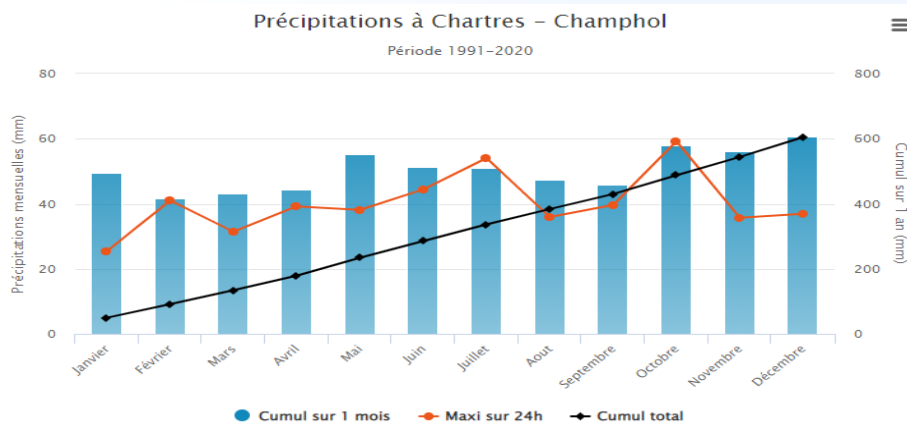
Les précipitations annuelles atteignent 604 mm réparties sur 109 jours de pluie par an. Elles sont réparties tout au long de l'année, avec des maximums au printemps et en automne. Le climat du territoire est caractérisé par une influence océanique altérée. Les précipitations neigeuses restent ponctuelles. En effet, il neige en moyenne 15 jours par an contre 14 jours pour la moyenne nationale.

La station de Chartres-Champhol connaît également 56 jours de gel par an contre une moyenne de 50 jours de gel par an en France.

Elle compte 16 jours d'orage par an. Le climat est moyennement orageux avec une densité de foudroiement (14) inférieure à celle au niveau national (20).

Elle connaît également 51 jours de brouillard contre 40 jours par an pour la moyenne nationale. Enfin, elle compte 3 jours de grêle par an en moyenne

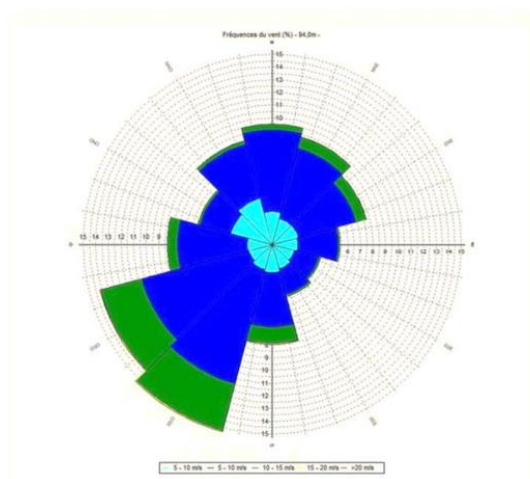
	janv.	fev.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	dec.	Toute la période
Cumul moyen Précip.	49,5	41,6	43,2	44,5	55,3	51,2	51,1	47,5	45,9	57,9	56,1	60,6	604,4
Max en 24h de précips	25,4 (21-1995)	41,0 (28-1997)	31,4 (7-1999)	39,2 (8-2022)	38,1 (30-1995)	44,4 (11-2018)	54,1 (27-1995)	35,9 (7-1995)	39,6 (13-2015)	59,2 (28-1981)	35,7 (20-2015)	36,9 (15-1981)	59,2 (27-1995)
Max en 5j de précips	51,6	60,4	48,0	48,2	53,8	70,7	70,2	49,6	81,7	67,2	47,6	59,8	81,7 (27-1995)
Moyenne ≥ 1 de précips [°]	4,3	4,1	4,4	4,8	5,7	6,2	6,9	6,6	5,6	5,5	4,7	5,1	5,3



Source : www.infoclimat.fr

1.2 Le vent

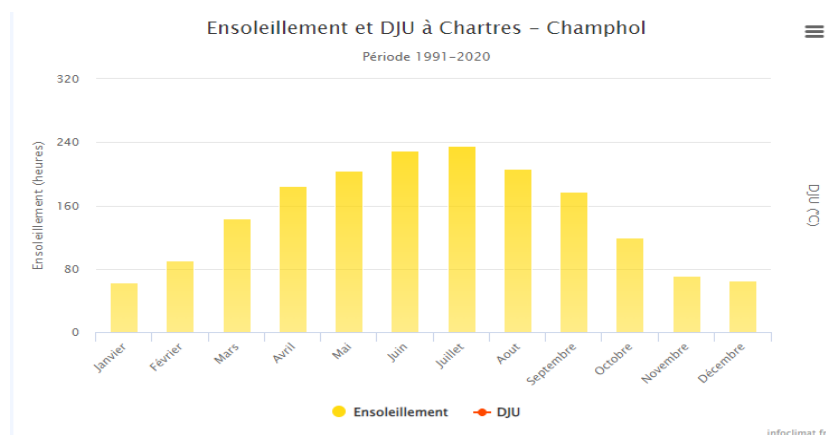
La rose des vents ci-dessous est issue de la mesure de l'anémomètre de la nacelle de l'éolienne ME17 du parc Le Moulin d'Emanville. (JPEE). Ces données correspondent à une altitude de 94 mètres, et ont été mesurées sur l'année 2015. Ces données montrent une prédominance des secteurs Sud-Ouest et, dans une moindre mesure, Nord-Est



Source : demande d'autorisation environnementale – étude d'impact version de septembre 2021. Les éoliennes citoyennes 11

L'ensoleillement

La moyenne annuelle est de 1 789 heures d'ensoleillement sur la période 1991-2020. L'ensoleillement est inférieur à la moyenne nationale qui est de 1973h.



D'une manière générale, toute la commune est exposée à des conditions d'ensoleillement satisfaisantes permettant l'exploitation de l'énergie solaire de manière directe, par les apports solaires sur les vitrages, mais également par l'utilisation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Collectivité de plus de 50 000 habitants, Chartres Métropole fait partie des communautés d'agglomération dans l'obligation d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), afin de répondre aux objectifs nationaux et internationaux de lutte contre le changement climatique.

Le PCAET a été adopté en conseil communautaire le 28 janvier 2021. Un suivi des actions est prévu au cours des 6 prochaines années. Le bilan à mi-parcours (au bout des 3 ans) permettra, d'une part, de faire le point sur l'avancement des actions et, d'autre part, d'intégrer de nouvelles actions.

Le territoire est en particulier vulnérable à :

- La pollution issue de son activité agricole ;
- La pollution aux émissions d'ammoniac, d'oxyde d'azote et de soufre ;
- L'état du patrimoine mobilier ancien ;
- La présence d'axes autoroutiers et d'un trafic routier conséquent.
- Vulnérabilité particulièrement marquée sur certaines zones à risques : hôpitaux, écoles.

La démarche du PCAET a permis de définir un programme d'actions concrètes sur la période de 2020 - 2026 pour atteindre, les objectifs stratégiques adoptés. Le plan se décline en 6 axes et 29 actions.

AXE 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments,

- Déployer une campagne d'information portant sur la transition énergétique et écologique
- Animer et suivre la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique : Chartres RENOV HABITAT
- Sensibiliser à l'économie circulaire dans la filière bâtiment : production de granulats de construction à partir de bétons de démolition
- Réaliser un programme de rénovation du patrimoine de Chartres métropole
- Utiliser des granulats recyclés au niveau des chantiers de construction/rénovation du territoire

AXE 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

- Déployer un programme de sensibilisation, d'éducation et de communication sur les mobilités actives et partagées
- Réaliser un Plan de Déplacement (Inter) Administration à l'échelle de la collectivité (et d'autres administrations)
- Créer une plateforme multimodale sur le pôle gare
- Créer une gouvernance sur les enjeux de mise en cohérence et de développement des itinéraires cyclables Mettre en place des lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Proposer des prestations de logistiques et de services écoresponsables pour les professionnels de l'agglomération chartraine

AXE 3 : Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement

- Créer un Projet Alimentaire Territorial
- Accompagner le développement des filières agricoles en circuit court à bas impact sur l'environnement
- Co-construire des formations valorisant la biodiversité au service de l'aménagement, de la productivité du système d'exploitation
- Optimiser la gestion des intercultures par les couverts végétaux
- Promouvoir l'agroforesterie sur le territoire de l'agglomération

AXE 4 : Production des énergies renouvelables et l'usage des produits biosourcés

- Développer la filière photovoltaïque locale
- Réaliser une étude du potentiel de la géothermie sur le territoire et sensibiliser les acteurs au développement de cette filière
- Étudier les possibilités de motorisation des véhicules de transport collectif avec une énergie verte ou plus respectueuse de l'environnement
- Développer la filière de méthanisation sur le territoire

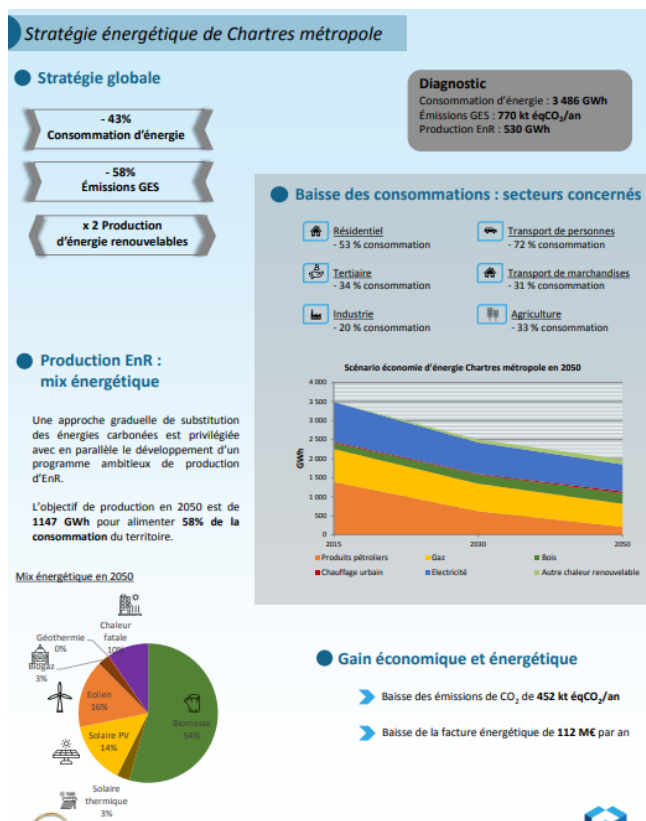
AXE 5 : Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques

- Mener une réflexion stratégique sur les mobilités économiques
- Poursuivre l'opération de labélisation « Eco-Défis des commerçants & artisans »
- Mise en place d'une stratégie environnementale « Circular for zero »

- Promouvoir un aménagement responsable : projet Agriquartier OLIS par le groupe SCAEL

AXE 6 : Aménager le territoire en faveur de sa résilience au changement climatique et de l'amélioration de la qualité de l'air.

- Étudier la mise en place d'une trame noire (corridors écologiques d'une certaine obscurité empruntés par les espèces nocturnes)
- Sensibiliser les professionnels et le public à l'urbanisme favorable à la santé
- Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (bande fleuries, gestion durable, IBC, etc.)
- Sensibiliser le public à la protection de l'environnement et aux enjeux climatiques
- Organiser les Journées du Développement Durable sur l'agglomération
- Mettre en place l'action Objectif Climat 2030 par l'association Eure-et-Loir Nature



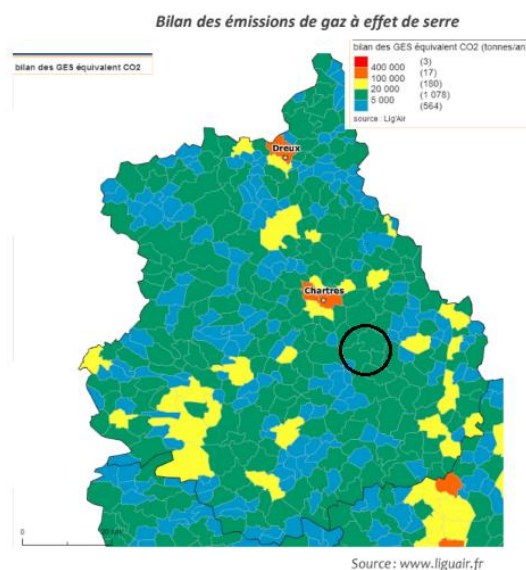
2. La qualité de l'air

La qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Région Centre, c'est l'association « Lig'air » qui effectue ce travail et qui transmet les informations auprès des autorités concernées.

La qualité de l'air est globalement bonne à Theuville. Les chiffres sont positifs, ils sont dans la moyenne des chiffres observés dans le département d'Eure-et-Loir.

Les conditions météo influent sur la qualité de l'air. Les périodes anticycloniques dépourvues de vents et les journées caniculaires sont les moins propices à une bonne qualité de l'air.

Les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants font ressortir que le principal poste d'émission de gaz à effet de serre est le transport routier.



En effet, la présence de la RN 154 et de plusieurs routes départementales conditionne la qualité de l'air sur ses abords.

Les circulations routières constituent une grande part des pollutions en NO_x et également en petites et moyennes particules. Le résidentiel et le domaine du tertiaire provoquent des pollutions en dioxyde de soufre et en particules fines (pollutions irritantes pouvant entraîner des allergies) qui proviennent principalement des systèmes de chauffage des logements (gaz, fuel, bois). L'isolation et les énergies

renouvelables sont des moyens de réduire les émissions de pollution négatives. Par ailleurs, l'agriculture entraîne des pollutions en microparticules et en CO₂.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂) : Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles. Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, ...) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines, ...). Une plus faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NO_x) : les oxydes d'azote proviennent essentiellement de procédés fonctionnant à haute température. Dans l'industrie, il s'agit des installations de combustion pour tout type de combustibles (combustibles liquides fossiles, charbon, gaz naturel, biomasses, gaz de procédés...) et de procédés industriels (fabrication de verre, métaux, ciment...).
- Les principales sources d'émission de NO_x sont : le transport routier (notamment les poids lourds) et les secteurs de l'industrie et de la production d'énergie.
- Les particules (PM₁₀ et PM_{2,5}) : ce sont des polluants complexes différenciés par leur diamètre, inférieur à 10 micromètres pour les PM₁₀ et inférieur à 2,5 micromètres pour les PM_{2,5}. Leur toxicité est liée à leur nature chimique et à leur taille. Les plus fines sont les plus dangereuses pour la santé car elles pénètrent facilement et durablement dans l'organisme. Ces particules sont émises principalement par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
- Le monoxyde de carbone (CO) : Gaz inodore, incolore et inflammable, le monoxyde de carbone CO se forme lors de la combustion incomplète de matières organiques (gaz, charbon, fioul ou bois, carburants). La source principale est le trafic automobile.
- L'ozone (O₃) : L'ozone naturellement présent dans la stratosphère (de 10 à 50 km du sol) constitue la couche d'ozone. Formé à partir de l'oxygène de l'air, ce « bon » ozone nous protège des rayons ultraviolets. Il se distingue du « mauvais » ozone, formé dans la troposphère (du sol jusqu'à 10 km d'altitude) à partir de polluants gazeux (oxydes d'azote, composés organiques volatils...) sous l'effet du rayonnement solaire. Cet ozone est donc un polluant secondaire. Cet ozone est l'un des principaux gaz à effet de serre. Il a des effets nocifs sur la santé et les écosystèmes.
- Les composés organiques volatils (COV) : Les composés organiques sont le butane, le toluène, l'éthanol (alcool à 90°), l'acétone et le benzène que l'on retrouve dans l'industrie, le plus souvent sous la forme de solvants organiques (par exemple, dans les peintures ou les encres).
- Le plomb (Pb) : Le plomb est un élément chimique qui peut être présent sous forme de carbonates, de phosphates, mais surtout de sulfure. Les activités humaines entraînant la formation d'aérosols plombifères constituent, actuellement, la principale source de plomb dans l'hydrosphère.
- les polluants organiques persistants (POP) dont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).
- les métaux lourds : plomb, mercure, cadmium, nickel...
- les polluants biologiques : légionnelles, pollens, moisissures.

Situation du département d'Eure-et-Loir par rapport aux normes de qualité de l'air :

Un bilan de la qualité de l'air en Eure-et-Loir a été effectué en fonction des données issues des stations de mesures. La qualité de l'air de l'Eure-et-Loir est surveillée à l'aide de 5 stations permanentes de mesure réparties de la façon suivante :

- 2 à Chartres (stations urbaines Lucé et Fulbert)
- 1 à Saint-Rémy-sur-Avre (station trafic Saint-Rémy-sur-Avre)
- 1 à Dreux (station urbaine Dreux Centre)

- 1 à Oysonville (station rurale Oysonville)

Le département de l'Eure-et-Loir contient la Zone À Risques ZAR Chartres-Dreux. Le reste du département fait partie de la Zone Administrative de Surveillance : Zone Régionale ZR.

De plus, grâce aux capteurs, la qualité de l'air globale peut être appréhendée avec l'indice d'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA). Depuis le 1er janvier 2021, le taux de particules fines PM 2,5 entre dans le calcul de l'indice de qualité de l'air.

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise. L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) en 2017, ce qui signifie une qualité de l'air satisfaisante.



Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres

Mise à jour : 10 mars 2021

Mise à jour : 10 mars 2021

Valeurs limites et objectifs de qualité																							
unité	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
moyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m ³ /an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17	16	17	16		
		Fulbert																				15	13
percentile en µg/m ³	Valeur limite (50 µg/m ³ /24h en percentile 90,4)	Lucé								44	35	36	36	39	34	36	27	28	27	29	25		
		Fulbert																				25	24
moyenne annuelle	Objectif de qualité (30 µg/m ³ /an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17	16	17	16		
		Fulbert																				15	13
Ozone O ₃																							
nombre de jours	Valeur cible (120 µg/m ³ /8h à ne pas dépasser plus de 25 j/an en moyenne sur 3 ans)	Fulbert					30	32,3	23,3	21	16,7	8,7	12	15	15	15	12	14	10	9	14	18	23
		Lucé					27	28	21,3	19,3	17	8,3	10,7	16									
Dioxyde d'azote NO ₂																							
moyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m ³ /an)	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17									
moyenne annuelle		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14	14	13	11		
		Chartres Trafic																				19	15
moyenne annuelle	Objectif de qualité (40 µg/m ³ /an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17									
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14	14	13	11		
		Chartres Trafic																				19	15

■ dépassement de la valeur réglementaire
■ respect de la valeur réglementaire



Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres

unité	Seuils d'information et de recommandations et seuils d'alerte																							
	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
nombre de jours	Seuil d'information **	Lucé									0	2	0	3	16	14	5	2	3	8	2			
		Fulbert																				0	1	
nombre de jours	Seuil d'alerte (80 µg/m ³ /24h) ***	Lucé												0	0	0	3	1	0	4	0			
		Fulbert																				0	0	
	Ozone O ₃	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
nombre de jours	Seuil d'information (180 µg/m ³ /h)	Fulbert	0	4	0	16	1	3	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0	0	1	1	2	0	
		Lucé	0	4	0	15	0	1	3	0	0	4	0	0										
nombre de jours	Seuil d'alerte (niveau 1 : 240 µg/m ³ /3h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	Dioxyde d'azote NO ₂	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
nombre de jours	Seuil d'information (200 µg/m ³ /h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		Chartres Trafic																				0	0	
nombre de jours	Seuil d'alerte (400 µg/m ³ /h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		Chartres Trafic																				0	0	

** : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir du 1er/11/11, le SI est de 50 µg/m³/24h

* : début de prise en compte de la fraction volatile des PM₁₀

*** : seuil mis en place le 01/11/11.

■ dépassement de la valeur réglementaire
■ respect de la valeur réglementaire

		Concentrations maximales																						
unité	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	Moyenne journalière	Lucé Fulbert		44	62	57	43	41	55	101	76	98	59	88	72	78	108	90	64	103	53		48	61
Microgrammes par mètre cube µg/m ³	Ozone O ₃	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	Moyenne horaire	Fulbert	165	202	169	263	188	209	200	160	155	207	166	165	196	177	164	171	170	184	182	184	176	
		Lucé	172	198	155	255	173	191	197	157	154	216	163	163										
	Moyenne sur 8 heures	Fulbert	151	181	142	242	166	183	185	136	137	182	151	152	189	164	146	163	162	153	174	170	154	
		Lucé	150	185	141	238	147	167	175	138	138	185	150	153										
	Dioxyde d'azote NC	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	Moyenne horaire	Fulbert	126	96	109	135	106	115	118	102	96	127	123	113										
		Lucé	130	89	108	124	107	108	105	104	93	116	117	125	91	86	111	98	86	75	90			
		Chartres Trafic																				129	106	
					dépassement de la valeur réglementaire respect de la valeur réolementaire.																			

■ dépassement de la valeur réglementaire
■ respect de la valeur réglementaire

(<https://www.ligair.fr/toutes-les-donnees/evaluation-par-les-mesures-fixes/les-bilans-statistiques-annuels-par-station>)

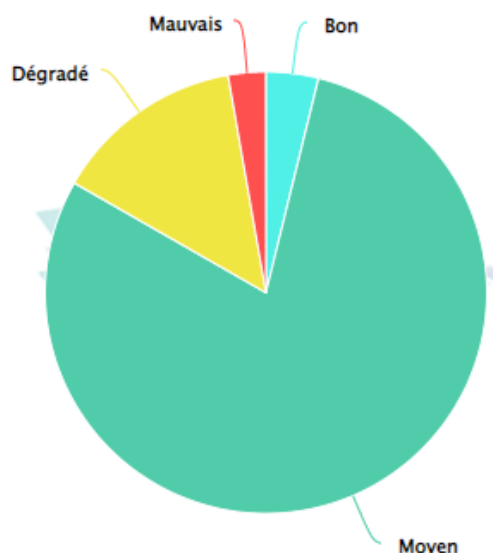
Pour aller plus loin dans l'évaluation de la qualité de l'air, Lig'Air met à disposition des informations à l'échelle de la commune. Ces informations concernent les polluants réglementés : l'ozone (O₃), le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules en suspension (PM₁₀).

L'outil Commun'Air se compose de graphiques et cartes modélisées de bilan annuel pour chaque commune de la région. Le bilan de la qualité de l'air sur le territoire est basé sur la modélisation nationale (Prev'Air) ou inter-régionale (Esmeralda). Les résultats bruts issus de cette modélisation sont affinés statistiquement à partir des données d'observation issues des stations fixes de Lig'Air.

L'indice ATMO tient compte des concentrations de quatre polluants : l'ozone, le dioxyde de soufre, les particules en suspension PM₁₀ et le dioxyde d'azote.

En 2021, la qualité de l'air (ATMO) est bonne puisqu'elle enregistre pendant 79,4% des jours de l'année des indices de bons à moyens.

Répartition des Indices ATMO à THEUVILLE (28360)



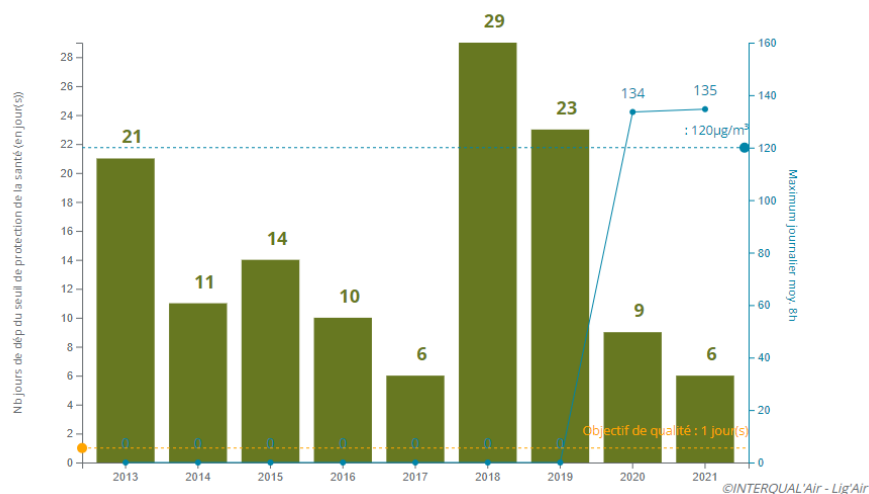
Concernant l'ozone, la commune dépasse l'objectif de qualité puisqu'elle enregistre 6 jours au lieu de 1 jour (seuil de qualité). On note cependant une nette amélioration depuis 2018, où le nombre de jours était de 29.

Source : Commun'Air

Indicateurs :

Nombre de jours de dépassement du seuil de protection de la santé ▼

Informations complémentaires : ☒



AOT40 Végétation

Objectif de qualité :

6000 µg/m³/h

8 033

µg/m³/h en 2021

Nombre de jours de dépassement du seuil de protection de la santé

Objectif de qualité : 1 jour(s)

6

jour(s) en 2021

Changement climatique :

Le changement climatique vient perturber le territoire sur des enjeux majeurs tels que la ressource en eau souterraine qui est primordiale pour l'irrigation des cultures et pour l'alimentation des cours d'eau. Ainsi, notamment en période d'irrigation estivale, il sera important de contrôler le niveau de la nappe et sa qualité. Par conséquent, à un moment donné les cultures ne seront peut-être plus adaptées aux besoins en eaux qui sont trop importants pour les nappes. En effet, certaines nappes constituent des réserves stratégiques à l'échelle locale ou du bassin qu'il est primordial de préserver en vue de leur utilisation dans le futur pour les captages d'eau destinés à la consommation humaine et dans l'optique d'une anticipation des effets du changement climatique.

Selon Météo France, le changement climatique en région Centre Val de Loire se traduit par une augmentation des températures de l'ordre de 4° C à l'horizon 2071-2100 avec une augmentation de journées chaudes, par conséquent un assèchement des terres, une diminution des périodes humides et plus de précipitations à une période donnée et moins à d'autres.

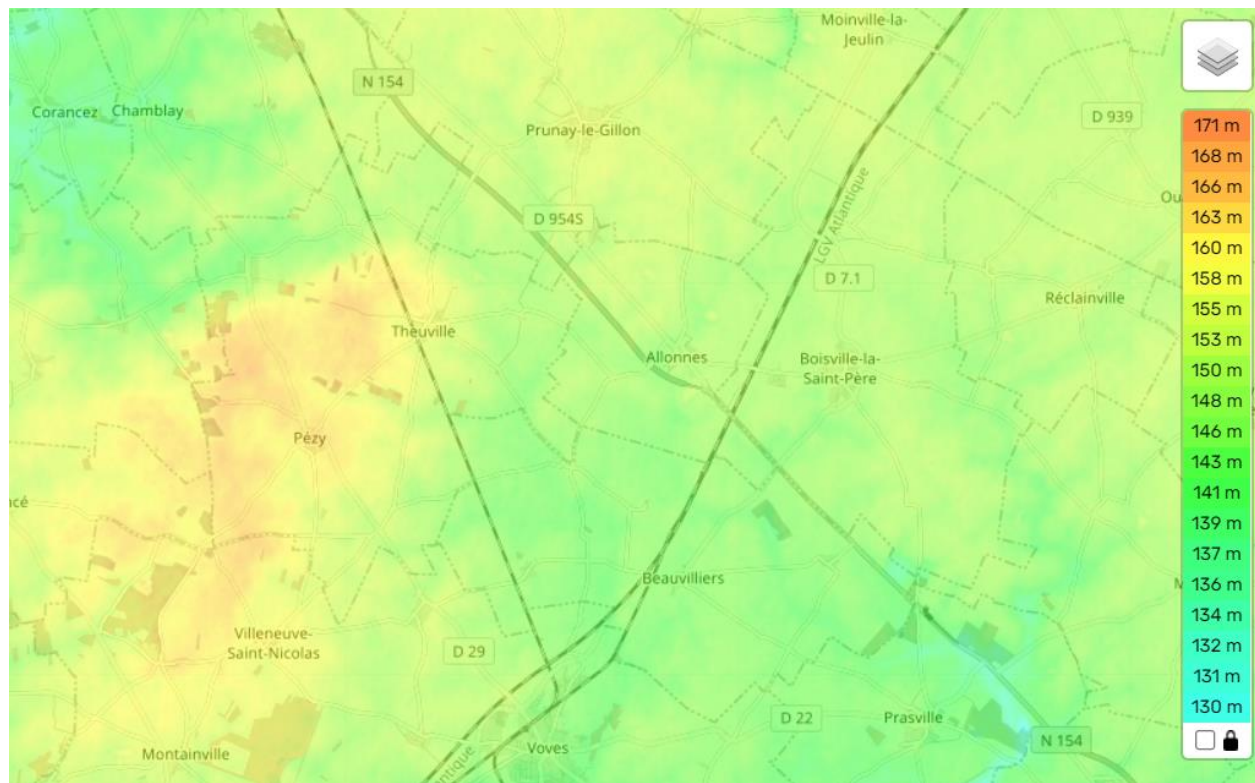
3. Le relief et la géologie

3.1. La topographie

Le territoire de la commune de Theuville est situé sur le plateau de la Beauce caractérisé par un faible relief.

Le point le plus bas est à une altitude de 144 mètres et le point le plus élevé de la commune se trouve à 166 mètres au nord de la commune. Le bourg se situe à la cote 155.

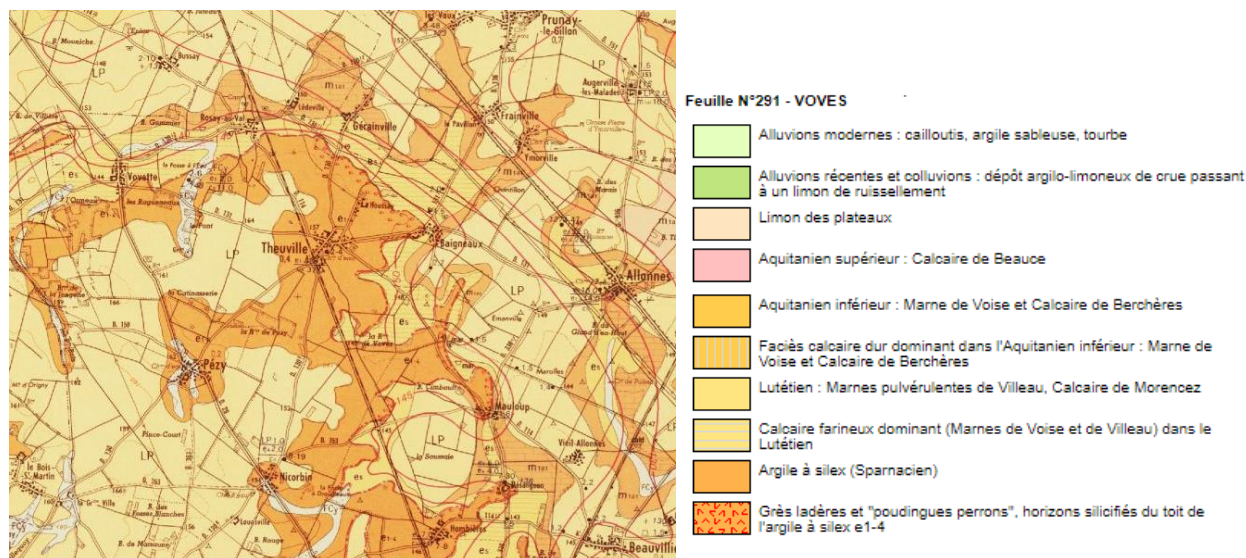
La topographie doit être prise en compte dans des opérations d'aménagement pour prendre conscience des spécificités des terrains, des réseaux de circulations et des réseaux d'eaux.



Source : topographic-map.com

3.2. La géologie

Inscrit dans la géologie du Bassin parisien, l'histoire géologique du secteur est marquée par la mise en place de formations sédimentaires, conséquences d'invasions marines successives.



La série stratigraphique de Theuville présente des formations du Quaternaire (limons et alluvions), des formations du Tertiaire allant de la fin du Crétacé au début du Tertiaire ainsi que des formations d'âge Secondaire datant du Sénonien.

Le substratum géologique de la région est constitué par les assises crayeuses du Crétacé supérieur (Cénomaniens à Sénonien). La partie supérieure de ces dernières, plus ou moins altérées, constitue la formation résiduelle à silex dont la puissance peut excéder 10m. Sus-jacente, la série tertiaire d'origine continentale et discordante (dont les faciès des Calcaires de Beauce), comprend de bas en haut :

- Des argiles à Silex qui affleurent très largement. Leur épaisseur varie de 5 à 25m. c'est une argile rougeâtre, parfois sableuse, renfermant de nombreux silex. –
- les formations du Sparnacien. Il s'agit de grès quartzique, de poudingues à silex, de sables plus ou moins argileux (épaisseur inférieure à 3 m.)
- le calcaire de Morancez (Lutétien). Il s'agit d'un calcaire plus ou moins dur et plus ou moins marneux (épaisseur de quinze mètres.)
- le Calcaire de Beauce (Aquitaniens), sur une épaisseur de 40 m L'Aquitaniens débute par un faciès plus ou moins marneux (« Marnes de Voise ») avec intercalations de petits bancs calcaires, vers la partie supérieure, à un calcaire dur, les « Calcaire de Beauce ». Ce sont des roches fracturées, où s'est installé un réseau de type karstique important avec, en surface, de nombreux avens. –
- Les limons des plateaux (Quaternaire). Bien que peu épais (1,50 à 2 m) ils couvrent de larges surfaces à partir de la cote NGF +150 m.

4. L'hydrogéologie

Le territoire communal de Theuville s'inscrit dans un contexte hydrogéologique multicouches, caractéristique du sud-ouest du Bassin parisien, marqué par la superposition de plusieurs aquifères distincts tant sur le plan géologique que fonctionnel. Il convient en particulier de distinguer clairement la nappe de Beauce, développée dans les formations tertiaires sableuses et calcaires, de la nappe de la Craie, qui constitue un aquifère indépendant, sans continuité hydraulique directe avec la nappe de Beauce au sens strict.

Sur le secteur communal, la nappe de Beauce n'est plus mobilisée pour l'alimentation en eau potable, en raison d'une dégradation chronique de sa qualité, principalement liée aux pollutions diffuses d'origine anthropique (nitrates et produits phytosanitaires). En revanche, la nappe de la Craie représente le second aquifère exploitable, mobilisé pour les usages d'alimentation en eau, ce qui justifie une analyse différenciée et hiérarchisée des ressources souterraines dans le cadre du document d'urbanisme.

Conformément à l'état des lieux du SDAGE Loire-Bretagne, trois masses d'eau souterraines sont identifiées sur ou à proximité du territoire communal :

- FRGG154 – Sables et calcaires tertiaires de Beauce libres, correspondant à la nappe de Beauce superficielle ;
- FRGG153 – Craies turoniennes de Beauce majoritairement captives, constituant l'aquifère crayeux intermédiaire ;
- FRHG2018 – Albien et Néocomien captifs, aquifère profond à très forte inertie hydraulique.

Ces masses d'eau présentent des objectifs de gestion différenciés, définis par le SDAGE en fonction de leur profondeur, de leur vulnérabilité et de leur état chimique et quantitatif actuel. La masse d'eau FRGG154 fait l'objet d'objectifs renforcés de restauration qualitative, tandis que les aquifères captifs (FRGG153 et FRHG2018), moins vulnérables mais stratégiques à long terme, sont soumis à des objectifs de préservation durable, notamment au regard des prélèvements et des risques de dégradation irréversible.

Dans ce contexte, le PLU intègre une vigilance particulière sur la protection des sols et des zones de recharge, la maîtrise de l'imperméabilisation, la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la compatibilité des projets d'aménagement avec les objectifs de bon état des masses d'eau souterraines, tels que définis par la planification de bassin.

- La nappe des calcaires de Beauce :

La nappe des calcaires de Beauce est une nappe libre dont le niveau piézométrique est de l'ordre de 15 m de profondeur. Il s'agit d'une nappe vulnérable aux pollutions superficielles du fait de la faible épaisseur de la couverture superficielle constituée essentiellement de limon de plateau et de placage argileux. De ce fait, le coefficient de perméabilité des sols est globalement élevé, mis à part certain secteur imperméable argileux à tendance hydromorphe.

- Le réservoir aquifère de la craie :

Isolé par une couche imperméable de la nappe libre des calcaires de Beauce, cet aquifère est capable de fournir des débits de l'ordre de 200 m³/h. La nappe joue un rôle important de régulation. Elle se vidange naturellement (300 à 600 millions de m³ par an) dans des cours d'eau drainant.

4.1. Les eaux superficielles

Le territoire communal de Theuville se caractérise par l'absence de cours d'eau majeurs et par un réseau hydrographique discret, typique des paysages de plaine de la Beauce.

Les eaux superficielles y sont essentiellement constituées de petits écoulements temporaires, de fossés et de talwegs, assurant le drainage naturel des eaux de pluie vers l'aval. Ces écoulements présentent un

régime largement pluvial, marqué par une forte variabilité saisonnière, avec des écoulements ponctuels lors des épisodes pluvieux et des périodes d'étiage fréquentes.

Ce maillage hydrographique, bien que peu structuré, participe à l'équilibre hydraulique local et au fonctionnement des sols agricoles, et constitue un élément de vigilance dans l'aménagement du territoire, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation des continuités écologiques associées.

4.2. Les masses d'eau souterraines

Implantée sur le plateau de Beauce, la commune s'inscrit dans un paysage ouvert et faiblement modelé, où l'eau circule moins en surface que dans l'épaisseur du sol. Ici, les nappes calcaires profondes, vastes et continues, fonctionnent selon des cycles longs, parfois pluriannuels : les pluies hivernales s'infiltrant lentement, s'accumulent, puis alimentent durablement la ressource, bien au-delà des saisons visibles.

Rattachées au bassin Loire-Bretagne, ces masses d'eau souterraines portent la mémoire des usages du territoire. Leur état qualitatif demeure fragilisé, tandis que leur équilibre quantitatif reste sensible, sous l'effet conjugué des prélèvements et de la variabilité climatique. Dans ce contexte de forte inertie hydrogéologique, toute évolution des pratiques produit des effets différés, parfois perceptibles seulement à long terme.

Le SDAGE Loire-Bretagne fixe ainsi un objectif de retour progressif au bon état, assorti d'une échéance reportée au-delà de 2027 et d'un principe strict de non-dégradation. Le projet de plan local d'urbanisme s'inscrit dans cette temporalité, en veillant à une urbanisation mesurée, à la préservation des capacités d'infiltration des sols et à une gestion attentive des eaux, afin de respecter le rythme de la ressource souterraine.

Le territoire communal est concerné par des systèmes aquifères superposés, comprenant l'aquifère des calcaires tertiaires libres de Beauce (FRGG092) et l'aquifère des calcaires néocomiens captifs (FRHG218). L'aquifère libre superficiel est directement alimenté par l'infiltration et présente une sensibilité aux pressions de surface, tandis que l'aquifère captif profond se caractérise par un fonctionnement inertiel et un renouvellement lent. Des échanges verticaux localisés peuvent exister entre ces systèmes. Les objectifs assignés par le SDAGE Loire-Bretagne portent sur le maintien ou le retour au bon état, dans le respect du principe de non-dégradation.

FRGG092 : Calcaires tertiaires libres de Beauce.

Cette nappe est à écoulement libre et à dominante sédimentaire. La station de mesure piézométrique la plus proche est située à Fains-la-Folie (FR03263X0004/FAEP).

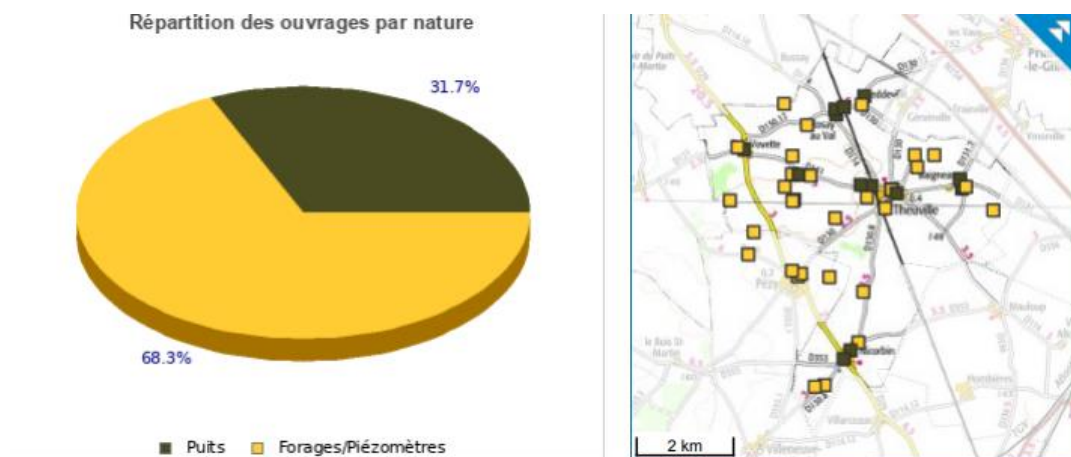
Le (SDAGE) bassin Loire-Bretagne a défini les objectifs pour cette masse d'eau :

Commission territoriale	Nom masse d'eau	Code de la masse d'eau	Objectif état qualitatif		Objectif état quantitatif		Objectif état global		Motivation du choix de l'objectif	Polluants pour lesquels des mesures doivent être mises en œuvre afin d'inverser les tendances à la dégradation de l'état des eaux souterraines (pour les masses d'eau pour lesquelles une ou des tendances significatives et durables sont identifiées)
			Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai		
LM	Calcaires tertiaires libres de Beauce	FRGG092	Bon Etat	2027	Bon Etat	2021	Bon Etat	2027	CN	Nitrates

4.3. Les ouvrages souterrains

Sur le territoire communal, 41 ouvrages hydrauliques ont été recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

La réalisation de certains forages a permis de définir le substratum géologique sur certaines parties du territoire. Ces coupes géologiques viennent compléter les aspects géologiques précédemment évoqués.



Source : (<http://sigescen.brgm.fr/?page=ficheMaCommune&codeCommune=28383>)

- Forage de la Pie bordière (BSS000VZLV)

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.20	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	159.80
6.00	Colluvions de vallon		Argile rouge à silex		154.00
			Argile jaune à silex		
13.00	Calcaire de Morancez		Calcaire à silex	Lutétien supérieur	147.00
28.00	Argiles à silex		Argile marron à silex	Paléocène	132.00
38.00	Craie blanche à silex		Rognons de silex, couleur rouille	Coniacien à Campanien inférieur	122.00
42.50			Craie couleur rouille à rognons de silex		117.50
48.00			Marne blanche avec niveaux de silex		112.00
51.00					109.00

- Forage de Vovette (**BSS000VZLX**)

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.50	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	162.00
4.00			Calcaire marneux		158.50
11.00	Calcaire de Morancez		Argile verte	Lutétien supérieur	151.50
12.00			Calcaire et marne		150.50
19.00			Calcaire très dur		143.50
26.00	Formations détritiques continentales		Argile blanche	Yprésien	136.50
30.00	Argiles à silex		Argile jaune à silex	Paléocène	132.50
34.00	Craie blanche à silex		Craie à silex	Coniacien à Campanien inférieur	128.50
40.00			Craie marneuse à silex		122.50

- Forage situé à Nicorbin (**BSS000VZXF**)

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
1.00	Limon des plateaux		Limon argilo-sableux avec silex	Quaternaire	150.00
3.00	Argiles à silex		Argile sableuse avec silex blonds	Paléogène à Quaternaire	148.00
20.00			Silex blonds avec craie marneuse		131.00
21.00			Craie marneuse à silex blonds		130.00
27.00	Craie blanche à silex		Craie jaunâtre à silex blonds	Coniacien à Campanien inférieur	124.00
41.00			Craie jaunâtre à silex à cortex blancs		110.00
48.00			Silex oxydés avec marne blanche		103.00
50.00			Craie sableuse à silex blonds et riche en bryozoaires		101.00

4.4. La gestion de l'eau

La commune de Theuville fait partie du SDAGE du bassin Loire-Bretagne adopté le 3/03/2022 dont les principales mesures sont :

- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution d'origine organique, phosphorée et microbiologique
- Maitriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de Bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en œuvre des outils règlementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges
- L'objectif de bon état écologique n'a pu être atteint en 2015

La directive cadre sur l'eau fixe des objectifs environnementaux, dont l'atteinte du bon état des eaux dès 2015. Toutefois, des exemptions dûment justifiées sont possibles, notamment par un report de l'échéance limitée à deux cycles de gestion. C'est ce motif qui a été utilisé lors des deux premiers cycles, entre 2010 et 2021. Au-delà de 2027, sauf pour quelques cas particuliers, ce n'est plus possible. C'est pourquoi le SDAGE 2022-2027 a recours à un autre type d'exemption : l'objectif moins strict (OMS).

Le terme « d'objectif moins strict » traduit mal le concept qu'il recouvre. Il ne s'agit pas d'une remise en cause définitive de l'objectif de bon état, mais plutôt de son rééchelonnement dans le temps. L'atteinte de l'objectif de bon état en 2027 est considérée comme ne pouvant pas être envisagée, et l'ambition est adaptée pour seulement certains éléments de qualité. Le bon état doit être atteint pour les autres. Il convient d'avoir à l'esprit qu'aucune dégradation supplémentaire n'est tolérée, et que toutes les actions possibles doivent être engagées. Tous les 6 ans, la situation est réexaminée, afin de voir si les conditions permettant de lever la dérogation sont réunies. L'objectif moins strict n'est donc pas un renoncement. Il s'agit d'une adaptation ciblée de l'objectif de bon état, associée à la mise en œuvre d'actions, pour l'atteinte échelonnée dans le temps, du bon état des eaux.

La masse d'eau souterraine 4092 Calcaires tertiaires libres de Beauce GG092 est contaminée par les nitrates et les pesticides et elle doit faire l'objet de mesures spécifiques pour une meilleure gestion de la ressource pour atteindre le bon état quantitatif.

SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

La commune de Theuville s'intègre dans le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés approuvé par arrêté inter préfectoral le 11 juin 2013.

Différents enjeux ont été définis (source : SAGE Nappe de Beauce) :

- Gérer quantitativement la ressource
- Assurer durablement la qualité de la ressource
- Préserver les milieux naturels
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissèlement

SAGE Loir

La commune de Theuville s'intègre également dans le SAGE Loir. L'arrêté d'approbation a été signé le 25 septembre 2015.

Différents enjeux ont été définis (source : SAGE Loir) :

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage et portage du SAGE
- Qualité morphologique des cours d'eau
- Qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines
- Connaissance, préservation et valorisation des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Inondations
- Gestion quantitative de la ressource

Zonages réglementaires

L'ensemble du territoire est dit vulnérable aux nitrates (territoire où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole). Dans ce cadre, des programmes d'actions réglementaires doivent y être appliqués. La déclinaison régionale du 5ème programme d'actions Nitrates issu de la directive européenne est mise en œuvre et vise à améliorer la gestion des nitrates d'origine agricole.

Le territoire est également classé en zone sensible à l'eutrophisation. Une zone est dite "sensible" lorsque les cours d'eau y présentent un risque d'eutrophisation ou lorsque la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieure aux limites réglementaires en vigueur. Dans ce cadre, la directive impose le renforcement du traitement des eaux rejetées par les agglomérations, en astreignant les collectivités à des obligations de traitement renforcé des eaux usées en phosphore et en azote.

SDAGE Loire-Bretagne

La gestion de la ressource en eau relève du cadre fixé par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), qui définissent, à l'échelle des bassins hydrographiques, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable.

Dans ce cadre, le SDAGE Loire-Bretagne identifie les secteurs en déséquilibre quantitatif durable et prévoit leur classement en zones de répartition des eaux (ZRE). Ce classement souligne la sensibilité particulière des nappes souterraines exploitées à l'échelle locale et intercommunale, impose un cadre réglementaire renforcé en matière de prélèvements et invite à une gestion économe et maîtrisée de l'eau.

Dans ce contexte, les capacités d'urbanisation et les perspectives de développement communal doivent être appréciées en fonction de cet enjeu quantitatif majeur, en privilégiant la sobriété des usages et l'adéquation entre besoins futurs et ressources disponibles.

La commune de Theuville est incluse dans une zone de répartition des eaux (ZRE), traduisant un enjeu quantitatif fort sur la ressource.

4.5. Les zones humides potentielles

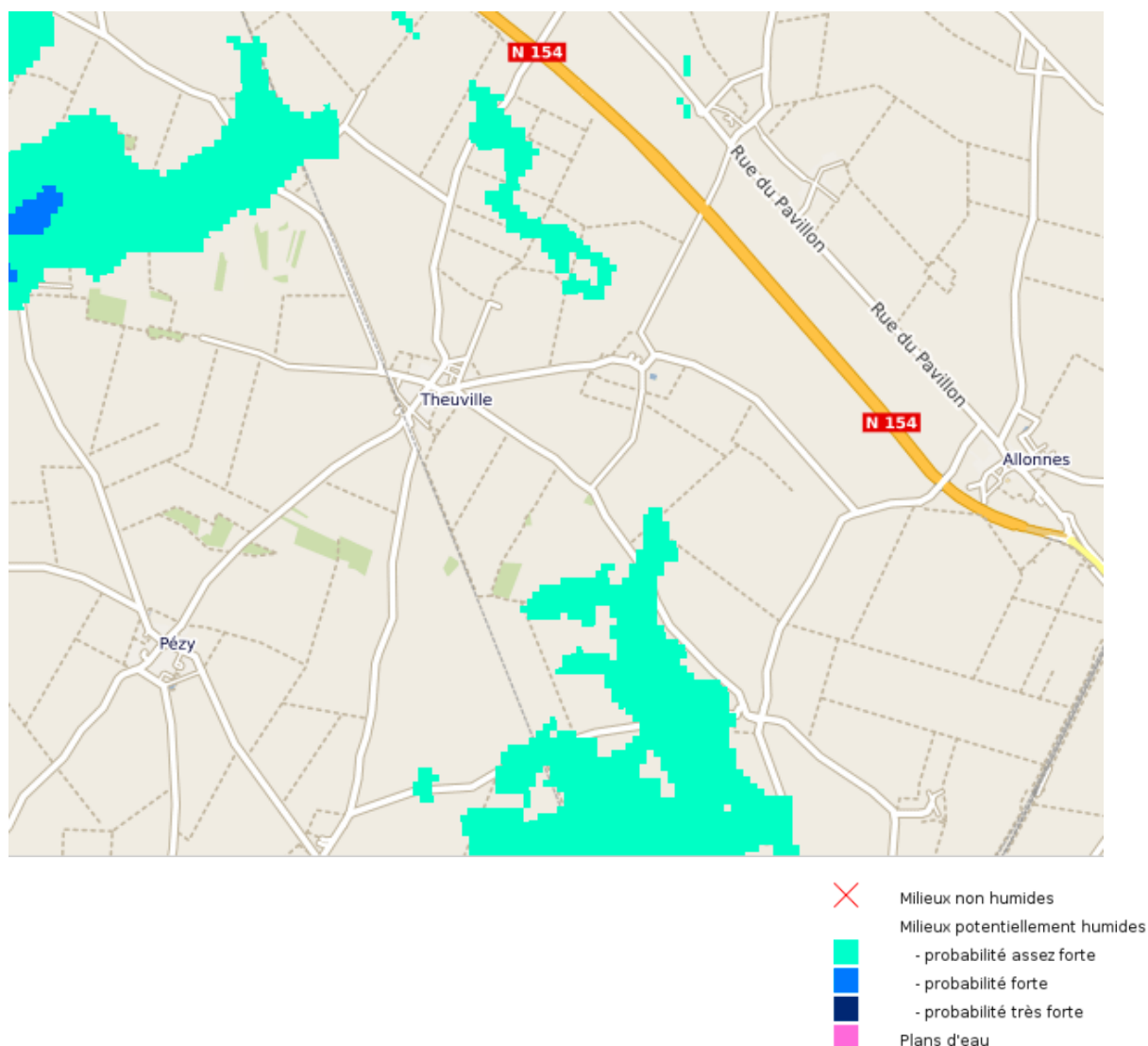
Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Ainsi, les zones humides (marais, prairies humides, lagunes, tourbières) représentent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques. En agissant par filtration et décantation, elles améliorent la qualité des eaux. De plus, les zones humides sont une source de diversité biologique avérée.

Étant donné le contexte hydrographique, la commune n'est pas concernée par d'éventuels cours d'eau, ni de plan d'eau, ni même d'éventuelles masses d'eau superficielles.

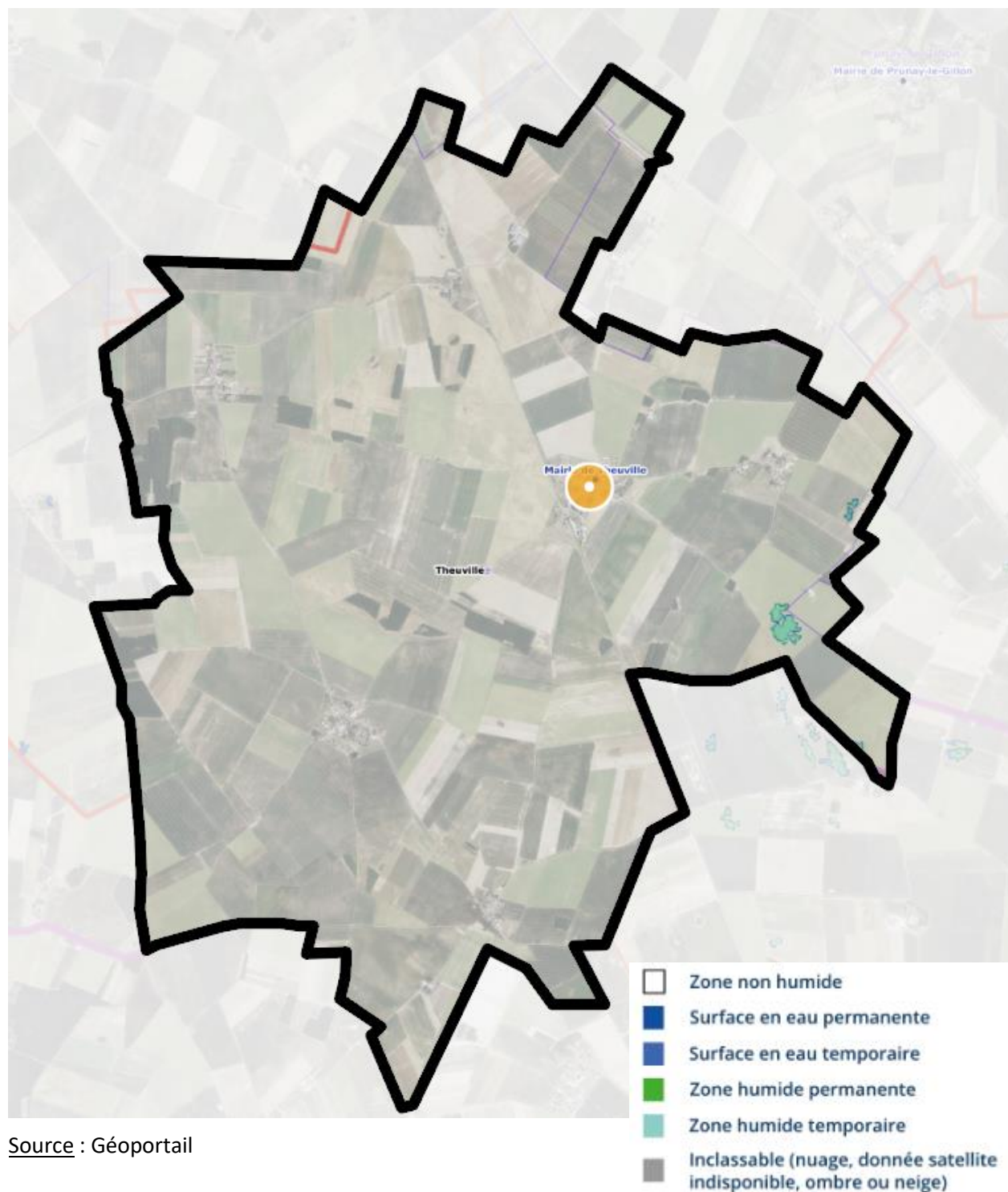
Selon les données cartographiques provenant du Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides disponibles sur le site <http://sig.reseau-zones-humides.org/>, le territoire est concerné, de manière anecdotique par une zone humide potentielle en limite sud-est de la commune.

Carte des zones potentiellement humides



Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>

Zones humides et surfaces en eaux permanentes



Source : Géoportail

5. Le milieu naturel

5.1 Les grandes entités paysagères

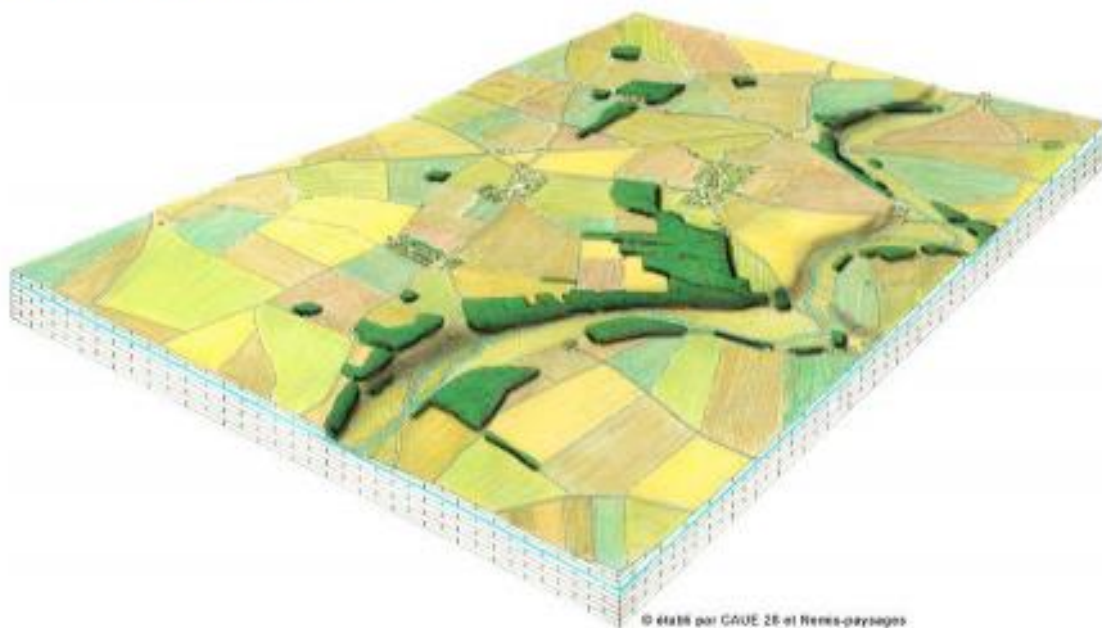
Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour du territoire.

La commune de Theuville est située sur le plateau agricole de la Beauce. Le paysage est ouvert et la silhouette des bourgs et hameaux se détachent de la plaine. Cette plaine céréalière laisse voir les éléments verticaux majeurs (clochers, silos, éoliennes, lignes hautes-tension, calvaires bordés d'arbres, etc.).

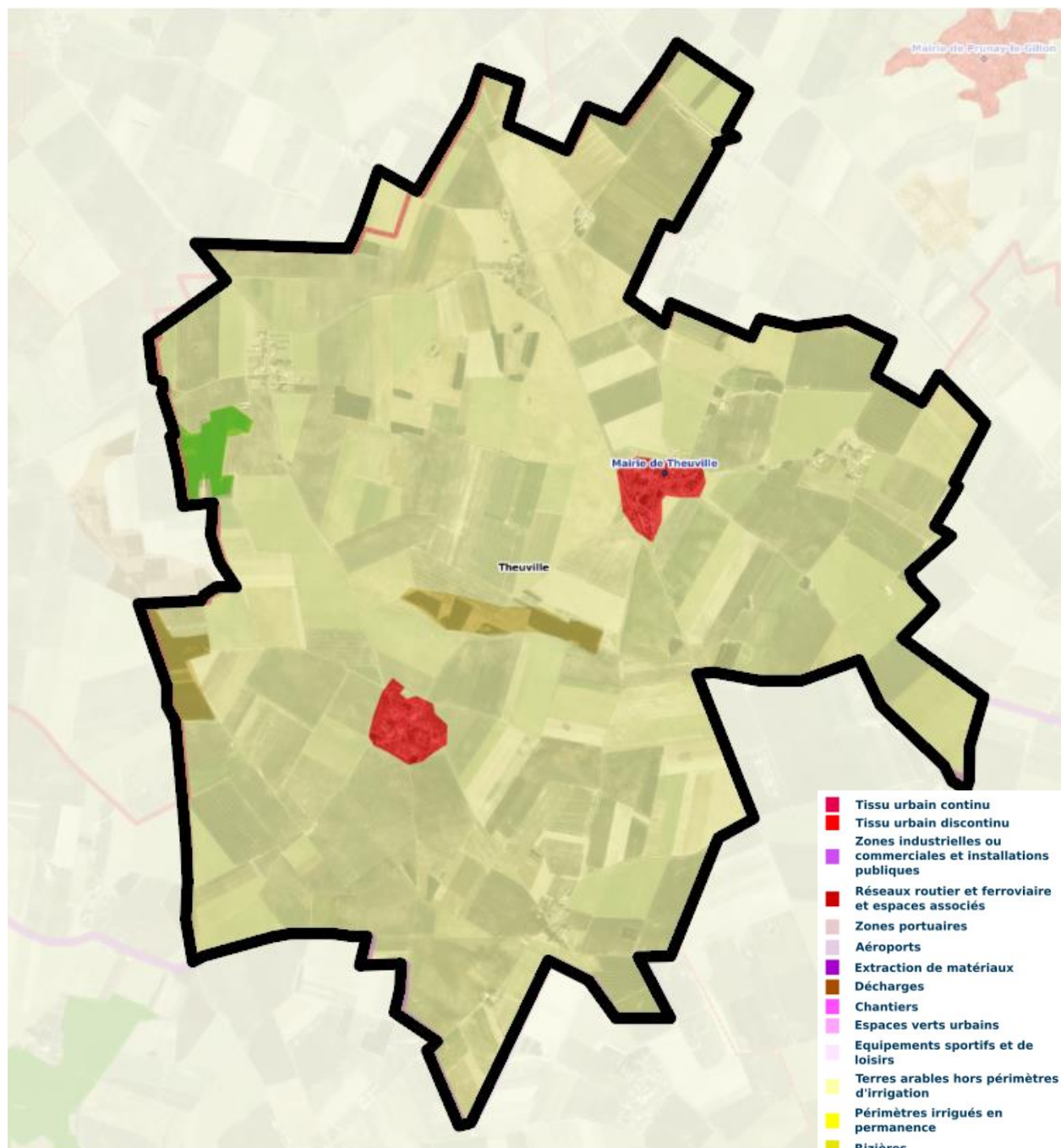


Le silo se détache de la silhouette du village.

Paysages de la Beauce



Visualisation de l'occupation du sol : Corine Land Cover 2018



Source : Géoportail

L'occupation des sols se répartit ainsi :

- Zones urbanisées : 51ha, soit 1,75%.
- Terres agricoles : 2 860ha, soit 95,75%.
- Zones agricoles hétérogènes : 52ha, soit 1,72%.
- Forêts : 23ha, soit 0,78%.

Les espaces agricoles

Ces espaces relativement plats à vocation exclusive de cultures occupent 95% du territoire. Ces champs de cultures ouverts, ils forment les lignes tendues du paysage beauceron.

- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
- Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- Zones portuaires
- Aéroports
- Extraction de matériaux
- Décharges
- Chantiers
- Espaces verts urbains
- Equipements sportifs et de loisirs
- Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Périmètres irrigués en permanence
- Rizières
- Vignobles
- Vergers et petits fruits
- Oliveraies
- Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- Cultures annuelles associées à des cultures permanentes
- Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- Territoires agroforestiers
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Forêts mélangées
- Pelouses et pâturages naturels
- Landes et broussailles
- Végétation sclérophylle
- Forêt et végétation arbustive en mutation



Les espaces boisés

Quelques boisements épars et remises ponctuent ces espaces agricoles : les Males Saules, le bois du Gland à l'ouest du territoire, la remise de Pézy, la Catinaserie entre Theuville et Pézy, la Fosse Perreuse, la Fosse à l'Eau, la Fosse Renier, le bois Gommier au nord-est, ...

La biodiversité joue un rôle notable dans la préservation des paysages. Ce sont des bois de faible superficie et occupent moins de 1% du territoire.



Les mares

Afin de préserver ces espaces remarquables, le Conservatoire d'espaces naturels de la région Centre et le Département mettent en œuvre depuis 2008 un plan d'action en faveur des mares communales. Celui-ci a pour objectif d'établir un état des lieux des mares d'Eure-et-Loir, de proposer des mesures de gestion en faveur du réseau de mares départementales et de sensibiliser le public à leur préservation. Le plan mares en est aujourd'hui à sa 3^{ème} phase (2017-2022).

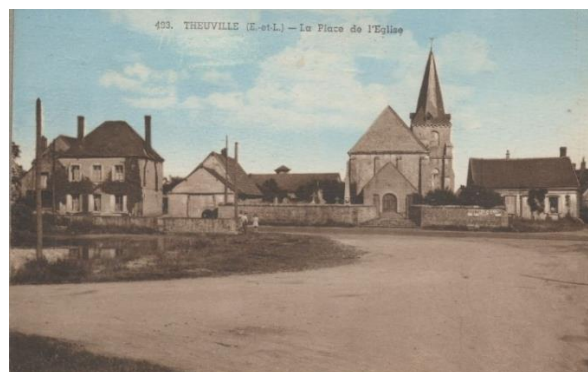
Les mares ont un rôle particulièrement important pour le maintien de certaines espèces végétales et animales. Si leurs rôles et usages ont évolué au fil du temps, leurs intérêts et les services qu'elles rendent sont nombreux :

- Maintien de réservoirs de biodiversité
- Gestion de la qualité et quantité d'eau : rétention, épuration
- Constitution de réserves d'eau gratuit : abreuvoir, réserve incendie, etc.
- Contribution à l'amélioration du cadre de vie.

Elles retiennent les eaux de ruissellement et participent ainsi à la régulation des crues. Par cette action, elles limitent également l'érosion des terres agricoles.

Jusqu'à l'arrivée de l'eau courante dans les campagnes (au milieu du XIX^e siècle), l'homme a créé et utilisé des mares pour répondre à ses besoins en eau : abreuver le bétail, usages domestiques (toilette, lessives),

activités artisanales ou activités de loisirs (pêche, baignade, etc.) Toutes ces mares jouaient également un rôle majeur de réserve d'eau pour lutter contre les incendies.



Selon le Conservatoire des espaces naturels, on compte à ce jour 4.880 mares en Eure-et-Loir dont 784 communales, 70 domaniales, les autres étant situées dans des endroits privés.

Ces mares représentent un véritable enjeu pour la préservation du patrimoine naturel et possèdent très souvent un intérêt écologique indéniable. Outre cet aspect écologique, elles représentent aussi un intérêt social, hydraulique, de sécurité civile et paysagère qui en fait un élément du patrimoine culturel eurélien aux multiples facettes.

C'est le cas de la commune de Theuville, qui est composée de plusieurs hameaux et de quelques fermes isolées. Chaque hameau a une mare (Vovette, Louasville, Houssay, Rosay-en-Val, Nicorbin, Baigneaux, Pézy), le centre-bourg en a deux, et chacune a une spécificité ou une histoire.



Plan des mares de la commune historique de Theuville (extrait du diagnostic du PLU)



Mare de Theuville



Mare de Theuville



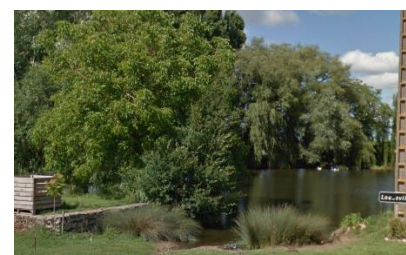
Mare de Baigneaux



Mare de Vovette



Mare de Nicorbin



Mare de Louasville

La mare située à Pézy est la plus grande, la mieux aménagée, très arborée et, de ce fait, attire régulièrement des promeneurs et des pêcheurs.



(Source : l'Écho Républicain 15/08/2016)

Les secteurs urbanisés

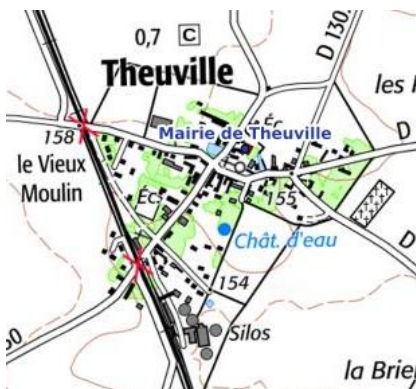
Les secteurs bâtis se concentrent le long des axes de communication. Bien que fractionné en plusieurs entités indépendantes, l'habitat est groupé (ressource en eau rare).

- le centre bourg des deux communes historiques (Pézy et Theuville) où la densité du bâti y est importante.
- le hameau de Baigneaux
- le hameau de Nicorbin
- le hameau de Rosay-en-val
- le hameau de Vovette
- des fermes isolées : Leddeville, Louasville, Houssay.
- les extensions urbaines plus récentes qui sont constituées d'un tissu bâti d'habitat individuel le long des axes de communication.

Dans les hameaux, le tissu urbain est davantage constitué de grandes fermes à cour carrée. La maison d'habitation se trouve souvent implantée en pignon sur les voies de communication. L'espace laissé libre entre ces grandes fermes, à l'origine isolées les unes des autres, a peu à peu été construit, constituant des hameaux. Les matériaux de constructions des maisons anciennes sont issus des ressources locales. Les couleurs du bâti se fondent donc littéralement dans leur environnement.

Les villages sont traditionnellement entourés d'ouches, c'est-à-dire de jardins, de potagers ou vergers privés. Cette ceinture végétale autour des villages a aujourd'hui souvent disparu : les parcelles ont été mises en culture ou abandonnées, construites...Le passage de la plaine au village est donc le plus souvent sans transition. Les jardins, situés à l'arrière des parcelles, forme la ceinture végétale visible aujourd'hui.

Sur le territoire, l'organisation du bâti s'opère soit sous forme de village-rue, comme Vovette ou en étoile comme les bourgs de Theuville ou Pézy.



Le bourg ancien de Theuville est structuré autour d'une place centrale, à partir de laquelle les rues rayonnent en étoile. Au XIX^{ème}, la construction du chemin de fer Chartres-Orléans a permis au village de se développer le long de la rue de la gare et autour de celle-ci comme l'atteste les constructions datant de la fin du XIX^{ème}.



Autour de la mare et de l'église, le bâti est construit à l'alignement. La Rue de la Gare est moins dense, certaines maisons sont en retrait de l'alignement.

Hormis la place centrale, l'espace public est réduit aux espaces de circulation. Des sentes permettent de rejoindre les anciennes ouches à l'arrière des parcelles. Elles permettent encore aujourd'hui de parcourir le village.

L'extension du bourg a été limitée au sud par la voie ferrée. Quelques maisons ont été construites récemment au-delà des voies.

La croissance du bourg s'est faite au XIX^{ème} le long de la nouvelle Rue de la gare. Elle s'est poursuivie après 1960 par deux petits lotissements.

Situés aux extrémités du bourg, en continuité avec le tissu urbain existant, ces lotissements sont souvent en impasse et tranchent avec le tissu urbain ancien : retrait de l'alignement sur la rue, matériaux modernes, formes et couleurs... ils forment des ensembles constitués sans rapport avec leur environnement.

Plus récemment, un lotissement « Le Colombier » a vu le jour près de la mairie. Il comprend de 27 parcelles.



Place de l'église Theuville



Rue de la gare



Sente piétonne près de la mairie



Quelques maisons ont été construites récemment au sein du bâti existant. Les constructions sont implantées face à la rue et au milieu de la parcelle, donc en retrait de l'alignement. Les matériaux traditionnels ne sont que peu utilisés, les formes urbaines produites sont le résultat d'une réflexion à la parcelle, où l'environnement tant à l'échelle du bourg que paysager n'est que peu pris en compte.



20 RD131 à Theuville



Lotissement le Colombier à Theuville

Le bourg de Pézy s'est constitué au croisement de la D29 et D130.

Une extension récente au sud-ouest du bourg a vu le jour sous forme d'un lotissement, le lotissement du clos de la mare qui compte 17 lots.



Le clos de la Mare à Pézy



Bâti ancien à Pézy

La commune de Theuville compte quatre hameaux : Rosay-en-Val, au nord du bourg, Vovette et Nicorbin le long de la RD 29, respectivement au nord-ouest et au sud-ouest, et Baigneaux, à l'est du bourg. Ces quatre hameaux sont composés de fermes groupées autour d'un point d'eau collectif : mare, pompe...

Rosay-en-Val

Rosay-en-Val s'organise autour de deux rues perpendiculaires, formant un T. L'essentiel du hameau est formé autour de fermes, dont deux importantes.

Vovette

Vovette est situé le long de la RD29, axe reliant Chartres à Voves. Le hameau est constitué d'une rue unique, le long de laquelle sont disposées de part et d'autre des fermes et maisons d'habitations.

La rue principale est dessinée par les bâtiments construits à l'alignement et les murs de clôtures. Une mare est située au centre du hameau et compose un desserrement important.

Quelques constructions récentes se sont implantées en continuité de la rue principale, ainsi que sur les rues perpendiculaires reliant les autres hameaux et bourgs à la RD 29. Enfin, quelques constructions, très récentes, se sont implantées le long du chemin de ceinture.

L'urbanisation est limitée au nord par une petite vallée sèche qui, lors d'orages importants, peut être partiellement inondée.

Nicorbin

Nicorbin est également situé le long de la RD 29. Le hameau est constitué d'une rue principale perpendiculaire à la RD 29. L'urbanisation le long de cette dernière est récente. La rue principale est large et bordée de bâtiments construits à l'alignement. Le hameau, de petite taille, compte une mare en sortie de bourg en direction de Theuville.

Baigneaux

Le hameau est constitué de deux parties distinctes reliées par une mare. La première partie est un groupement d'habitations et d'anciennes fermes, construites à l'alignement le long d'une rue principale. La rue possède toutes les caractéristiques des bourgs et hameaux beaucerons : compacité, minéralité, alignement des bâtiments sur la voirie... La deuxième partie est une ferme à cour carrée reliée au reste du hameau par une mare.

La mare est entourée d'un terre-plein enherbé.

Les 3 fermes

Il existe trois fermes isolées sur le territoire de Theuville : Louasville, Houssay et Leddeville.

Organisés autour d'une vaste cour carrée, les bâtiments sont imposants : grange, pigeonnier... Les fermes isolées possèdent un point d'eau, puits ou mare. Les bâtiments montrent la richesse qui a pu exister dans la région. Les fermes isolées sont parfois directement issues des villas gallo-romaines. Autrefois, l'importance de l'exploitation nécessitait une main d'œuvre nombreuse, ce qui explique la taille des bâtiments.

Ces fermes sont organisées autour d'une cour carrée et tournent le dos à la plaine. Très visibles de loin, car entourées d'un rideau d'arbres, on ne voit plus rien d'elles quand on s'approche.

- **Louasville**

La ferme de Louasville est représentée sur les cartes de Cassini (XVIIIème siècle) comme étant un château. C'est aujourd'hui une exploitation agricole. C'est une ferme à cour carrée, dotée d'une mare.

- **Houssay**

Houssay est constitué par deux fermes côte à côte et situé à proximité du bourg. Elles sont adossées à un petit bois.

- **Leddeville**

La ferme de Leddeville est isolée dans la plaine. la cour est fermée par un porche. L'enceinte de la ferme est délimitée par de hauts murs.

5.2.1 La directive paysagère

La cathédrale de Chartres est un chef-d'œuvre exceptionnel de l'art gothique français, reconnue au plus haut niveau par l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. À ce titre, la France est engagée devant la communauté internationale à préserver sa valeur universelle exceptionnelle. Le réseau des vues vers la cathédrale fait partie de cette valeur universelle.

La directive paysagère de Chartres contient les orientations et les principes fondamentaux de protection et de mise en valeur destinés à préserver les vues sur la cathédrale, par l'encadrement des hauteurs des constructions et des plantations, la définition d'une aire d'exclusion des objets de très grande hauteur (type éoliennes), l'encadrement des implantations de pylônes isolés, la définition d'une palette chromatique pour les constructions et la prise en compte du végétal dans la préservation des vues.

[illegible]

5.2.2 La trame verte et bleue

La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, plans d'eau, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : en milieu rural, à l'échelle des cours d'eau et dans les zones urbaines. La trame verte et bleue lutte contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité.

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) définit les principes de continuités écologiques à respecter.

Les objectifs du SRCE en région Centre :

L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation...) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE doit donc guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer (en replantant des haies, en renaturant les rivières, en construisant des passages à faune pour leur permettre de franchir les routes et les voies ferrées...).

Plus généralement, les objectifs du SRCE sont de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

La déclinaison du SRCE par bassins de vie.

De manière à apporter des éléments concrets en termes de localisation et de contextualisation des recommandations générales établies à l'échelle régionale, le SRCE propose une déclinaison par bassins de vie.

Ainsi, Theuville, appartient au bassin de vie de Chartres. Ce dernier couvre une surface de 191 813 hectares dont 26 746 couverts par des réservoirs de biodiversité (soit 14%). Le linéaire total des corridors écologiques pour ce bassin de vie couvre une distance de 58 km. La définition de la trame bleue trouve son expression à travers la sous trame des cours d'eau dont le linéaire cumulé couvre une distance de 124 km (96km de cours d'eau classés « liste 1 » et 28km de cours d'eau classés « liste 2 »).

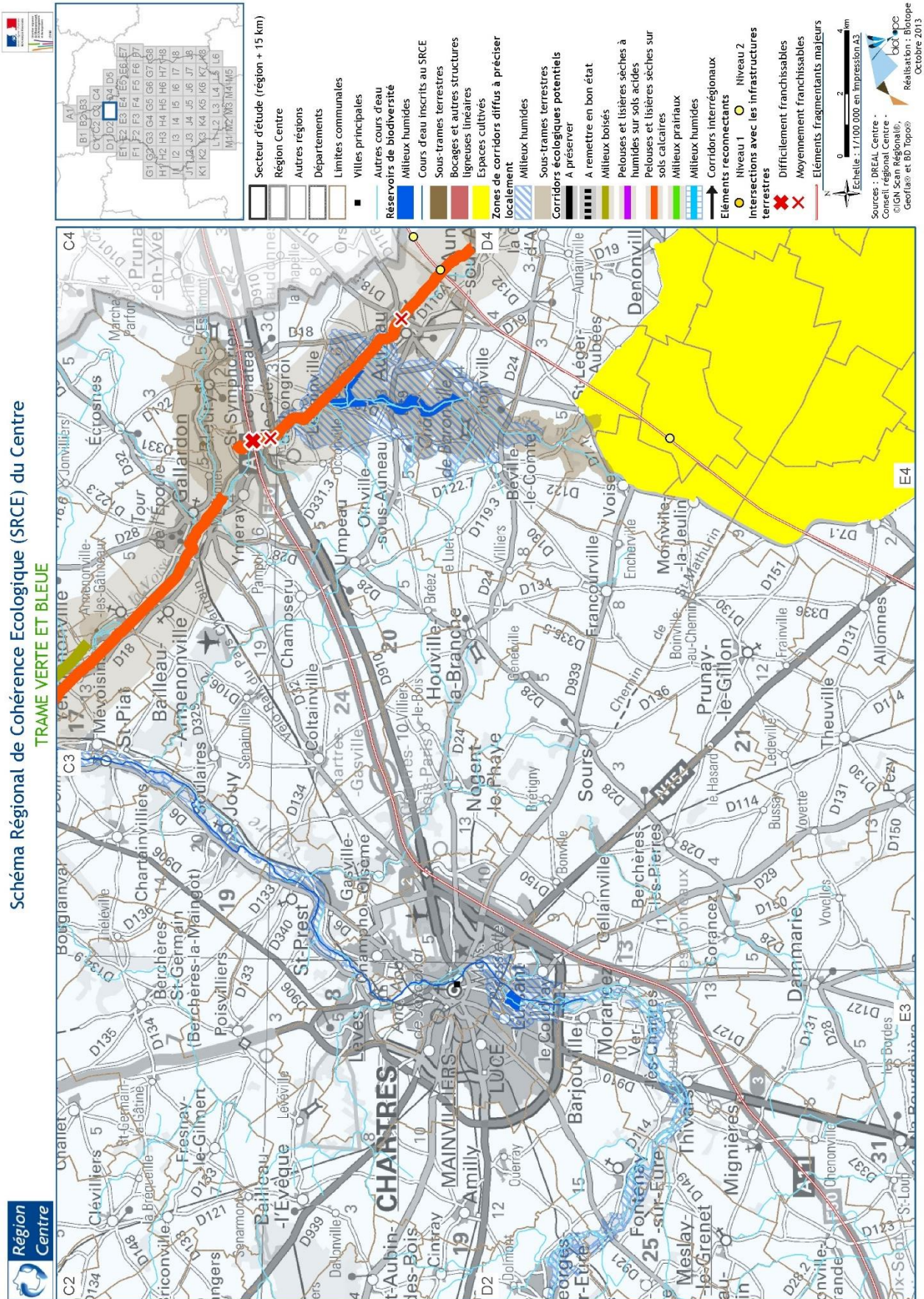
Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées.

Les axes des corridors écologiques locaux se concentrent sur les vallées : Eure, Voise, Drouette, Loir et Vallée de Paray. Ce bassin de vie est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux cultivés »(Beauce).

Pour Theuville, l'intérêt de la Trame Verte et Bleue se définit par son appartenance au territoire chartrain « qui présente une diversité et une qualité de paysage importante. Selon les communes, il est possible de rencontrer des paysages agricoles, forestiers, prairiaux, des zones humides, des rivières, des pelouses et des villes et villages avec un patrimoine bâti remarquable.

Au travers de la cartographie de la trame verte et bleue, la circulation de la faune et de la flore sur le territoire est identifiée. Par la mise en œuvre des propositions d'aménagements simples et une gestion écologique des espaces, la biodiversité sera préservée et mise en valeur. La qualité de la trame verte et bleue est dépendante des choix de développement du territoire (urbanisme et équipements) et de gestion des espaces agricoles et naturels tout autant que les espaces végétalisés des villes. Ainsi elle améliore le cadre de vie des habitants par la présence de la nature à leur porte dans leur ville ou leur village et participe aussi à l'attractivité des communes. Et de manière plus globale, elle renforce l'identité paysagère du territoire ».

Le SRCE n'a pas identifié de réservoir de biodiversité sur le territoire communal de Theuville.

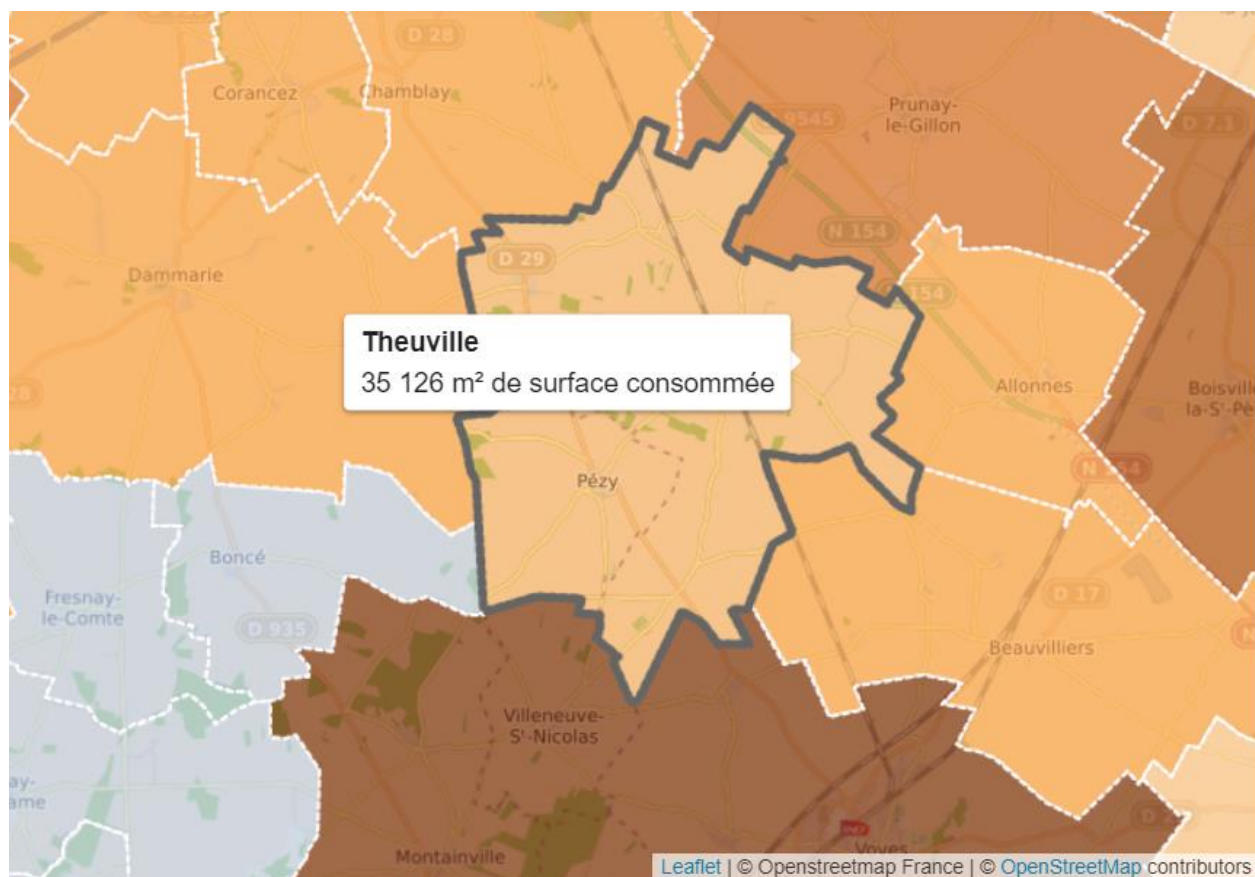


5.2.3 Le bilan de la consommation foncière

Pour satisfaire ses besoins de développement, les commune des Theuville et Pézy ont, notamment par le biais de leur document d'urbanisme artificialisé de la ressource foncière et plus particulièrement des terres jusqu'alors agricoles.

Selon l'observatoire de l'artificialisation **entre 2011 et 2023** (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>), la ressource foncière a donc été affectée à de nouvelles destinations, à savoir :

- L'habitat : 27 317m²
- Les infrastructures : 6 706m²
- Soit un TOTAL de 35 126 m², avec une moyenne de 2 927m² par an. Cette surface représente 0.12% du territoire communal.



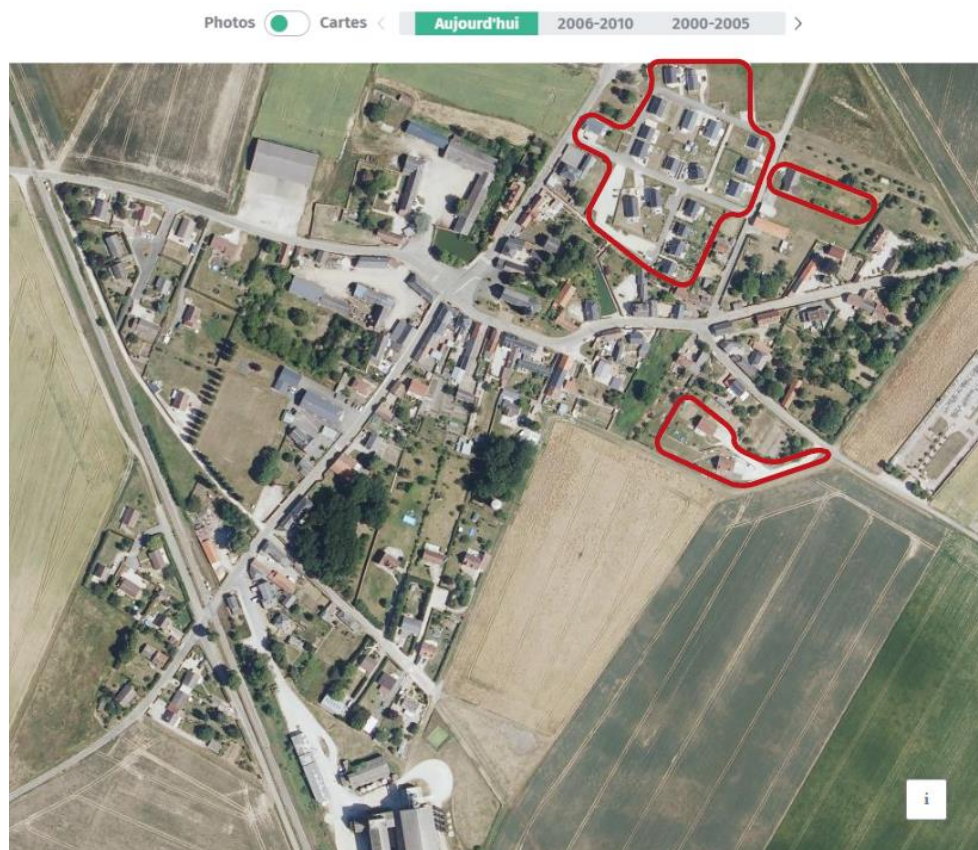
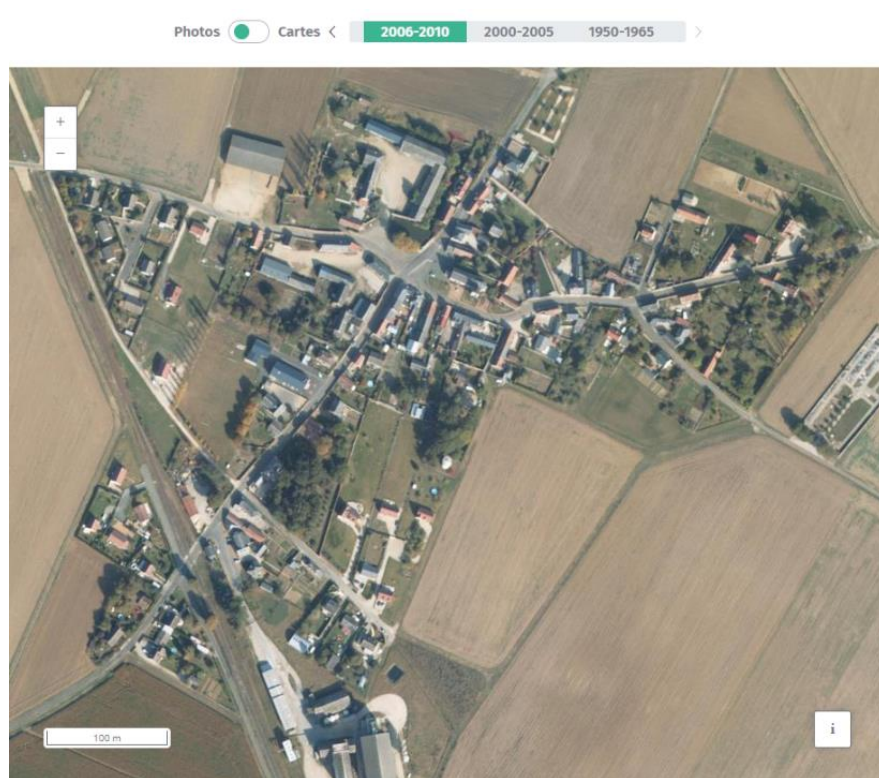
Source : artificialisation.developpement-durable.gouv.fr

Cette consommation de la ressource est à relativiser considérant qu'elle reflète l'évolution des usages des sols fondée sur les données fiscales fournies par les fichiers fonciers de la commune issues de la Direction Générale des Finances Publiques. Ainsi, dans les fichiers fonciers, chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (sufs). La consommation foncière est donc établie à partir du changement de subdivisions fiscales.

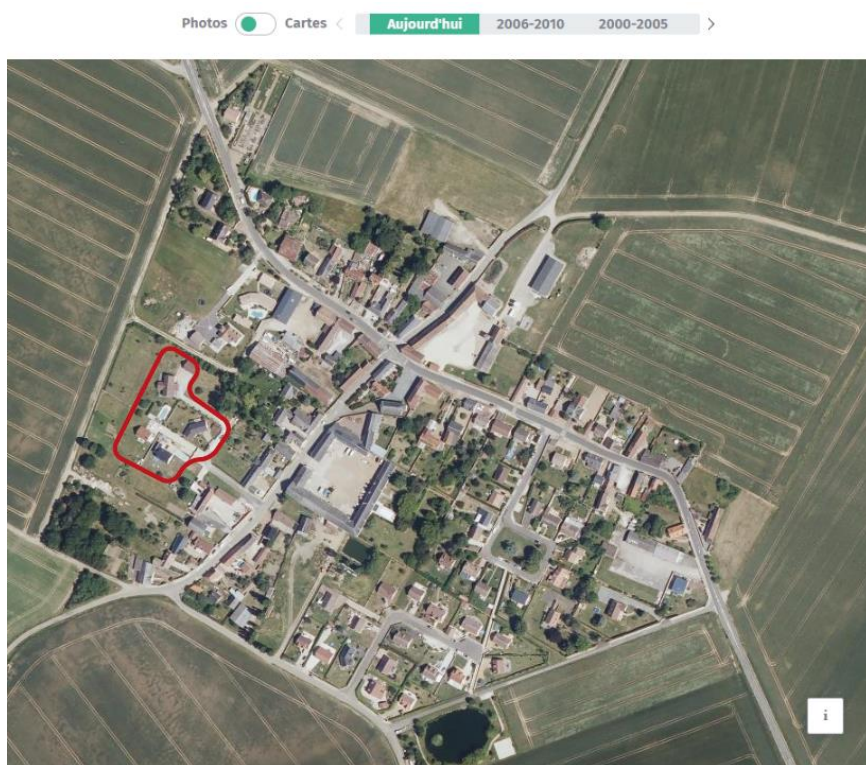
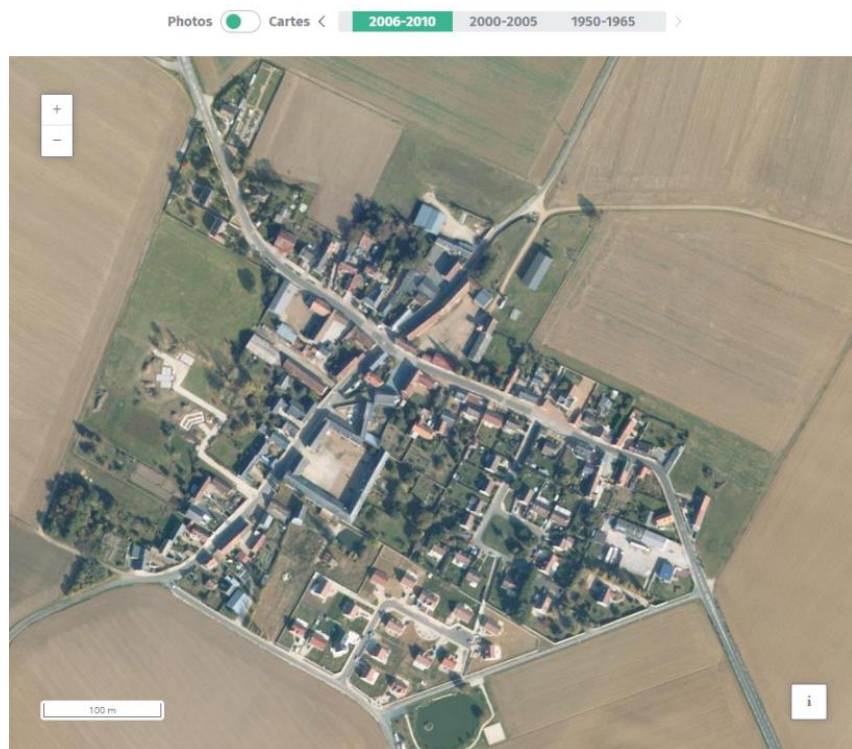
Dès lors, l'étude par photo interprétation révèle une consommation moindre. Ainsi, dans le détail, cette consommation est répartie de la manière suivante :

La consommation foncière induite par la production de logements concerne l'aménagement des zones 1AU du PLU de Theuville qui représente 1,94 ha sur lequel a pris corps le Clos Le Colombier.

Les hectares concédés à l'habitat ont permis la construction d'environ 27 logements supplémentaires sur la commune. Projetée en densité brute, ces opérations font état d'une densité moyenne de 14 logements à l'hectare.



Sur le territoire de Pézy, le clos de la Mare a permis la construction de 17 maisons.



6. Les risques et les nuisances

6.1. Les nuisances sonores

Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citoyens français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore : voies ferrées, autoroutes...

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance.

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories, selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées et dont la largeur maximale dépend de la catégorie : 300 m en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4 et 10 m en catégorie 5.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

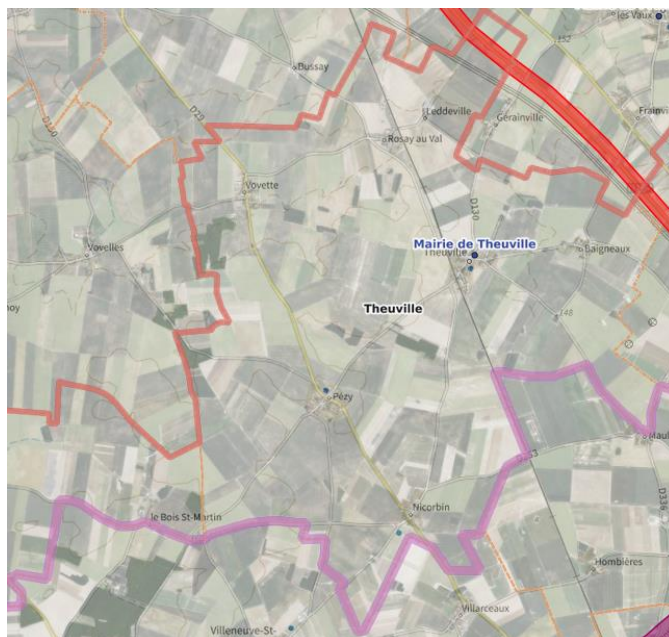
Tableau 1 : Niveaux sonores de référence pour les infrastructures routières et lignes à grande vitesse (source : arrêté du 23 juillet 2013)

Annexe 1 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir

Communes concernées	Nom de l'infrastructure	Gestionnaire (pour info)	Définition du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (Rue en «U» ou tissu ouvert)
Sainville	A 10	VINCI	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
Santeuil	Ligne SNCF Grande Vitesse : TGV ATLANTIQUE PARIS/MONTS	SNCF réseau	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
Santilly	A 10	VINCI	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
	RD 954	CD	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert
	RD 2020	CD	Limite commune Nord – « Château Gaillard »	3	100 m	ouvert
			« Château Gaillard » - Limite commune Sud	2	250 m	ouvert
	Ligne SNCF Grande Vitesse : Ligne PARIS / BORDEAUX	SNCF réseau	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
Saulnières	RD 928	CD	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert
Saussay	RD 21.2	CD	Totalité de la traversée	4	30 m	ouvert
Serazereux	RN 154	DIR-NO	Totalité de la traversée	2	250 m	ouvert
Serville	RN 12	DIR-NO	Totalité de la traversée	2	250 m	ouvert
	Ligne SNCF Paris – Dreux	SNCF réseau	Totalité de la traversée	4	30 m	ouvert
Soizé	A 11	VINCI	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
Soulaire	Ligne SNCF Paris / Le Mans	SNCF réseau	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert
Sours	RN 154	DIR-NO	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert
	RD 939	CD	Limite commune Est – Carrefour RD 28	3	100 m	ouvert
Theuville	RN 154	DIR-NO	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert

Concernant Theuville, la RN154 fait l'objet d'un classement de niveau 3 au nord du territoire, engendrant un secteur affecté par le bruit de 100 mètres. Ce secteur n'est pas urbanisé et correspondant à des surfaces agricoles.

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.



6.2. La pollution atmosphérique

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO₂)
- Les particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5})
- L'ozone (O₃) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO₂, CO, ...) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés.

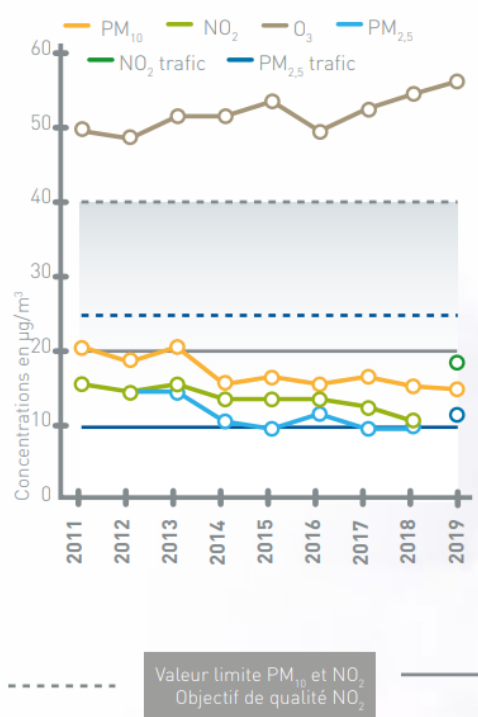
En 2019, on note une stabilité généralisée de toutes les moyennes annuelles, sauf pour l'ozone qui enregistre une hausse par rapport à l'année passée. Les concentrations moyennes en ozone sont en augmentation de près de 20% depuis 2016 sur l'ensemble du département.

Pour les PM10, même si les niveaux en site trafic sont un peu plus élevés, les valeurs moyennes annuelles ne dépassent pas l'objectif de qualité de 30 µg/m³ mais sont très proches du seuil sanitaire recommandé par l'OMS à 20 µg/m³.

Les moyennes annuelles en dioxyde d'azote sont, elles aussi, largement inférieures à leur valeur limite de 40 µg/m³ que cela soit en site urbain ou trafic (avec des niveaux 2,5 à 3 fois supérieurs à ceux des sites urbains du département).

Source : Lig'air – rapport d'activité 2019

Évolutions annuelles tous polluants sur l'agglomération de Chartres



Des analyses ont été menées durant la période du 18 mars au 10 mai 2020 afin d'évaluer l'impact du confinement sur la qualité de l'air dans l'agglomération chartreuse.

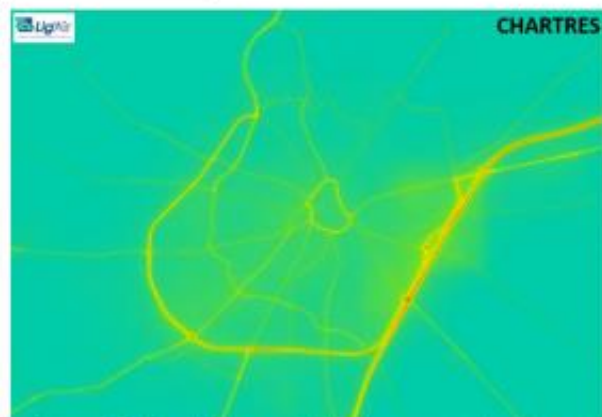
Il ressort que les concentrations

- en Dioxyde d'azote (NO2) ont baissé de 48% durant cette période,
- en monoxyde d'azote (NO) ont baissé de 71%
- sur les particules en suspension PM10 : pas d'impact
- sur les émissions en GES : baisse de 70%.



Sur toute la période de confinement

Pas de confinement



Avec confinement



Figure 8 : Evolution spatiale des concentrations moyennes en NO₂ sur Chartres Métropole (concentrations moyennes simulées sur la période du 18 mars au 10 mai 2020 suivant les deux situations (« sans confinement » et « avec confinement »))

6.3. Les risques naturels et technologiques

a) Le risque inondation

La commune n'est pas soumise à un risque d'inondations.

Cependant des épisodes peuvent se produire lors de fortes pluies comme en juin 2018.



b) Le risque naturel lié à la présence de cavités souterraines

Quelle que soit leur origine, les cavités souterraines sont responsables de deux formes de mouvement de terrain : les affaissements et les effondrements

4 cavités souterraines d'origine naturelle sont recensées sur le territoire. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

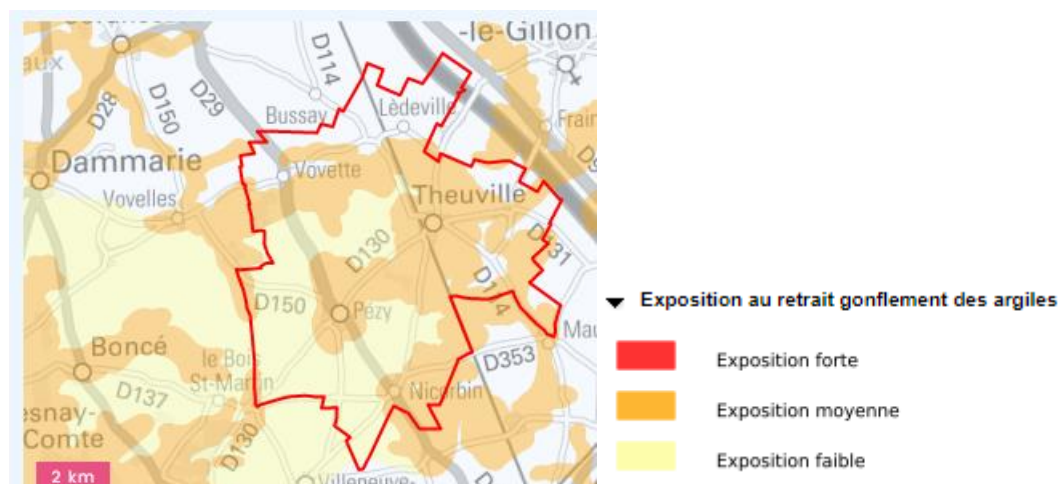


c) Le risque de mouvement de terrain

Des couches argileuses affleurent sur le territoire communal. Celles-ci engendrent des risques de retrait-gonflement des argiles, résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Il existe trois niveaux d'aléas : faible, moyen et fort.

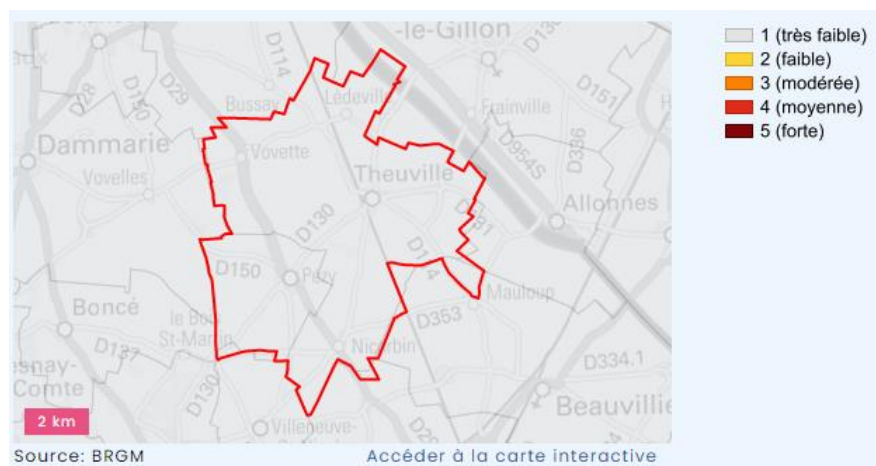
Il n'y a pas de zone où le risque est élevé sur la commune : les risques y sont soit faibles, soit moyens. Les bourgs de Theuville et Pézy, Houssay, la ferme la plus à l'ouest de Baigneaux et la partie nord de Nicorbin sont concernés par un risque moyen. La partie sud de Baigneaux est concernée par un aléa faible. Les autres hameaux (Vovette, Rosay au val) ne sont pas exposés.



Source : www.argiles.fr

d) Le risque sismique

Le risque sismique est très faible : zone de sismicité 1/5, ceci n'induit aucune contrainte particulière en matière de construction.



e) Risques liés aux transports de matière dangereuses (TMD)

Theuville est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

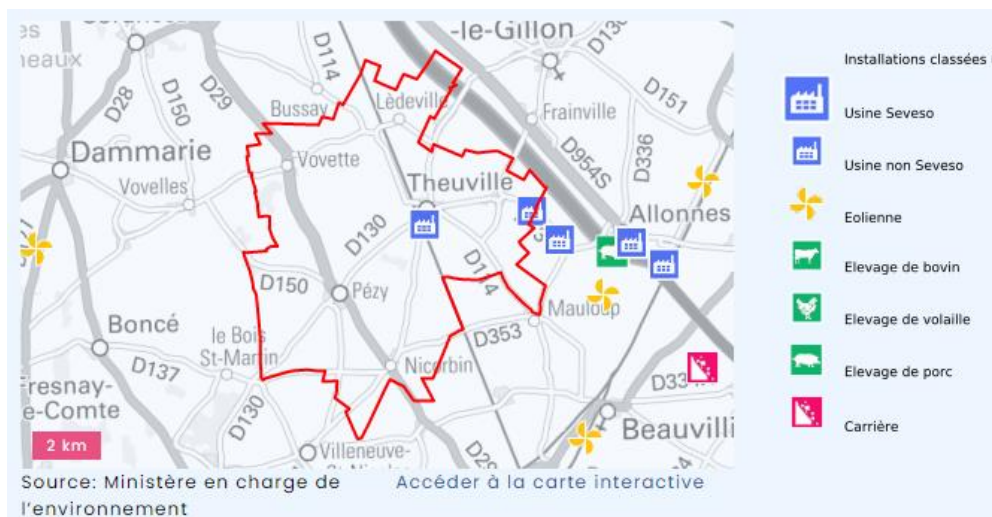
La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport, au même titre que l'ensemble des communes d'Eure-et-Loir. Il s'agit des transports de matières dangereuses (carburants, etc..) par route ou par rail.

f) Les risques technologiques et industriels

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le territoire compte 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui ne sont pas SEVESO. Il s'agit de :

- Silo de la CAPEB située cour de la gare à Theuville, soumise à autorisation
- SARL Porcs Beauce Les Rentes : installation classée soumise à autorisation.



g) Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

Sur la commune de Theuville, la question des sites et sols pollués demeure limitée mais appelle une attention particulière dans le cadre des choix d'urbanisation. Les informations disponibles s'appuient sur les bases nationales BASOL et BASIAS, qui recensent respectivement les sites pollués ou potentiellement pollués et les anciens sites ou activités susceptibles d'avoir généré des pollutions. À ce titre, une ancienne décharge communale, identifiée par le BRGM dans un recensement datant de 2000, est localisée entre les hameaux de Nicorbin et de Pézay. Ce secteur constitue un point de vigilance, à prendre en compte lors de tout projet d'aménagement ou de changement d'usage, sans pour autant remettre en cause l'équilibre général du développement communal.

7. Les ressources et leur gestion

Les énergies renouvelables :

Une énergie est dite renouvelable lorsqu'elle est produite par une source que la nature peut renouveler en permanence. Elle s'oppose aux énergies non renouvelables qui dépendent de sources qui s'épuisent. Diversifier l'offre d'énergie utilisée sur le territoire au niveau national, régional et départemental est une obligation et une nécessité pour pouvoir freiner l'utilisation des sources épuisables. Les énergies renouvelables peuvent alors être une solution pour compenser les consommations d'énergie qui se veulent polluantes.

Ainsi, des documents supra-communaux imposent dorénavant des orientations en matière d'énergies renouvelables, de qualité de l'air et de prise en compte du climat. Ces documents sont le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien qui ont été adoptés par le préfet de la région Centre par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012.

Le Schéma régional d'Aménagement et de Développement durable d'égalité des Territoires (SRADDET)

La région Centre-Val de Loire a adopté son SRADDET en délibération le 19/12/2019 par le conseil régional et a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il doit fixer des objectifs de moyens et long terme sur le territoire en matière :

- Équilibre et égalité des territoires
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Désenclavement des territoires ruraux, habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie,
- lutte contre le changement climatique,
- pollution de l'air,
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets.

Dans le cadre des objectifs liés au climat, de l'air et de l'Énergie, le SRADDET se substitue et s'inscrit dans la continuité du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) du Centre-Val de Loire.

Le Plan climat énergie territorial :

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte à l'article L.229-26 du Code de l'environnement.

La Loi Grenelle, en cohérence avec les engagements pris au niveau européen, propose de réduire de 20% la production de GES d'ici 2020 (par rapport à une base 1990), et de 75% (division par 4) à l'horizon 2050, ce qui supposera des efforts encore plus importants après la première échéance de 2020.

Le Plan climat Énergie de la Région Centre, annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire a été voté le 16 décembre 2011 par les élus du Conseil Régional. La Région a ainsi statué sur une perspective de réduction de 40 % de production de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 et sur la base des données de 1990. Une stratégie a alors été mise en place selon la méthodologie du « Bilan carbone territoire » élaboré par l'ADEME, pour pouvoir atteindre cet objectif.

Les Zones d'accélération des énergies renouvelables :

La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération d'énergies renouvelables vise à planifier avec les communes le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires permettant de simplifier les procédures d'autorisation de ce type de projet, de mobiliser les espaces déjà artificialisés et de partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.

L'article 15 de cette loi introduit la création dans chaque commune française, de zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres d'énergies renouvelables, et en définit le cadre.

La commune de Theuville a ainsi identifiée des zones potentielles d'accélération pour le développement de ces énergies renouvelables. Ces zones d'accélération ne sont pas des zones exclusives. Des projets pourront être autorisés en dehors mais afin de garantir la bonne implantation dans la conception du projet, les porteurs de projet seront incités à se diriger vers ces zones d'accélération qui témoignent d'une volonté politique et d'une adhésion locale.

Par courrier en date du 12 mai 2023, Madame le Préfet d'Eure et Loir a transmis un porter à connaissance présentant des lieux dans le département favorables à l'implantation de ces énergies ainsi que les cartes d'implantation des éoliennes et méthaniseurs.

Etant précisé que dans contexte de cette loi, une motion sur les énergies renouvelables a été approuvée le 28 septembre 2023 en Conseil communautaire par laquelle la collectivité s'est opposée aux projets de méthaniseurs et à tout niveau de nouveau projet éolien. En revanche Chartres Métropole, s'est largement exprimée en faveur de la géothermie.

La commune de Theuville s'est en ce sens inscrite ainsi dans la dynamique de progression de la production d'énergie renouvelable et a approuvé par délibération en conseil municipal en date du 5 décembre 2023 la carte des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables, permettant l'autorisation d'implantation d'éoliennes dans les zones autorisées ainsi que le projets photovoltaïques.

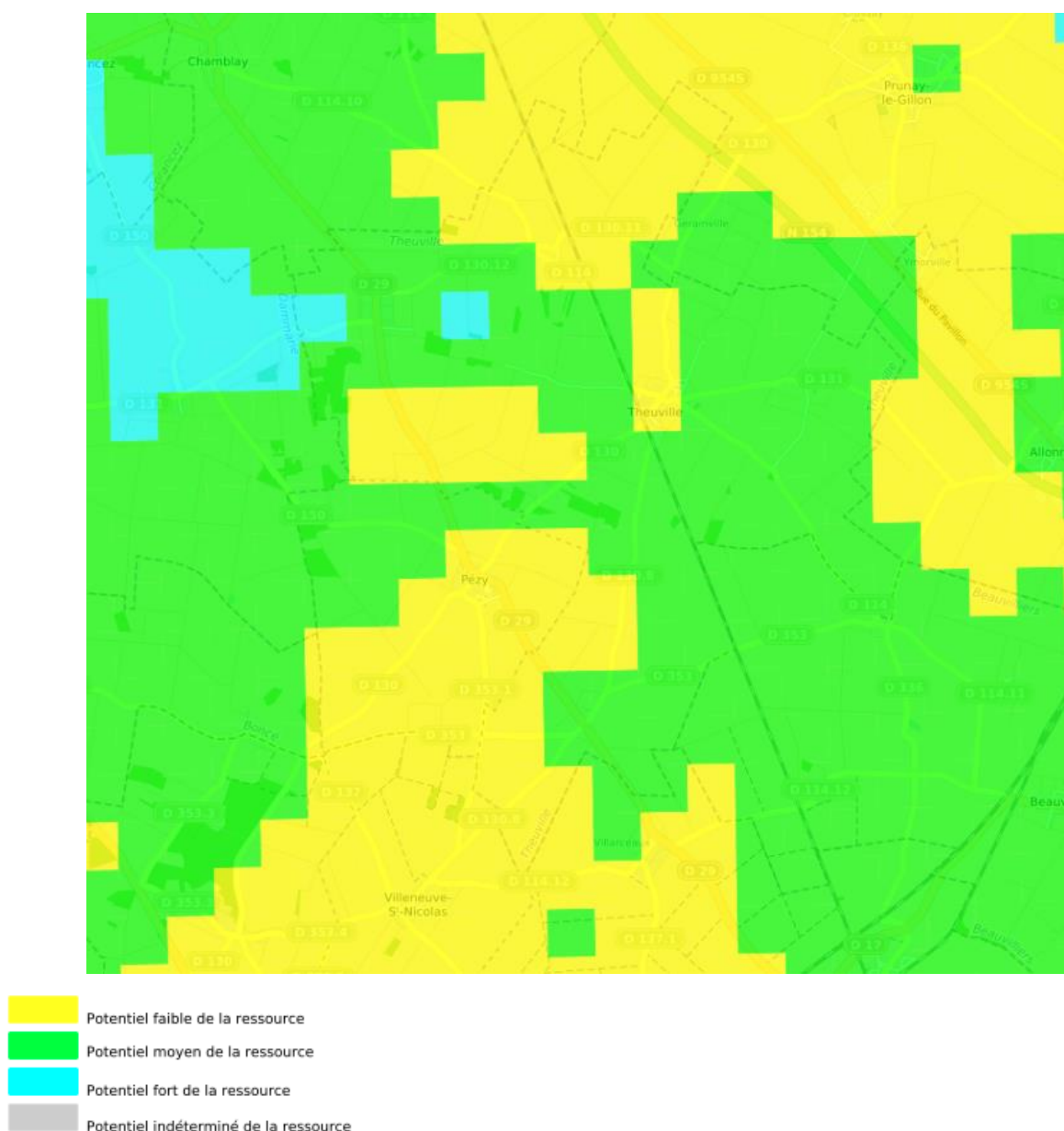


7.1. Le potentiel en géothermie

Le BRGM, l'ADEME, les régions et EDF ont conçu un système d'information géographique d'aide à la décision. Ce système précise si l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est possible. Le potentiel de la géothermie est important en région Centre-val de Loire et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels.

On distingue 3 types de filières : pompes à chaleur individuelles, pompes à chaleur dans le collectif et réseaux de chaleur.

Sur la commune de Theuville, le potentiel est faible sur les espaces bâtis et moyen sur le reste du territoire, du fait de sa structure géologique.



Source : <https://www.geothermies.fr/>

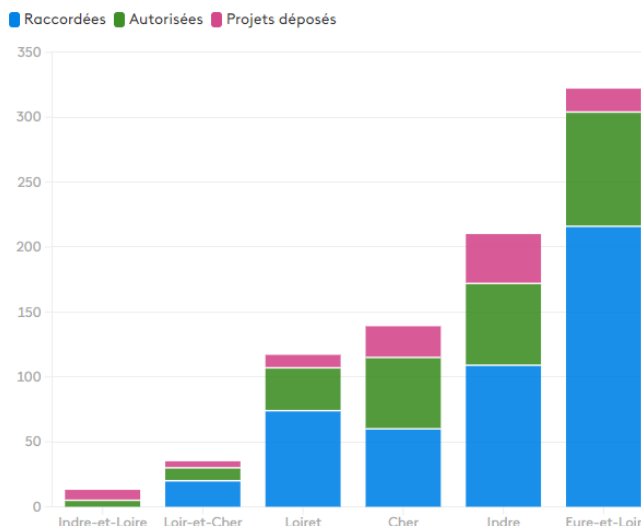
7.2. Le potentiel en éolien

La région Centre dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.

Le schéma directeur indiquait un objectif à atteindre en 2020 de 2600 mégawatts (MW) de puissance autorisée (qui inclue la production électrique d'éoliennes raccordées et mises en service, et la puissance prévue dans des projets autorisés mais pas encore construits ou raccordés, NDLR). Or, on en est en 2021 à 2034 MW.

Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait de ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2013, le département comptait 167 éoliennes en activité, en 2021, on en dénombre 216 auxquelles s'ajoutent 88 éoliennes autorisées mais pas encore en service et 18 projets déposés.

Nombre d'éoliennes en région Centre-Val de Loire



Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres
- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30m pour le mat. Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12m de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.



L'attrait du secteur de Theuville tient à des caractéristiques typiques de la Beauce : plateaux ouverts, vents réguliers, grandes emprises agricoles facilitant l'implantation et la desserte, et présence d'un contexte déjà éolien (projets/implantations à proximité), ce qui positionne la commune dans une dynamique territoriale de production d'électricité renouvelable.

La commune de Theuville est concernée par deux projets de parcs éoliens autorisés ou en cours d'instruction à proximité immédiate de Beauvilliers.

Le premier, dit « Parc éolien de Beauvilliers et Theuville », comprend huit aérogénérateurs d'une puissance unitaire d'environ 4,3 MW, représentant une capacité installée totale d'environ 34 MW. Il a fait l'objet d'une autorisation environnementale délivrée par arrêté préfectoral à l'issue d'une enquête publique en 2023.

Le second projet, porté sous l'intitulé « Les Éoliennes Citoyennes 15 », prévoit l'implantation de six éoliennes d'environ 4,2 MW chacune, soit une puissance totale proche de 25 MW. Ce projet a également été soumis à évaluation environnementale et enquête publique en 2023.

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la politique nationale et régionale de développement des énergies renouvelables. Leur implantation en secteur agricole traduit la recherche d'une compatibilité avec les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles du territoire. Elles constituent un élément structurant du contexte énergétique local à prendre en compte dans l'analyse environnementale du PLU.

7.3. Le potentiel solaire

L'énergie solaire est une nouvelle opportunité pour les communes du territoire d'engagement vers des énergies renouvelables. L'énergie solaire photovoltaïque prend une place importante en région Centre-Val de Loire. Le département d'Eure-et-Loir représente à lui seul 38,5 % de la puissance raccordée au niveau régional. Ceci est dû notamment à la présence du parc de Crucey. Ce parc photovoltaïque, mis en service en 2012 dispose d'une puissance nominale de 60 MWc.

En Eure-et-Loir, la durée d'ensoleillement moyen est de 1 770 heures par an.

La production d'électricité à partir de l'énergie solaire est effectuée grâce aux modules photovoltaïques qui sont posés soit au sol soit sur la structure d'un bâtiment. C'est grâce à des matériaux semi-conducteurs que la lumière est converti directement en électricité.

À l'échelle d'une construction individuelle, l'énergie solaire est également celle qui est la plus facile à mettre en œuvre. Ainsi, dans la commune de Theuville certains particuliers se sont convertis à ce mode de production d'énergie.

7.4. Le potentiel en biomasse et bois énergie

Les espaces boisés et arborés ne couvrent que 0.78% du territoire de la commune. Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul. En effet, les émissions de CO2 liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO2 absorbée pendant sa croissance. Le bois reste la première production d'énergie renouvelable en France.

En Eure et Loir, les fournisseurs implantés produisent principalement du bois bûches et du granulé bois. Ainsi, l'énergie bois pourrait être développée au regard des potentiels des massifs forestiers présents sur le territoire.

Sur le territoire de Chartres Métropole, une centrale de cogénération biomasse a été installée en avril 2019. Cette installation alimente près de 17 000 foyers en électricité et chauffe l'eau de 4 500 logements.

7.5. La valorisation énergétique des déchets

L'usine Orisane située au hameau de Seresville à Mainvilliers, usine de valorisation énergétique des déchets par incinération produit 5 630 tep/an soit environ 2% de l'énergie consommée sur le territoire.

Cette structure traite 110.000 tonnes de déchets chaque année. Permet de produire 56.000 MWh/an d'électricité produite, dont la majeure partie est vendue à Synelva (ex-Régie électrique du Pays chartrain), soit l'équivalent d'environ 36.000 foyers, hors entreprises.

Chapitre 4 : L'explication et la justification des choix retenus

Rappel du Code de l'Urbanisme (Article R151-2)

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1 Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU, car il exprime une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1).

Le PADD, débattu une première fois le 8 novembre 2023 en conseil municipal, a été redébatu le 24 septembre 2024, a permis de faire émerger les objectifs suivants, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et du paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie de Theuville

Cette orientation vise à prendre considération la qualité et l'importance environnementale de la commune notamment au regard des quelques boisements, de certains fonds de jardins ou ouches (ces derniers participant à la place de la nature « en ville » et tempèrent la densification), du réseau de mares qui sont autant d'éléments qui préfigurent la Trame Verte et Bleue de Theuville. De même, il est attendu la de préservation des zones humides, et plus particulièrement le gouffre situé rue de la Gare dans le bourg.

Le PADD s'attache également à faire figurer les éléments fragmentant les continuités écologiques comme la voie de chemin de fer (et plus particulière sa clôture), et à la marge la RN154, même si la commune a peu de recours sur ces infrastructures.

Cette orientation se fonde aussi sur la dimension agricole de la commune et la nécessité de préserver l'outil agricole dans toutes ses dimensions (terres arables, sièges et bâtiments agricoles...).

Axe 2 : Promouvoir un développement rationnel et maîtrisé

Cette orientation fixe les perspectives de développement démographique et résidentielle de la commune pour la prochaine décennie.

Le principe d'aménagement retenu tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles et ce conformément aux dispositions nationales mais également communautaires, c'est-à-dire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

Ainsi avant toute chose il est attendu d'optimiser l'occupation foncière des espaces déjà bâtis par l'urbanisation des espaces en creux, mais également d'imaginer qu'à terme, une partie du volume de logements vacants pourra être support d'accueil d'une nouvelle population.

Il rappelle que les besoins démographiques sont liés également au renouvellement de la population scolaire de Theuville. En effet, pour assurer la pérennité de l'école, un minimum de 10 élèves de petite section doit être garanti à chaque rentrée scolaire. Ainsi, pour atteindre cet objectif, choix a été fait par la municipalité de formaliser une petite zone d'extension urbaine dont l'aménagement s'effectuera sous la forme d'une opération d'ensemble.

Axe 3 : Satisfaire les besoins des Theuvillois et des Theuvilloises

Cette orientation fait valoir la politique de développement des équipements publics déjà avancée par la municipalité dans la formalisation de son pôle d'équipements publics (mairie, école, salle des fêtes...). Également, est prévu le maintien des différentes activités économiques en place (silos à Theuville, AC

Négoce à Pézy) et implicitement la volonté de laisser la possibilité d'accueillir de nouvelles activités artisanales / commerciales dans les espaces déjà bâtis, sous réserve que ces dernières ne soient pas sources de nuisances pour le voisinage.

Enfin, en matière de déplacement, il est attendu d'améliorer la sécurité automobile (notamment aux entrées du bourg et/ou de traversée de certains hameaux) et, bien qu'elle ne soit pas décisionnaire, la commune souhaite garantir le maintien des passages à niveaux, dont la suppression gèrerait la bonne circulation à l'échelle de la commune.

Axe 4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Dans ses orientations générales, le PADD cherche à contenir le développement urbain et la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles. De la sorte, l'essentiel porte sur le confortement du bourg (optimisation foncière) et ne prévoit pas de développement substantiel sur les hameaux (Pézy, Nicorbin, Vovette, Baigneaux, Rosay-au-Val). En conséquence, le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement urbain souhaité par la commune durant la prochaine décennie.

1.2 Les enjeux démographiques et résidentiels

a) Rappel du contexte et évolutions démographiques et résidentielles

Considérant le contexte particulier de la dimension territoriale et administrative de la commune nouvelle de Theuville créée en 2016, les évolutions démographiques décrites ci-après font état des données statistiques fusionnées des communes de Theuville et de Pézy pour la période antérieure à leur fusion.

Ainsi, le nombre d'habitants sur Theuville a, depuis 1975, toujours été croissant, avec un « pic » de développement sur la période 1982 à 1990 (+2.7%). Depuis lors, la croissance reste constante, mais avec une variation annuelle moyenne de sa population moins soutenue, pour arriver à **728 habitants** en 2022 suivant un taux de croissance moyen annuel de l'ordre de **+0.5%**. à titre de comparaison sur le territoire de Chartres Métropole, pour la même période, ce taux de croissance moyen annuel est de l'ordre de +0.1%.

L'évolution de la population résulte depuis 2010 uniquement grâce à un accroissement naturel de la population theuilloise (solde migratoire positif), preuve du caractère familiale de la commune. Parallèlement le solde migratoire demeure largement négatif pour la période 2010/2015 (-0.4%/an), et dans une moindre mesure lors de la dernière période censitaire (-0.1%/an).

Taux de croissance annuel moyen :

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2010	2010/2015	2015/2022
TCAM	-2.0%	+0.7%	+2.7%	+0.4%	+1.0%	+0.3%	+0.5%

b) La volonté de croître suivant un rythme plus mesuré que précédemment

À travers l'élaboration d'un document d'urbanisme unique, la municipalité de Theuville souhaite faire perdurer sa croissance démographique à un rythme légèrement plus soutenu, notamment pour combler la perte sous-jacente de ses habitants, exprimée par son solde migratoire négatif. Il apparaît opportun pour la municipalité d'accueillir de nouveaux ménages en constitutions, notamment pour assurer le niveau de fonctionnement de ses équipements publics.

Néanmoins, cette logique de croissance démographique doit également s'inscrire dans les principes et objectifs retenus à l'échelle communautaire, le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole vise à répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future mesurée à hauteur de +0.7% par an en moyenne à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Pour s'assurer une croissance constante, la convergence de ces besoins amène la municipalité à viser une croissance de **l'ordre de +1%/an** en moyenne pour la prochaine décennie.

c) L'estimation des besoins nécessaires au maintien des effectifs actuels

La structure des ménages (2.55 personnes par ménage) reflète le caractère encore familial de la commune, et reste plus importante que les tendances constatées au niveau départemental (2.3 pers./ménage) et que la moyenne communautaire (2.2 pers./ménage).

Le nombre de personnes par ménage, conformément aux tendances constatées à l'échelle nationale, tend à diminuer depuis 1968 (exception faite de la période 2010-2015). Cette tendance s'explique, pour partie, par l'évolution globale de la structure de la population au niveau national (diminution du nombre d'enfants, augmentation du nombre de familles monoparentales...)

En conséquence pour garantir une population constante, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle de Theuville. Avec un parc de logements qui resterait identique, la population diminuerait. En conséquence, il convient de produire un certain nombre de résidences principales pour maintenir les effectifs démographiques actuels.

Avec une diminution de **0.1 personne par ménage** durant la prochaine décennie, à l'instar de la période 2015-2022, pour maintenir les habitants actuels et eu égard au nombre de résidences principales actuelles, il conviendrait de produire **12 résidences principales supplémentaires**.

d) Le recours à la vacance comme support de développement démographique ?

L'existence du parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants de changer facilement d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, séparation, départ des enfants...). On estime qu'un taux équivalent à 5% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante :

- L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- À l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La représentativité statistique de logements vacants dans le parc immobilier de Theuville est assez importante (36 logements selon l'INSEE en 2021, soit 11.2% du parc de logements). Néanmoins, cette donnée est à pondérer suite au traitement des fichiers LOVAC 2023, issus de la base de données DATAFONCIER, puisque le nombre de logements vacants serait plutôt de l'ordre de **24 logements réels**, en excluant les remises, caves, garages identifiés dans les fichiers LOVAC.

En tout état de cause, cette vacance sur le territoire regroupe les 4 types de vacances structurelles, à savoir :

- La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation (logements inadaptés à la demande)
- La vacance de désintérêt économique (désintéressement du bien)
- La vacance de transformation du bien (travaux, propriétaire en maison de retraite...)
- La vacance expectative (rétention spéculative)

Le recours à la mobilisation de logements vacants peut assurer également les besoins pour satisfaire les attentes démographiques, tout en permettant de modérer la consommation d'espace.

Ainsi de manière théorique, le volume de logements vacants, au-delà du seuil des 5% du volume global (logements nécessaires à la fluidité du parc immobilier), est potentiellement « récupérable » pour satisfaire les besoins démographiques de la commune. De fait, c'est environ **14 logements vacants** qui pourront être hypothétiquement mobilisables pour participer à l'accueil d'une nouvelle population.

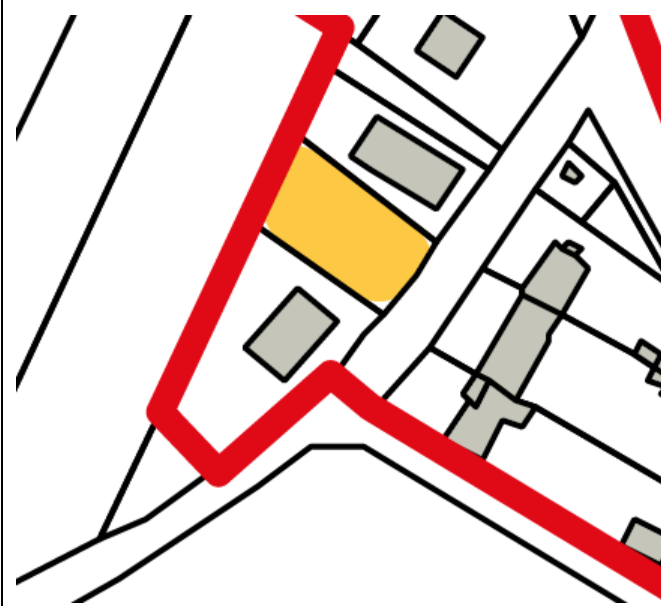
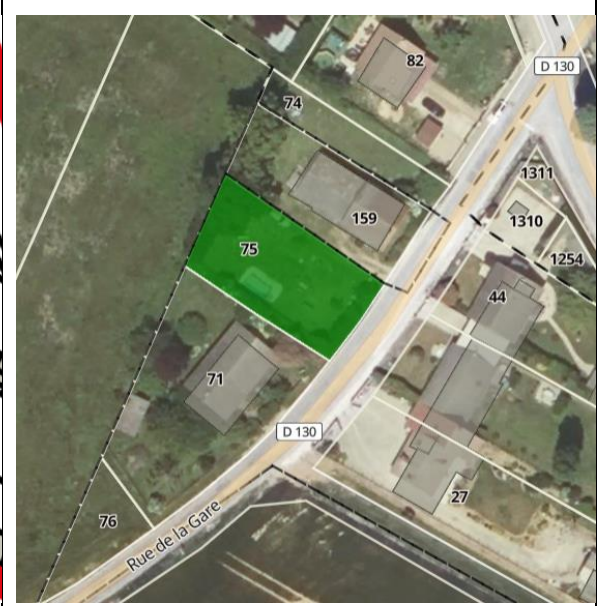
e) L'estimation du potentiel foncier disponible

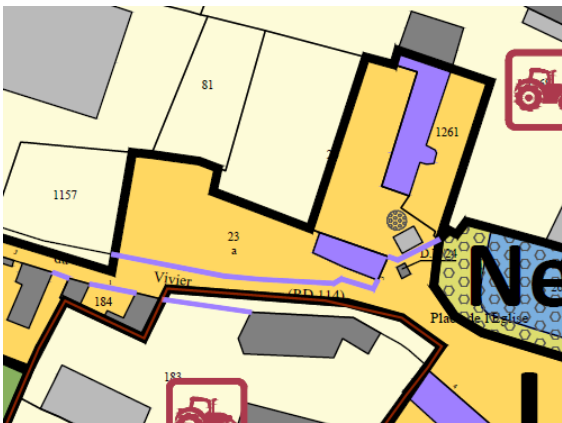
Pour répondre à l'objectif de croissance démographique que s'est fixé la commune, le parti d'aménagement de Theuville vise en second lieu à orienter le développement urbain dans les limites des enveloppes urbaines des espaces déjà bâtis (bourg et hameaux).

En effet, conformément au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Chartres Métropole, la définition de l'enveloppe urbaine sur Theuville mobilise de manière privilégiée les espaces intérieurs pour répondre aux besoins fonciers pour la réalisation de nouveaux logements.

Ainsi les espaces en creux retenus dans le PADD sont les suivants :

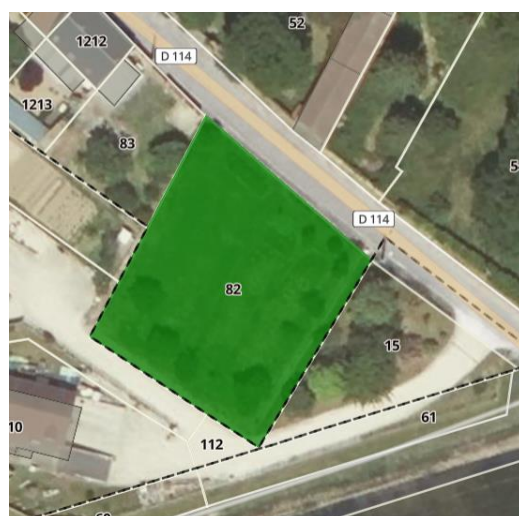
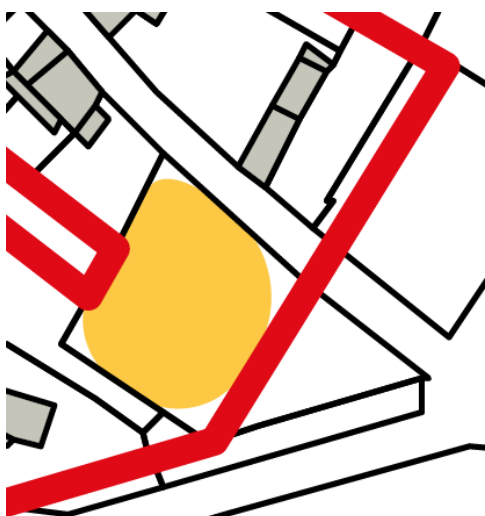
DANS LE BOURG DE THEUVILLE :

Localisation : Rue de la Gare	Type : terrain/jardin en friche
	
Surface : 545m²	Potentiel constructible : 1

Localisation : Rue du Vivier	Type : jardin
	
Surface : 950m ²	Potentiel constructible : 1
Localisation : Rue du Vivier	Type : terrain/jardin en friche
	
Surface : 580m ²	Potentiel constructible : 1
Localisation : Rue de la Villeneuve	Type : terrain/jardin en friche
	
Surface : 540m ²	Potentiel constructible : 1

Localisation : Rue de Jumelle

Type : jardins

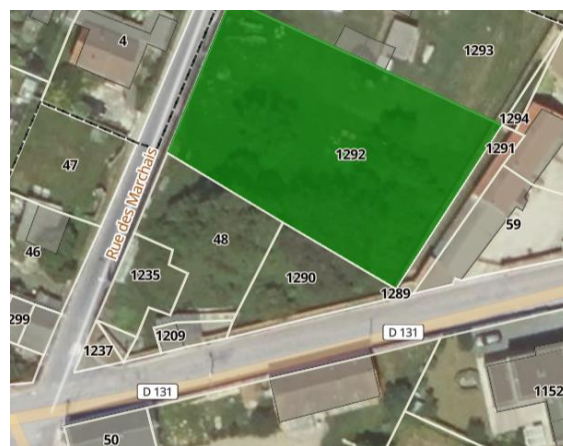


Surface : 1120m²

Potentiel constructible : 2

Localisation : Rue des Marchais

Type : jardins

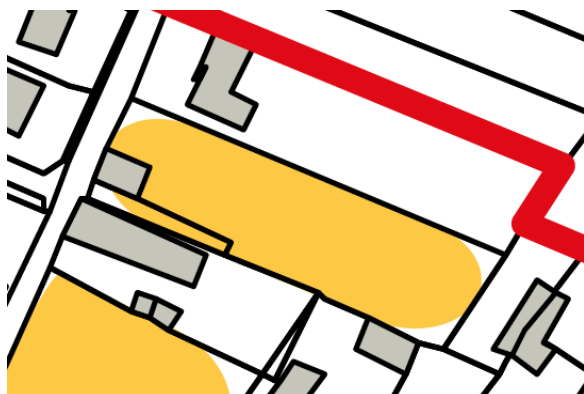


Surface : 1500m²

Potentiel constructible : 2

Localisation : Rue des Marchais

Type : espace enherbé avec remise

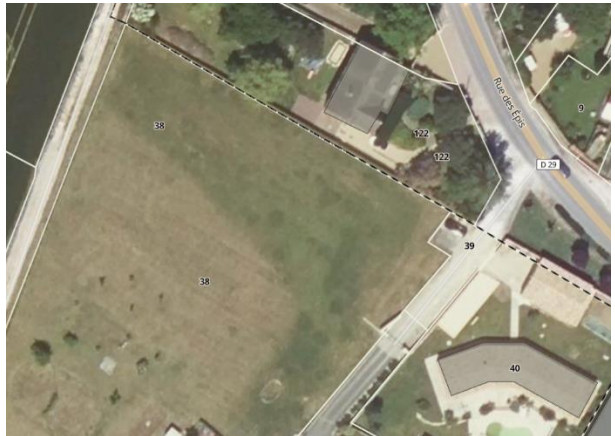


Surface : 1500m²

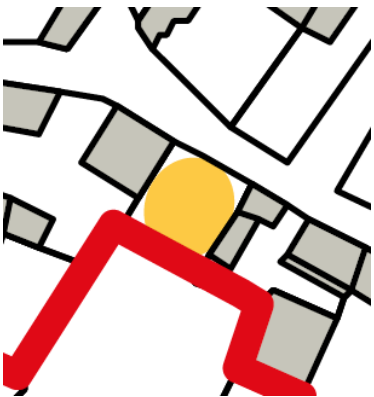
Potentiel constructible : 2

Localisation : Rue Barthélémy	Type : espace enherbé du lotissement
	
Surface : 340m ²	Potentiel constructible : 1

SUR PÉZY :

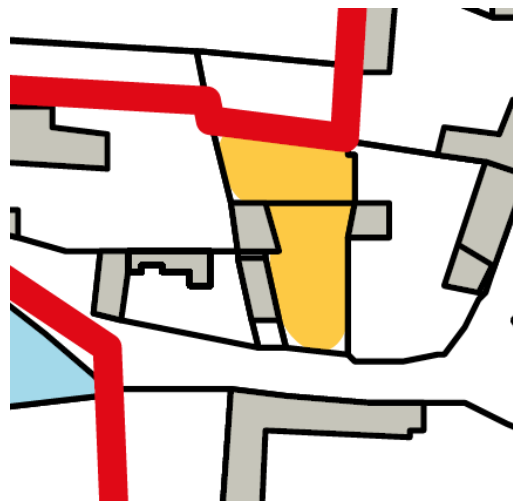
Localisation : Rue des Épis	Type : terrain/jardin en friche
	
Surface : 1650m ²	Potentiel constructible : 3

SUR BAIGNEAUX

Localisation : Rue de l'Étang	Type : jardin
	
Surface : 350m ²	Potentiel constructible : 1

Localisation : Impasse du Centre	Type : jardin / espace enherbé
	
Surface : 1400m ²	Potentiel constructible : 2

SUR ROSAY-AU-VAL

Localisation : Rue des Acacias	Type : terrain/jardin en friche
	
Surface : 650m ²	Potentiel constructible : 1

Au total, au sein de l'enveloppe bâtie, c'est une emprise globale d'un hectare qui peut être «théoriquement» mobilisée pour l'accueil **d'environ 18 nouvelles constructions**. D'autres espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie du village auraient pu être considérés comme des secteurs sujets à optimisation foncière, mais la préservation du cadre de vie et notamment la dimension rurale du village demeurent un objectif prioritaire pour la municipalité.

Dans la perspective où les terrains identifiés feraient réellement l'objet de construction, la densité constructive serait relativement importante, puisque le comblement de ces espaces en creux tendrait à une densité d'environ **17 logements à l'hectare.**

f) La projection démographique au regard du potentiel foncier disponible

Compte-tenu des besoins liés au point mort démographique, de l'hypothétique résorption de la vacance, et de l'urbanisation éventuelle des espaces en creux identifiés dans le PADD, il peut être entrevu une croissance théorique par la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, la mobilisation de logements vacants et l'urbanisation des espaces en creux, à la discrétion des propriétaires, permet de dégager un volume d'une trentaine (32) de logements duquel il convient de soustraire le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle (point mort démographique), soit 12 résidences principales.

Dans le meilleur des cas, un tel parti d'aménagement permettrait d'accueillir une quarantaine d'habitants supplémentaires (46), pour une croissance moyenne annuelle estimée à **0.63%/an.**

De manière plus plausible, les terrains identifiés comme espaces en « creux » laissent entrevoir des possibilités d'urbanisation éminemment théoriques pouvant faire l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires concernés.

La rétention foncière est « la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ».

À ce titre dans les projections démographiques attendues par la mise en application du présent PLU, un principe de rétention peut être estimé à hauteur de 40% du volume global du nombre de logements possibles au sein de l'enveloppe bâtie.

En effet, sur l'ensemble des terrains ciblés, nombre d'entre eux s'apparentent à des interstices au sein de la trame bâtie et présentent :

- Une fonctionnalité liée à la construction voisine (pour se prémunir de la proximité des voisins par le maintien d'un terrain non bâti).
- Une volonté d'un propriétaire non résidant de maintenir un terrain non bâti soit par valeur sentimentale, soit en l'absence de besoins financiers (non-vente).
- Une volonté de gérer son terrain comme un actif financier, soit en la louant soit par spéculation foncière.

Eu égard au statut déjà urbanisable pour l'essentiel de ces terrains dans le précédent PLU et la volonté, tant de la municipalité que des habitants, de maintenir un cadre de vie plaisant à la campagne, ce taux de 40% de rétention foncière apparaît comme cohérent.

En conséquence, dans le cas où cette rétention foncière s'exercerait, dans l'expectative où 14 logements aujourd'hui vacants seraient à terme occupés, le volume de logements possibles dans les espaces en creux ne couvrirait pas les besoins liés au desserrement des ménages (pour rappel 15 logements) et la croissance démographique ne serait portée que par **l'éventualité d'occupation d'une partie de logements vacants.** De la sorte, la croissance théorique serait en deçà (**+0.4%/an sur 10 ans**) des aspirations de la municipalité et mettrait en péril le renouvellement de la population theuilloise, et de facto, le fonctionnement des équipements publics.

g) La nécessité de la mise en œuvre d'un secteur d'extension urbaine

Le parti d'aménagement fait valoir une zone d'extension urbaine, considérant que la municipalité ne souhaite pas subodorer uniquement sur l'éventuelle urbanisation des espaces en creux, ou l'occupation de logements aujourd'hui vacants.

Ce secteur d'aménagement, dont la vocation est éminemment résidentielle, est dimensionné pour accueillir **12 à 14 constructions principales**, nécessaires assurer la croissance démographique par le biais d'une opération d'ensemble confiée à un aménageur. En effet, ce terrain ayant fait l'objet d'échanges entre la municipalité et l'unique propriétaire, présente une faisabilité opérationnelle efficiente, voire assurée.

En tout état de cause, ce secteur à aménager se traduit sur le plan réglementaire par une zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) encadrée par Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Compte-tenu de la du faible nombre de résidences principales attendues, l'aménagement de la zone s'effectuera en une seule phase, une fois le PLU rendu exécutoire.

Localisation : Rue de la Plaine	Type : terrain agricole
	
Surface : 9200m ² urbanisés sur une zone AU de 13400m ² (bassin de rétention eaux pluviales compris)	Potentiel constructible : 12 à 14

h) Les projections démographiques et résidentielles

Au regard des points évoqués (besoins nécessaires au maintien de la population, logements vacants, espaces en creux, secteur d'extension urbaine...), il est possible d'estimer plusieurs scénarios en termes de croissance démographique.

La prospective démographique du PLU de Theuville repose volontairement sur deux scénarios distincts afin de traduire au plus près la réalité des dynamiques locales de production de logements.

Un premier scénario, dit « maximaliste », repose sur une mobilisation théorique de l'ensemble du potentiel foncier constructible identifié au sein de l'enveloppe urbaine et permet d'appréhender la capacité maximale d'accueil de la commune à horizon d'environ dix ans.

Un second scénario intègre des phénomènes de rétention foncière, inhérents au contexte rural communal, où une part significative des terrains constructibles demeure durablement non mobilisée du fait de choix patrimoniaux, familiaux ou économiques des propriétaires.

Cette approche permet de rappeler qu'un terrain classé constructible ne se traduit pas mécaniquement par un projet de construction, ni par une mise sur le marché à court ou moyen terme.

Le recours à ces deux scénarios offre ainsi un cadre d'analyse plus fin, conciliant potentiel théorique et trajectoire effective de développement, et garantit une adéquation plus réaliste entre objectifs démographiques, capacités d'urbanisation et besoins réels en équipements et services.

Ainsi :

SCENARIO 1 : CROISSANCE MAXIMALISTE THEORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE)		
		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-12
	Mobilisation de la vacance	14
	Espaces en creux	18
	Zone à urbaniser	12 à 14
EFFETS CAS 1		
Population supplémentaire	80 habitants	
Population totale	808 habitants	
Croissance moyenne annuelle	+1%	

Scénario 2 : CROISSANCE THEORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE AVEC RETENTION FONCIERE POUR LES ESPACES EN CREUX)		
		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-12
	Mobilisation de la vacance	14
	Espaces en creux, (avec 40% de rétention foncière)	10
	Zone à urbaniser	12 à 14
EFFETS CAS 2		
Population supplémentaire	61 habitants	
Population totale	789 habitants	
Croissance moyenne annuelle	+0.8%	

En synthèse, les projections démographiques entrevues dans les deux cas font valoir des taux de croissance moyens annuels dont les variations oscillent entre 1% par an et 0.8% par an.

Dans les deux cas de figures, les perspectives de développement démographiques demeurent compatibles avec celles entrevues dans les orientations du SCoT de Chartres Métropole (voir chapitre 5)

Le taux de croissance du scénario 1 (1%/an) tend à signifier qu'en l'espace de 10 ans à compter de l'approbation du PLU, les espaces en creux identifiés, le programme attendu sur la zone à urbaniser et la résorption de la vacance soient support d'accueil pour une nouvelle population ou pour des personnes évoluant dans leur parcours résidentiel.

Il est quelque peu maximaliste mais est en adéquation avec la perspective démographique du projet politique communal qui détermine un besoin d'une trentaine de nouveaux logements à dix ans, soit environ 3 logements/an. Le potentiel de densification, la mobilisation de la vacance et la nécessité de recourir à une extension répondent dès lors à l'objectif défini par la municipalité.

En conséquence, la réelle croissance démographique et résidentielle du parti d'aménagement retenu dans le projet du présent PLU se porte aux alentours de +1%/an sur une durée de 10 ans (date de durée de vie moyenne du document d'urbanisme).

1.3 Les enjeux économiques

La dimension économique sur le territoire communal est assez ténue. Si l'activité agricole conditionne largement l'occupation du territoire, l'emploi local se traduit également par une offre artisanale et de services/commerces (ambulants) de proximité. Ainsi, à travers le parti d'aménagement décliné dans le présent PLU, la municipalité cherche à asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement de son tissu économique local, notamment à travers les dispositions réglementaires des zones urbaines et à urbaniser et plus spécifiquement au regard des destinations et sous -destinations autorisées (commerces et activités de services).

Malgré le déclin du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire, le règlement du PLU vise à conforter et à favoriser leur maintien ou leur éventuelle implantation naturellement en zone agricole.

Enfin, le développement des zones d'activités économiques étant du ressort communautaire, il n'est pas prévu de zones dédiées. Les seules zones urbaines consacrées aux activités sont celles dévolues au silo agricole sur Theuville.

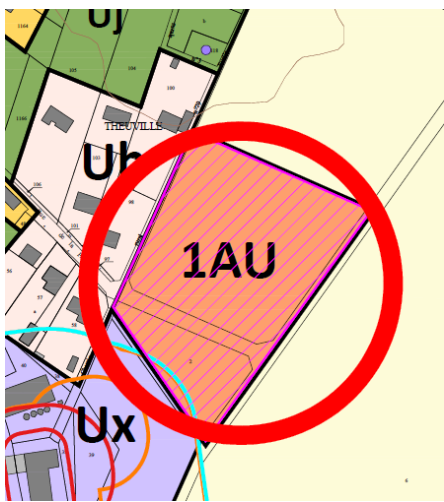
1.4 Les enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux sont précisés dans le Chapitre 7 : L'évaluation environnementale.

1.5 La consommation des espaces naturels et agricoles entrevue par la mise en œuvre du plan

L'élaboration du PLU de Theuville va engendrer une consommation d'espace agricole principalement sur sa zone d'extension urbaine (zone 1AU) mais également sur trois terrains situés en frange de l'enveloppe bâtie dans le bourg et dans le hameau de Pézy ; ces-derniers étant considérés comme extension. **L'ensemble de ces terrains représente une emprise globale de 17563m².**

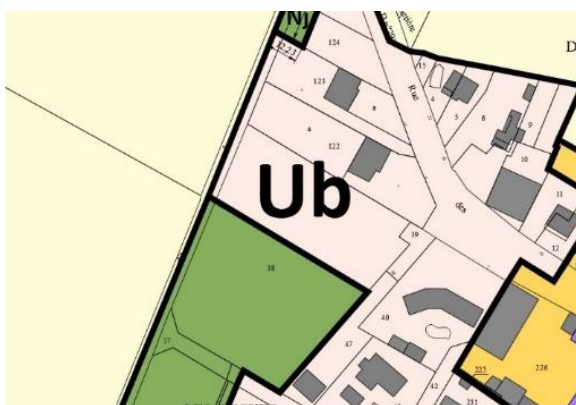
Le terrain visé par la zone à urbaniser concerne une partie de parcelle agricole.

ZONE À URBANISER 1AU	
	
SURFACE	13433m ²

Les autres terrains pressentis à l'urbanisation concernent des espaces de jardins, reliquats de terrains de cultures vivrières (potagers), prairies dont la nature « naturelle » n'est pas réellement probante. L'emprise de ces terrains couvre une assiette foncière d'environ 1 hectare.

ZONE Ub sur le bourg de Theuville	
	
SURFACE	1120m ²

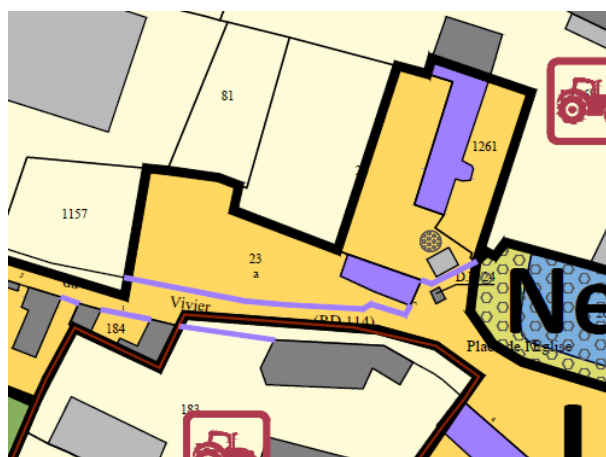
Zone Ub sur le hameau de Pézy (rue des épis)



SURFACE

2060m²

ZONE Ua sur le bourg de Theuville (rue du Vivier)



SURFACE

950m²

Dans tous les cas de figures, la consommation d'espace (agricole + espaces en creux en limite des enveloppes urbaines) prévue par la mise en œuvre du plan fait preuve de modération comparativement à la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (NAF) de la période 2011-2023 qui pour rappel était de 35 126m² selon le Portail de l'artificialisation des sols.

Chapitre 5 : Les prescriptions supra communales

1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

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. « *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 avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a renouvelé le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les orientations de la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

La commune de Theuville est couverte par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 et publié au journal officiel en avril 2022.

Le SCoT de Chartres Métropole a été approuvé en 2020 et ne prend pas en compte la dernière version du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé en 2022.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans (2022-2027) :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,

- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

À l'échelle du bassin Loire-Bretagne, l'objectif principal est d'avoir au moins 61 % de masses d'eau de surface en bon état en 2027.

À l'échelle du secteur « le Loir depuis Illiers-Combray jusqu'à la confluence avec la Conie » où se situe Theuville :

- Objectif d'état écologique 2027 : objectif moins strict – moyen (élément de qualité concerné = l'ichtyofaune (les poissons))
- Objectif d'état chimique sans ubiquiste 2027 : bon état

Masse d'eau souterraine : « Multicouches craie du Séno-turonien et calcaires de Beauce libres »

- Objectif d'état quantitatif 2027 : bon état
- Objectif d'état chimique 2027 : objectif moins strict - mauvais (pesticides autorisés)
- Objectif d'état écologique 2033 : bon état (pesticides interdits et mesure réduction nitrates)

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Seuls sont détaillés les objectifs en lien avec la présente élaboration de PLU.

Orientations et dispositions du SDAGE	Compatibilité PLU
3C – AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA COLLECTE DES EAUX USÉES	
DIAGNOSTIC ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES RÉDUIRE LES REJETS D'EAUX USÉES PAR TEMPS DE PLUIE	Le dimensionnement de la zone 1AU a été établi au regard des recommandations du service assainissement de Chartres Métropole (service gestionnaire).
Orientations et dispositions du SDAGE	Compatibilité PLU
3D – MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME	
PRÉVENIR ET RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT ET LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES LIMITER LES APPORTS D'EAUX DE RUISSELLEMENT DANS LES RÉSEAUX	« Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...] » La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, conformément aux dispositions de Chartres Métropole (autorité compétente).

D'EAUX PLUVIALES ET LE MILIEU NATUREL DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS	L'emprise au sol des constructions est réglementée pour l'ensemble des zones urbaines (exception faite de la zone Ue) et pour la zone à urbaniser. Le traitement des espaces non imperméabilisés (espaces de pleine terre) est réglementé pour l'ensemble des zones urbaines (exception faite de la zone Ue). L'emplacement réservé (ER) 4 est prévu pour la création d'un aménagement hydrauliques à proximité du bourg pour orienter et réguler les eaux pluviales. L'OAP relative à la zone 1AU intègre une parcelle voisine de l'opération (propriété communale) pour la gestion des eaux pluviales.
Orientations et dispositions du SDAGE	Compatibilité PLU
8A - PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS	
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME INTERDICTION DE DESTRUCTION DE CERTAINS TYPES DE ZONES HUMIDES LIMITATION DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU EN ZONES HUMIDES	Le règlement précise : « Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire » [...] « Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits. » L'objectif de protection des zones humides est rappelé dans le PADD. Les mares sont inscrites au plan de zonage en zone naturelle (N, Ne) et l'OAP trame verte et bleue rappelle la nécessité de maintenir les mares (elles-mêmes identifiées au titre de l'article L151.23 du CU).
Orientations et dispositions du SDAGE	Compatibilité PLU
8B - PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS	

MISE EN ŒUVRE DE LA SÉQUENCE « ERC » POUR LES PROJETS IMPACTANT DES ZONES HUMIDES	Cette disposition est mentionnée dans les dispositions générales du règlement au sujet des zones humides.
Orientations et dispositions du SDAGE	Compatibilité PLU
12C - RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES	
ADÉQUATION DES PRÉLÈVEMENTS ET DES CAPACITÉS D'ASSAINISSEMENT À LA RESSOURCE EN EAU	Le projet démographique porté par le PLU est compatible avec la capacité du réseau d'eau potable et les dispositions réglementaires (emprises, PLT...) garantissent la capacité d'assainissement et de gestion des eaux pluviales des terrains.

2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la route RN 154, exclusivement classée en zone agricole.

3. La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet d'élaboration du PLU :

- le classement en espaces boisés classés (EBC) pour les massifs forestiers dont l'emprise est inférieure à 5000m² et non « protégés » par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.
- le classement au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme pour les mares publiques et privées, mais également pour les formations arbustives en zone urbaine ou agricole.
- la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle communale visant à préserver la trame verte et bleue.
- la rédaction des articles 3 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et 4 (traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions) visant à améliorer l'insertion des futures constructions dans leur environnement et à garantir le maintien du caractère rural de la commune.

4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Cette élaboration du PLU s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, mais également l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles en activité seront protégés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et classées pour l'essentiel en zone agricole (A).

5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole

L'article L.131-4 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Le PLU de Theuville doit ainsi respecter « l'esprit » du SCoT de l'Agglomération de Chartres Métropole.

Approuvé en janvier 2020 le Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération chartraine précise les dispositions attendues à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Ce DOO constitue le document cadre pour les plans et programmes locaux qui doivent lui être compatibles (PLU(i), PLH, ...).

Ainsi, il prévoit les modalités d'aménagement du territoire, qui doivent répondre aux objectifs de logement, transports, développement économique, commerces et équipements, de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de protection des ressources naturelles qui découlent du PADD du SCoT.

Pour traduire le PADD du SCoT le DOO s'organise en trois parties, qui coïncident avec celles portées par le PADD, et dont les objectifs ont vocation à être mis en œuvre par les documents d'urbanisme inférieurs, comme ce PLU.

L'élaboration du PLU de Theuville reprend pour partie certains items déclinés dans le DOO du SCoT (certaines thématiques n'étant pas du ressort du PLU ou ne concernant pas la commune) :

- Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future. Le projet est en mesure de satisfaire cette ambition. En effet, la croissance entrevue est proportionnelle à la dimension de la commune et ne bouleverse en rien les grands équilibres territoriaux. En effet, le PADD du SCoT « prévoit une attractivité résidentielle renouvelée, qui sera mesurée par une hausse démographique à hauteur de +0,7% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la dernière période intercensitaire (2009-2014). ». En l'occurrence comme précisé au chapitre 4, les perspectives de développement démographique et résidentiel s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le taux de croissance attendu par le SCoT. Ainsi, l'offre résidentielle entrevue corrobore les aspirations démographiques de la commune et de l'intercommunalité.
- Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines. La recherche a été faite en premier lieu quant à la mobilisation de gisements fonciers au sein de la trame bâtie actuelle. Chaque espace urbanisable et mobilisable a été identifié. L'idée force a été d'orienter le développement à travers une logique d'optimisation foncière visant à limiter la consommation d'espace agricole. Néanmoins le recours à une extension urbaine, aux justes besoins de la collectivité, s'est avérée une nécessité. Ainsi, considérant que Theuville fait partie des communes situées « Hors pôle urbain » la répartition du nombre de logements qui pourra être produite durant l'application du présent PLU, respecte les orientations du DOO du SCoT (pages 21 et 25), à savoir :

HORS PÔLE URBAIN	DOO du SCoT	PLU Theuville
Pourcentage de logements dans l'enveloppe urbaine (minimum)		
	40%	70%
Pourcentage de logements supplémentaires en extension urbaine (maximum)		
	60%	30%

- Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages. Les orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur des vues sur la Cathédrale ND de Chartres et la reconnaissance du patrimoine bâti de la commune, au titre de l'article 151.19 du Code de l'urbanisme, sont autant d'éléments qui veillent à la qualité des lieux.
- Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération. Les boisements qui ponctuent le plateau agricole, le réseau de mares sont autant de réservoirs de biodiversité sur la commune. À ce titre le PLU maintient par un classement en zone naturelle (N et Ne) la qualité environnementale de ces espaces.
-

7. Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Catégorie	Libellé
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
PT2	Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T1	Servitude relative aux voies ferrées
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (territoire national)
EL7	Servitude d'alignement des voies publiques
Directive paysagère	Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres : plafonds des hauteurs

- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

La commune est soumise à la servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : liaisons 225kv n°1 et n°2 Chaunay – Dambron.

Ces canalisations passent sur la frange nord du territoire communal, et n'impactent que des terrains inscrits en zone agricole (A) sur lesquels les effets de la servitude s'appliquent.

- **PT2 : Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques**

Le territoire communal est traversé par la liaison hertzienne Le Coudray (hôpital) / Viabon. Ce faisceau hertzien traverse du nord au sud le territoire communal. Pour l'essentiel la servitude traverse des terrains classés en zone agricole (A) et dans une moindre mesure quelques zones naturelles (N) sur lesquelles les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

- **PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

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

Le territoire communal recense deux installations de communications téléphoniques et télégraphiques :

- Orléans – Chartres RG 308 passant par Nicorbin, Pézy et Vovette le long de la RD29.
- Orléans – Chartres FO 222.05 passant dans les champs à l'Est du territoire communal

- **T1 : Servitude relative aux voies ferrées**

La voie de chemin de fer Chartres-Orléans scinde le territoire de Theuville en son centre suivant un axe nord-sud sur près de 6 km. Si l'essentiel de la servitude s'applique sur des terrains essentiellement agricoles classés en zone A dans le PLU, il est à noter que les effets de la servitude impactent la zone bâtie du centre-bourg de Theuville classée, aux abords de la voie ferrée, en zones Ua, Ub et Ux.

- **T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (territoire national)**

Cette servitude concerne l'ensemble du territoire national (en dehors des zones couvertes par les servitudes T4 et T5).

- **EL7 : Servitude d'alignement des voies publiques**

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

La commune est frappée des servitudes d'alignement suivantes :

- RD114 (23/05/1888)
- RD130 (28/06/1855)
- RD130 (26/10/1901)
- RD130/9 (26/10/1901)
- RD131 (12/12/1859)
- RD131 – Baigneaux (19/02/1861)

- RD131/7 - Baigneaux (28/09/1895)
- RD130/12 - Ledéville (26/05/1893)
- RD114 – Rosay-au-Val (23/05/1888)
- RD130/12 – Rosay-au-Val (23/05/1888)
- RD29 – Nicorbin (16/08/1855)
- RD130/8 - Nicorbin (23/09/1884)
- RD131 – Vovette (16/02/1861)
- RD29 – Vovette (12/08/1855)
- RD29 – Pézy (03/07/1855)
- RD130 – Pézy (03/07/1855)
- RD353/1 – Pézy (28/09/1901)

- **Directive paysagère sur la Cathédrale Notre Dame de Chartres : plafonds des hauteurs**

La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022. Ainsi, 7 cônes de vue sur l'édifice traversent le territoire communal, dont 5 sont issus de vues majeures qui prennent corps sur Theuville. Ces cônes de vues et impactent essentiellement la zone agricole (A), dans une moindre mesure les zones naturelles (N, Ne et Nj) mais également les zones urbaines de Vovette et de Rosay-au-Val (Ua). Néanmoins, les effets de la servitudes sont à relativiser considérant que les hauteurs maximales autorisées par la Directive paysagère (plafond des hauteurs) sont largement supérieures à celles prescrites dans le règlement du PLU.

8. Les contraintes

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

La préfecture du département a établi un arrêté le 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir concerne à Theuville les abords de :

- La RN 154 (catégorie 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 mètres)

Ces secteurs affectés par le bruit couvrent exclusivement la zone agricole (A). Sur le présent plan de zonage cette contrainte appose l'indice Br sur l'empreinte concernée.

Les cavités souterraines abandonnées d'origine non minière

Les 5 cavités naturelles souterraines recensées sur le territoire de Theuville sont toutes localisées sur des terrains inscrits en zone agricole (A).

Les silos

Les silos de la CABEP, font, suite à l'étude de dangers, état des zones de maîtrise de l'urbanisation variant de 50m à 79m en fonction de la hauteur du bâtiment (silos ou tours) et de la nature du stockage. À l'intérieur de ces périmètres sont interdits les nouvelles occupations du sol suivantes : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour et les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

La zone à urbaniser portée par le PLU se localise au-delà des périmètres de danger.

Chapitre 6 : Les motifs de délimitation des zones et des règles

1. Le découpage du territoire en zones

1.1 Préambule

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage et des règles associées, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire communal présente des spécificités qui lui sont propres. Ainsi, le règlement (graphique et écrit) a été conçu pour apporter une réponse adaptée au contexte local.

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N ».

1.2 Le principe de zonage

Le Code de l'urbanisme définit 4 grandes typologies de zones :

La zone urbaine « U » :

Article R.151-18 – « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone à urbaniser « AU » :

Article R.151-20. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone Agricole « A » :

Articles R.151-22 et R.151-23 – « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone Naturelle « N » :

Articles R.151-24 et R.151-25. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

« *Peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les choix retenus dans le présent Plan Local d'Urbanisme pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la commune s'est fixées dans son projet de territoire et qui sont précisées dans le PADD.

1.3 Les différentes zones et secteurs du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur la commune. L'étude du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

Par ailleurs, la municipalité a souhaité se développer, en maîtrisant la croissance et l'évolution du profil démographique de son territoire, notamment en facilitant l'accès au logement.

Pour ce faire, le document graphique du règlement (plan de zonage), délimitent les différentes zones auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier. Le territoire de la commune de Theuville est divisé en 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

a) Les zones urbaines « U »

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail d'analyse des formes urbaines, de la place des espaces végétalisés, tels que les jardins ou les parcelles cultivées, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti et de la plus ou moins grande aptitude des différents secteurs habités à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- d'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des espaces déjà bâtis afin de répondre aux besoins futurs de construction et plus particulièrement pour de nouveaux logements.
- d'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité de ce même cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- La zone urbaine – habitat ancien



Zone urbaine - habitat ancien

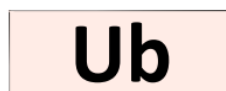
La **zone Ua** aux espaces bâtis, des villages de Theuville et de Pézy, mais aussi des hameaux, caractérisés par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.



Zone urbaine - habitat ancien et activités

Au sein de cette zone, un secteur **Uax** est dévolu à une entreprise de négoce, à Pézy, pour lequel une distinction est faite pour assurer l'activité.

- La zone urbaine – habitat récent (Ub)



Zone urbaine - habitat récent

La **zone Ub** correspond aux extensions du tissu pavillonnaire récent de la commune et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

La vocation principale de la zone Ub est d'accueillir de l'habitat en permettant la rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes mais aussi la réalisation de nouvelles constructions. La zone est

caractérisée par une architecture plus contemporaine que dans le village ancien (Ua), mais également des principes d'implantations différents visant à une forme de rationalité.

Ainsi, les dispositions du règlement dans la zone Ub sont plus souples qu'au sein de la zone Ua en termes d'implantation du bâti et d'aspect architectural des constructions.

- **La zone urbaine – équipements publics (Ue)**



Zone urbaine - équipements publics

La **zone Ue** correspond au secteur dédié aux équipements publics. Ainsi, dans cette zone sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (pôle mairie-école-salle des fêtes). La collectivité gère l'essentiel de l'assiette foncière de cette zone, et souhaite renforcer le rôle de ce pôle d'équipements dans l'organisation du village.

- **La zone urbaine – jardins (Uj)**



Zone urbaine - jardins

La **zone Uj** correspond aux jardins situés en partie intérieure du village et de Pézy. L'idée force de cette zone est d'assurer le maintien de ces jardins. De surcroît, l'objectif est d'encadrer la densification des espaces bâtis de manière à préserver le cadre de vie des habitants. Ce principe de classement reprend pour l'essentiel ce qui avait été instauré lors de l'élaboration du PLU de Theuville.

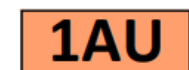
- **La zone urbaine – activités (Ux)**



Zone urbaine - activités

La **zone Ux** correspond aux secteurs dédiés aux activités. En l'occurrence, eu égard aux activités présentes sur Theuville, cette zone est uniquement dévolue au site des silos dans le village, le long de la voie de chemin de fer.

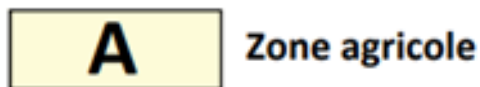
- b) La zone à urbaniser « 1AU »**



Zone à urbaniser à vocation résidentielle

L'unique zone à urbaniser, dites « **zone 1AU** », correspond au secteur à caractère agricole propice à l'extension du village de Theuville destiné à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone à urbaniser qualifie un secteur qui présente un enjeu important de développement pour la commune, et sur laquelle il est nécessaire de trouver une cohérence avec le contexte urbain et une structuration des aménagements qui seront réalisés. Ainsi, la délimitation de cette zone à urbaniser découle des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines citées précédemment. Ainsi, cette zone 1AU s'appuie sur une complémentarité de prescriptions portées par le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

c) La zone agricole « A »



La **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

À ce titre, le développement de l'urbanisation y est fortement contraint. Le zonage A recouvre la majorité du territoire communal.

Toutefois, il est à noter que la zone A regroupe également des constructions existantes non liée à l'activité agricole. Ainsi, sur le hameau de Vovette, quelques constructions, à usage résidentiel, se situent en dehors de l'enveloppe bâtie de ce même hameau. À ce titre, leur classement en zone urbaine (U) n'a pas été reconduit. Néanmoins il est à noter que le Code de l'urbanisme permet tout de même une certaine évolution de ces constructions, même en zone agricole. Pour rappel, l'article L151.12 du Code de l'urbanisme précise : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

- La zone « Air »



La zone Agricole comprend un secteur Air permettant l'implantation des projets routiers déclarés d'utilité publique promus à l'aménagement des RN 154 et RN 12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonencourt (RN154). Le projet de mise en concession autoroutière de la RN154 et de la RN12 de Nonancourt à Allaines sera déclaré zone d'utilité publique.

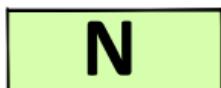
d) La zone naturelle « N »

- La zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement (N)

La **zone naturelle (N)** recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La délimitation des zones naturelles s'est basée lors des visites de terrains ainsi que sur les données de la BDTOPO relatives à l'occupation des sols.

Une validation par photo-interprétation et à partir de la connaissance communale des élus a permis d'affiner le zonage. Sont classées en zone naturelle, les parcelles majoritairement boisées du territoire communal.



Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement

La zone N délimitée dans le PLU a pour rôle de protéger les espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements d'importance, dont le Bois du Gland, la Remise de Pézy, les Males Saules [...]. En effet, ces éléments boisés définissent les particularités physiques et paysagères du territoire qu'il convient de protéger.

- La zone naturelle – équipements (Ne)



Zone naturelle - équipement

Cette zone concerne les différentes mares communales présentes sur le territoire communal, mais également la lagune située au nord du village.

- La zone naturelle - jardins (Nj)



Zone naturelle - jardins

La **zone Nj** correspond aux jardins, situés en périphérie des différentes espaces bâtis de la commune (village et hameaux). L'idée force de cette zone est d'assurer le maintien de ces jardins, jusqu'alors inscrits soient en zone urbaine (pour le PLU de Theuville) ou constructible (pour la carte communale de Pézy) ou en zone agricole (A). L'objectif recherché est d'encadrer la densification des espaces bâtis de manière à préserver le cadre de vie des habitants.

1.4 Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

a) Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du présent PLU, les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique.

Le PLU distingue 2 types d'OAP, à savoir :

Des **OAP sectorielles** relatives à l'urbanisation et à la construction de certains secteurs à enjeux (zone Ua, zone 1AU) sis au sein ou en périphérie immédiate du bourg de Theuville. Ces secteurs, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document. Le secteur d'OAP est soumis à opérations d'ensemble.



Secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une **OAP thématique** portant sur la Trame Verte et Bleue dont l'objectif est de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques au regard de la présence des espaces naturels présents sur le territoire.

b) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements, installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme



Emplacement réservé

L'emplacement réservé permet à la collectivité et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ces emplacements réservés sont délimités au plan de zonage.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements publics suivants :

- Voies et ouvrages publics
 - o Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.
 - o Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructures de transports (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- Installations d'intérêt général : ces installations assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique. Il peut s'agir d'équipements sociaux, culturels, etc.
- Espaces verts, c'est à dire des parcs urbains, des bases de loisirs, etc.
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques : il s'agit d'espaces nécessaires à la protection ou à la restauration des espaces de trame verte et bleue.
- Programme de logements : c'est-à-dire des programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La commune de Theuville n'avait jusqu'à présent pas eu recours à cet outil dans son précédent PLU.

Dans le cadre de la présente procédure, la collectivité a souhaité préciser sa politique en matière :

- De développement de son pôle d'équipements publics (ER 1 et 2)
- De stationnement (ER3)
- D'amélioration de la gestion des eaux pluviales (ER4)

Ces emplacements réservés n'entraînent pas de transfert de propriété. Toutefois, ils constituent une servitude d'urbanisme particulière qui a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à titre précaire. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, les propriétaires

disposent d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre le porteur de projet bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain concerné par un emplacement réservé. Ces emplacements réservés délimités au plan de zonage par une trame particulière sont identifiés par un numéro. Les numéros des emplacements réservés renvoient à un tableau annexé au présent dossier (4.2 Liste des emplacements réservés) qui précise l'emprise, l'objet et le bénéficiaire de chacun des emplacements réservés.

c) Les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme



Espaces boisés classés

Des espaces boisés sont identifiés dans le PLU en espaces boisés classés (EBC) et sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Choix a été fait de ne pas avoir recours à ce classement en EBC pour les massifs de plus de 0.5 hectare considérant que le défrichement de ces derniers doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément à l'arrêté préfectoral du 10.11.2005.

Ainsi, les boisements concernés par ce classement occupent une emprise d'environ 3.4 hectares afin de protéger du défrichement des bosquets ou bois de petites surfaces (inférieure à 5000m²).

En l'occurrence, les espaces boisés qui ont été classés l'ont été pour les préserver en l'état et sur l'emprise retenue et ce de manière durable. Ce classement en espaces boisés classés répond à des enjeux :

- Paysagers, en raison de la rareté des boisements sur le plateau.
- Écologique et de biodiversité, pour les continuums écologiques ou les éléments plus ponctuels, ces espaces identifiés en EBC sont des éléments à part entière dans la protection de l'environnement.

d) Les éléments bâtis identifiés au titre des articles L151.19 du Code de l'urbanisme



Bâtiment identifié au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement peut :

- « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration... » (article L151.19)

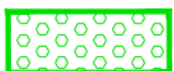
Eu égard à la qualité de son patrimoine, la municipalité a souhaité inscrire dans son PLU des éléments bâtis. Ces constructions monumentales ou ordinaires ont été identifiés à partir de la connaissance communale et d'un travail de terrain.

Le règlement définit les modalités de préservation de ce patrimoine bâti, à ce titre toute démolition des éléments identifiés est proscrite.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur

préservation et leur mise en valeur. À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine, notamment la démolition et la modification ou l'altération de l'aspect architectural des éléments de patrimoine bâti identifiés. Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.

e) Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme



Élément paysager identifié au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ».

Les espaces naturels, boisements du Canal Louis XIV, boisements du domaine du Grand Gland, mares publiques et privées, haies éparses, identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, ou mares identifiés au plan de zonage, **sont soumis à déclaration préalable.**

f) Site d'activité agricole, hors zones urbaines, où les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R151.35 du Code de l'Urbanisme



Site d'activité agricole, hors zones urbaines, où les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R151.35 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site ».

Le PLU identifie un bâtiment agricole sur le hameau de Vovette susceptible de faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment initialement dédié au stockage de matériel agricole, n'a en ce jour plus d'usage. Il est alors attendu de laisser la possibilité à un artisan d'y implanter son activité.

1.5 Les informations graphiques se superposant au zonage

a) Les sites d'exploitations agricoles



Site d'exploitation agricole

Apparaissent au plan de zonage les différents sièges d'exploitations agricoles. Il est apparu pertinent de mentionner au plan de zonage cette information considérant l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal et la volonté de pérenniser l'activité agricole

b) La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres

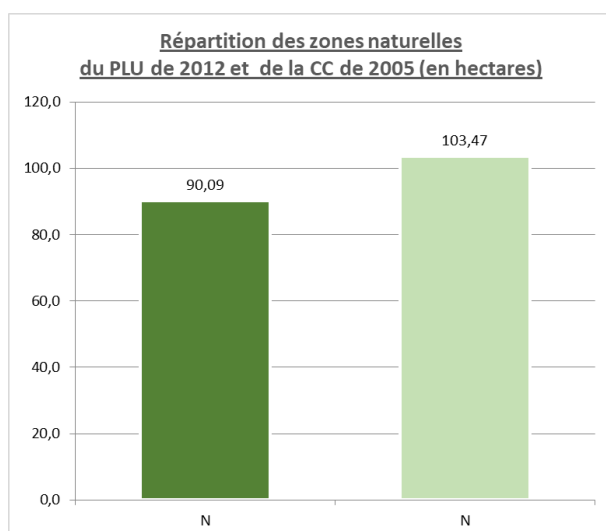
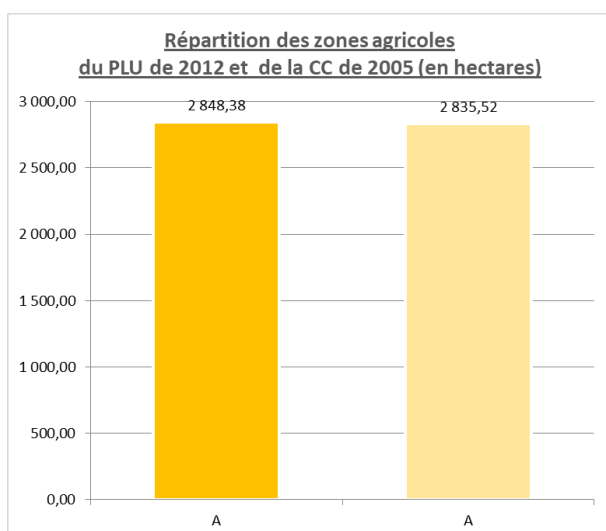
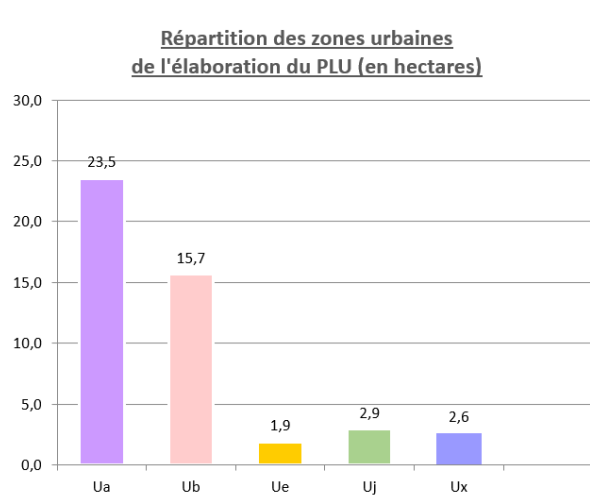
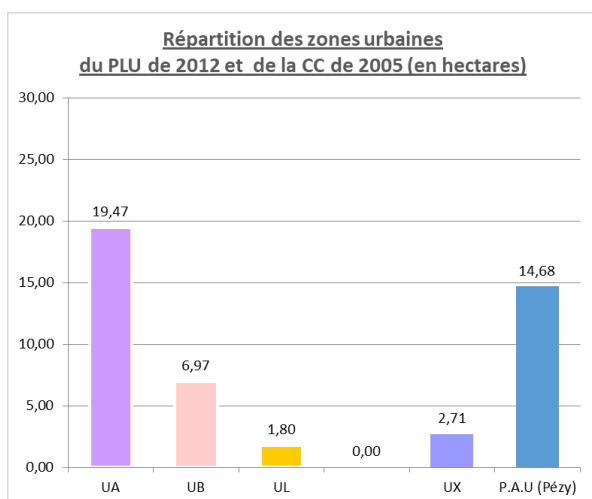
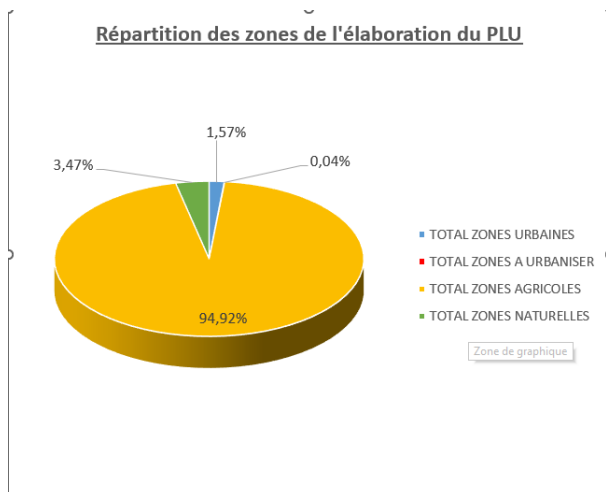
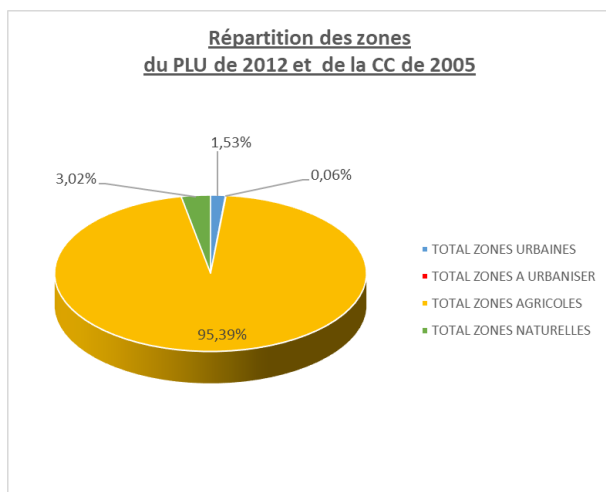


Plafond des hauteurs - Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres

La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022. Considérant que cette Directive règlemente les hauteurs des constructions, il a été jugé utile de la reporter au plan de zonage.

1.6 Les surfaces par type de zones

PLU et carte communale		Élaboration du PLU	
ZONES URBAINES			
UA	19.47 hectares	Ua	23,5 hectares
UB	6.97 hectares	Ub	15,7 hectares
UL	1.8 hectare	Ue	1,9 hectare
		Uj	2,9 hectares
UX	2.71 hectares	Ux	2,6 hectares
P.A.U (Pézy)	16.68 hectares		
TOTAL	45.63 hectares	TOTAL	46,7 hectares
ZONES À URBANISER			
1AU	1.94 hectare	1AU	1,3 hectare
TOTAL	1.94 hectare	TOTAL	1,3 hectare
ZONES AGRICOLE			
A	2 299.16 hectares	A	2 834,3 hectares
N.C (Pézy)	549.22 hectares		
TOTAL	2848.38 hectares	TOTAL	2834,3 hectares
ZONES NATURELLES			
N	76.85 hectares	N	92,2 hectares
Nh	1.78 hectare		
		Ne	1,7 hectares
Nj	11.46 hectares	Nj	9,7 hectares
TOTAL	90.1 hectares	TOTAL	103,7 hectares
Territoire communal	2 986,00 hectares	Territoire communal	2 986,00 hectares



La comparaison des surfaces entre les précédents documents d'urbanisme (carte communale pour Pézy et Plan Local d'Urbanisme de Theuville) part du postulat que le Périmètre À Urbaniser (P.A.U) de la carte communale est assimilé à de la zone urbaine, donc constructible.

De fait, **en zones urbaines**, si la superficie de cette zone augmente (+1 hectare) cela résulte essentiellement de l'incrémentation de l'ancienne zone 1AU du PLU Theuville (rue Fraternelle, rue Barthélémy) au sein de de la zone Ub (zone urbaine – habitat récent). Néanmoins, il est à noter que les limites de l'enveloppe bâtie, donc des zones urbaines, a été contractée comparativement aux précédents documents d'urbanisme. En effet, certains écart bâtis, terrains en extensions urbaines, sur les hameaux de Vovette, de Rozay, de Baigneaux, ont été déclassés de la zone urbaine, au même titre que le cimetière de Theuville.

La **zone à urbaniser** du PLU de Theuville a été réalisée. Dans le même principe, bien qu'inscrit dans le P.A.U de la carte communale de Pézy, le lotissement du Clos de la Mare s'apparente à une zone à urbaniser (1.8 hectare). Dans le cadre de la présente procédure, le principe d'extension urbaine formalisé par une zone à urbaniser fait état d'une emprise relativement minimaliste qui souhaite répondre aux justes besoins de la collectivité.

La **zone agricole** voit sa superficie légèrement diminuer (-14 hectares). Certes, la zone à urbaniser cité précédemment gage des terrains jusqu'alors inscrits en zone agricole (1,3 hectare), mais l'essentiel de cette diminution se réalise au profit de la zone naturelle (N), notamment par la reconnaissance de fond de jardins aux abords de terrains cultivés et par l'inscription en zone naturelle de la remise de Pézy, qui étaient jusqu'alors classés en zone agricole.

La **zone naturelle** affiche une augmentation de surface d'environ 13.6 hectares, conformément à ce qui est précisé précédemment pour la zone agricole, mais aussi par le déclasserment de terrains initialement inscrits en zone urbaine au profit de la zone naturelle de jardins (Nj).

2. Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

2.1 Les destinations et sous destinations

Les tableaux ci-après récapitulent les différentes destinations et sous-destinations autorisées ou non, les possibilités ou non de réaliser des constructions en fonction de la vocation générale de la zone.

Destinations			Sous-destinations			Zones urbaines			Zones à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle	
			Ua	Ub	Ue	Uj	Ux	1AU	A	N	Ne	Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole											
	Exploitation forestière											
HABITATION	Logement											
	Hébergement											
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			Uax								
	Restauration											
	Commerce de gros			Uax								
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle											
	Hébergement hôtelier											
	Cinéma											

Destinations		Sous-destinations					Zones urbaines			Zones à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
		Ua	Ub	Ue	Uj	Ux	1AU	A	N	Ne	Nj	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale											
	Salle d'art et de spectacles											
	Équipements sportifs											
	Lieu de culte											
	Autres équipements recevant du public											
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie											
	Entrepôts											
	Bureau		Uax									
	Centre de congrès et d'exposition											
	Cuisine dédiée à la vente en ligne											
	Autorisé	Autorisé sous condition						Interdit				

2.2 Les justifications des destinations et sous-destinations (article 1)

Zones	Justifications
Zone urbaine : habitat ancien (Ua)	Le règlement de cette zone vise à préserver les caractéristiques d'occupations des espaces bâtis des deux villages originels (Theuville et Pézy), mais également des hameaux, gage de la qualité du cadre de vie de la commune. Ainsi les occupations admises conjuguent logements, mais également les activités (artisanat, restauration, bureaux, commerces et services...) et les équipements publics, faisant valoir les principes de mixité urbaine et fonctionnelle. Néanmoins, les occupations du sol faisant état de besoins fonciers trop importants (commerce de gros, industrie, centre de congrès...) ou inappropriés au regard de la situation existante (cuisine dédiée à la vente en ligne) sont proscrites. Exception est faite pour la sous-destination commerce de gros pour le secteur Uax exclusif sur Pézy pour le site d'AC Négoce, dont la localisation et les occupations actuelles sont multiples.
Zone urbaine : habitat récent (Ub)	Les destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone, qui historiquement recouvrent les extensions urbaines les plus récentes du bourg de Theuville et de Pézy, reprennent celles entrevues dans la zone Ua, exceptions faites des sous-destinations : hébergement hôtelier, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salle d'art et de spectacles, considérant que l'implantation de ces activités et usages doit s'effectuer prioritairement au sein de la zone Ua du centre village de Theuville ou dans les limites de la zone Ue (voir paragraphe suivant). Ainsi la singularité de la zone Ub ne se définit pas par cet article, mais plutôt dans les principes de volumétrie et d'implantation (article 2).
Zone urbaine : équipements publics (Ue)	À l'exception de la sous-destination lieu de culte, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont les seules autorisées dans la zone Ue. A été retenu la sous-destination hébergement dans l'éventualité de besoins liés à la réalisation d'une résidence spécifique (séniors, hébergement d'urgence...).
Zone urbaine : jardins (Uj)	Le règlement pointe la nécessité de préserver les cœurs d'ilots végétalisés situés dans les centres de Theuville et de Pézy. Les destinations autorisées y sont donc réduites et font valoir uniquement des possibilités constructives pour les occupations des sols existantes et déjà en place, à savoir le logement (pour la construction d'annexes et d'extensions bâties) et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, si nécessaire.
Zone urbaine : activités (Ux)	Le règlement de cette zone Ux vise à réglementer uniquement le site des silos. Les seules sous-destinations autorisées ont pour objectif de pérenniser la vocation de cette zone et de n'autoriser que certains types de constructions, dans l'éventualité d'une mutation à venir.

Zone à urbaniser à court terme (1AU)	L'écriture du règlement de cette zone traduit le principe d'une extension urbaine dont la finalité est la réalisation de logements. Considérant que la limitation de la ressource foncière est un des leitmotivs de ce PLU, mais qu'un des objectifs municipaux repose sur l'accueil d'une nouvelle population, les sous-destinations autorisées sont limitées. Au-delà du logement, l'hébergement, la restauration, les activités de services sont autorisées et l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de cette zone.
Zone agricole (A) Secteur Air	La zone A est une zone réservée aux activités agricoles (bâtiments et parcelles agricoles) mais aussi aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les possibilités d'utilisation du sol y sont donc limitées. Elles concernent uniquement les constructions qui ont pour but de conforter et d'assurer la pérennité de l'activité agricole en permettant une certaine évolution en fonction des besoins et des projets des exploitants actuels ou futurs, et ce dans le respect de la sauvegarde des paysages. L'objectif est de préserver au maximum cette zone agricole sans contraindre fortement le fonctionnement de l'activité agricole. Néanmoins, comme le mentionne l'article L151.12 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». C'est au regard de cette disposition que la sous-destination « logement » est autorisée sous condition pour les rares écarts bâtis présents en zone agricole. La zone Agricole comprend un secteur Air permettant l'implantation des projets routiers déclarés d'utilité publique promus à l'aménagement des RN 154 et RN 12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonencourt (RN154). Le projet de mise en concession autoroutière de la RN154 et de la RN12 de Nonancourt à Allaines sera déclaré zone d'utilité publique.
Zone naturelle (N)	L'objectif du règlement est de sanctuariser le caractère naturel de cette zone. Les possibilités constructives sont donc réduites pour préserver la qualité environnementale des lieux.
Zone naturelle : équipements (Ne)	Cette zone est uniquement dévolue à la sous-destination équipements sportifs (terrain de pétanque) et à l'occupation actuelle des mares.
Zone naturelle : jardins (Nj)	Les seules constructions autorisées dans cette zone sont les extensions et annexes des constructions (logements) existantes. L'idée force de garantir la pérennité de ces interfaces (jardins) entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, où la présence du végétal participe pleinement à la qualité du cadre de vie des habitants du village.

Les justifications des règles sur la volumétrie et implantations des constructions (article 2) et traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions (article 4).

ZONE UA	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies ou à la limite s'y substituant - Soit en recul si une clôture structurante est composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants : - o un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,30 m surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2 mètres ; - o un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres.	Dans le tissu ancien du bourg et des hameaux, les constructions sont implantées généralement à l'alignement de la voie, mais également en recul dès lors qu'un mur de clôture existe. La règle a donc été définie dans un objectif de préservation de cette forme urbaine traditionnelle des parties les plus anciennes de la commune.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives, - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines. Le retrait plus

	important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus importante d'espaces libres et ainsi conserver une part de jardins favorable à la nature en ville. Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière. Pour les autres sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière	L'emprise autorisée en zone Ua vise à affirmer une certaine densité du cœur de ville et permet des évolutions modérées et une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelles. Ce choix d'emprise permet de favoriser, dans le respect des formes urbaines existantes du bourg et des hameaux, la densification, de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions. La taille réduite des terrains dans ces espaces bâtis justifie également cette emprise plus importante que dans les autres zones d'habitat, leur laissant davantage de souplesse.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ua reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 30%. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le bourg. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette règle permet de préserver un minimum d'espaces de jardins.

ZONE UB	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies ou à la limite s'y substituant - Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres	Ces extensions urbaines présentent des principes d'implantations variés, rationnels pour les lotissements et variables pour les constructions réalisées au coup par coup. Ainsi, la règle vise à prendre en compte au maximum les implantations des constructions voisines existantes afin de garantir une harmonie des implantations par rapport à la rue.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines. Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus conséquente d'espaces libres et ainsi conserver une part de jardins favorable à la nature en ville. Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	

Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour l'ensemble des sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.	L'emprise au sol a été définie en prenant en compte les caractéristiques de l'occupation dans ces secteurs et les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles, dont certains présentent des emprises importantes, afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement. Cette emprise au sol est également liée à l'objectif de conserver une forte proportion d'espaces paysagers.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ub reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 40%. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone coefficient PLT minimal fixé à 30%.	Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans ces quartiers résidentiels de type habitat individuel. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE UE	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Dispositions générales	Considérant que l'assiette foncière de cette zone est dévolue exclusivement à la réalisation de constructions ou d'infrastructures d'intérêt général, il n'a pas été jugé nécessaire de préciser de règles particulières, laissant ainsi une plus grande latitude à la collectivité dans l'organisation de la zone.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Dispositions générales	Dito point précédent
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Dito point précédent
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Dispositions générales	Dito point précédent
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Dispositions générales	Dito point précédent
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Dispositions générales	Dito point précédent

ZONES UJ et NJ	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Dispositions générales	Vu la localisation des terrains inscrits en zone Uj, aucune règle n'est définie.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Les annexes et extensions aux constructions principales à destination de Logement, doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale existante.	Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les annexes et extension nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m² Les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m².	Les emprises autorisées visent à maintenir des droits à construire tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	

Pour les annexes de la sous-destination Logement la hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toit. Pour les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Uj reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans les zones voisines (Ua et Ub).
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Dispositions générales	Compte-tenu des emprises au sol autorisées et des surfaces inscrites en zone Uj, il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer le coefficient de pleine terre

ZONE UX	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Dispositions générales	Considérant que seul l'accès à la zone Ux définit l'interface entre l'unité foncière et le domaine public, il n'a pas été jugé nécessaire de préciser de règles particulières.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles des sous-destinations Exploitation agricole, Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Industrie peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations : Artisanat et commerce de détail, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtel et autre hébergement touristique, Bureau, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière. Pour la sous-destination Industrie, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.	Les emprises au sol autorisées visent à garantir une certaine latitude d'occupation tout en permettant de répondre aux besoins des activités en place.

Pour la sous-destination Entrepôts, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 1000m²	
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtel et autre hébergement touristique, et Bureau la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit sans dépasser R+1+C Annexes des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toit. Pour les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Industrie et Entrepôts, la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone Ux. Elles permettent aux établissements une certaine évolution pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour les sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.	L'objectif est de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE 1AU	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies ou à la limite s'y substituant - Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres	Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain proche (zone Ub). Elle permet de garantir un retrait par rapport à la rue et l'espace nécessaire pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de stationnement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.	Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain existant proche (zone Ub). L'implantation possible en limite séparative a pour objectif de laisser la possibilité d'implanter la construction en mitoyenneté (atout thermique). La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations autorisées (exception faite des équipements d'intérêt collectif et services publics), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière	L'emprise autorisée dans la zone 1AU vise à affirmer une certaine densité dans une logique d'économie de la ressource foncière et d'une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelle. Ce choix d'emprise permet de favoriser la

	densification tout en ménageant des espaces de jardin pour garantir le cadre de vie, et pour garantir une infiltration des eaux à la parcelle et pour éviter le ruissellement.
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour les sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit. Annexes des sous-destinations autorisées : 3 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions environnantes. Le règlement permet donc une harmonisation du paysage urbain.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 30%. Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.	Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence du végétal dans ce nouveau quartier. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit également de soigner les transitions avec les espaces bâtis environnants et les espaces naturels et agricoles, en garantissant un traitement des fonds de parcelles en jardins.

ZONE A	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Exploitation agricole, Artisanat et commerce de détail, Restauration doivent être implantées : - Soit à l'alignement des voies ou à la limite s'y substituant en fonction de la hauteur du bâtiment - Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres en fonction de la hauteur du bâtiment	En fonction de la hauteur de la construction projetée, il est attendu que le pétitionnaire adopte une implantation différente. En effet, l'idée force derrière cette règle est de limiter l'impact visuel des constructions d'obédience agricole, généralement massives, notamment aux entrées de villages (bourg et hameaux).
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Exploitation agricole et Exploitation forestière et Logement peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives. - En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes. La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. En cas de vue, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. En cas d'ouverture créant des vues, la distance plus importante vise à assurer une plus grande intimité avec les constructions voisines.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	

Les constructions relevant de la sous-destination Logement, liés et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage) des bâtiments agricoles qui leur sont associés. Les annexes et extensions aux constructions principales relevant de la sous-destination Logement doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale existante. Les constructions relevant des sous-destinations Artisanat et commerce de détails, Restauration liés et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres des bâtiments agricoles qui leur sont associés.	Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Pour les annexes et extension nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m² Les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise en eau de 60m².	Les emprises autorisées visent à maintenir des droits à construire tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour la sous-destination exploitation agricole, dont l'implantation est comprise entre 0 et 6 mètres à compter de la limite du domaine public, la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit. Au-delà de 6, la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit. Pour la sous-destination Logement, Artisanat et commerce de détails, Restauration liés et nécessaires à l'activité agricole la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C) Annexes des sous-destinations Logement, Artisanat et commerce de détails, Restauration : 3 mètres à l'égout de toit. Pour les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone en fonction des sous-destination.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 40%.	Compte-tenu des emprises au sol autorisées et des surfaces inscrites en zone A, il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer le coefficient de pleine terre

ZONES N et Ne	
Règlement	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Non réglementé	Les seules constructions étant autorisées étant les clôtures, à la condition qu'elles s'avèrent nécessaires, et les équipements sportifs il n'est pas nécessaire de réglementer cet article
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
Non réglementé	Dito point précédent
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
Non réglementé	Dito point précédent
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Non réglementé	Dito point précédent
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Non réglementé	Dito point précédent
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Non réglementé	Dito point précédent

2.3 Les justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3)

Règlement	Justification
Le règlement fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine. L'essentiel des règles est précisée dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones. Seules des dispositions particulières ont été établies pour le traitement des toitures, de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits. Ce choix de règles permet certaines souplesses urbanistiques et architecturales en fonction des caractéristiques de chaque zone, et permet de préserver une forme de cohérence propre à chacune d'entre elles. En fonction des zones, la question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de composition ou de matériaux utilisés.	Cette partie du règlement a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes. Toutefois, ce chapitre se veut relativement souple afin de laisser également une certaine liberté et permettre la réalisation de projets plus contemporains.
Le règlement identifie des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme tels que le patrimoine monumental et historique, les corps de ferme, les maisons rurales et qui présentent une qualité patrimoniale pour le village. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.	Cette mesure vise à reconnaître la qualité du patrimoine bâti de Theuville. L'identification de ces éléments de patrimoine et l'interdiction de leur destruction doit permettre la protection l'identité patrimoniale de la commune. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité des différents bâtiments patrimoniaux et éléments du petit patrimoine rural.

2.4 Les justifications des règles sur le stationnement (article 5)

Règlement	Justification
Le règle de stationnement sont communes à toutes les zones du PLU et précisées en fonction de la sous-destination, ainsi les normes de stationnement pour les destinations et sous-destinations sont les suivantes :	
Exploitation agricole et forestière : Non réglementé	Aucune règle chiffrée n'est fixée dans la mesure où les besoins de ces types de constructions peuvent être variables, en fonction de leur taille, de leur type d'activité...
Habitation : - Logement : 2 places de stationnement par habitation et 1 place de stationnement par logement social - Hébergement : 1 place de stationnement par unité d'hébergement	En l'absence de mode de transports alternatifs (transports en commun), la voiture comme mode de déplacement est largement usitée par les habitants. En ce sens, le nombre de places de stationnement par logement est établi pour répondre aux besoins
Commerce et activités de service : - Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher - Restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10m² de surface de plancher - Commerce de gros : non réglementé - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher - Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place de stationnement par chambre - Cinéma : non réglementé	- Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permet le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (artisanat, commerce, restauration, services, hébergement hôtelier). - Cinéma : sous-destination interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé	L'absence de nombre de places minimal permet une plus grande flexibilité en cas de projet. En ce sens le nombre de place à réaliser répondra aux besoins et à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et

	sa localisation dans la commune (existence ou non d'une zone de stationnement à proximité)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : - Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher - Entrepôt : non réglementé - Bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher - Centre de congrès et d'exposition : non réglementé - Cuisine dédiée à la vente en ligne : non réglementé	- Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permet le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, bureau). - Centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne : sous-destination interdite.

Chapitre 7 : L'évaluation environnementale

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale

1.1 La définition de l'évaluation environnementale

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes »

Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer.

1.2 Pourquoi réaliser une l'évaluation environnementale

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 (DEF 28 oct. 2021, n° DEF204e0) a précisé les modifications apportées au régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme par la loi ASAP (L. n° 2020-1525, 7 déc. 2020, art. 40). Cette loi a posé le principe d'évaluation environnementale systématique pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). En effet, avant l'intervention de la loi ASAP, l'élaboration et la révision des PLU relevaient de la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.

Le législateur a souhaité que le principe d'évaluation environnementale systématique des PLU soit applicable immédiatement aux procédures engagées après la publication de la loi (art. 148), sans nécessiter de texte réglementaire d'application.

Considérant que la commune de Theuville élabore son Plan Local d'Urbanisme, suite à la fusion des communes historiques de Theuville et de Pézy et bien que ces dernières disposent respectivement d'un Plan Local d'Urbanisme et d'une Carte Communale, l'évaluation environnementale est jugée systématique (R.104-11).

1.3 Que comprend l'évaluation environnementale

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application de l'article R.104.18 du Code de l'urbanisme en vigueur :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2. Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :
 - a. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;
 - b. Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

2. Le résumé non technique

L'objectif de l'évaluation environnementale est d'intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de cette procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme. C'est une aide à la décision qui permet à la commune d'identifier et de prévenir les dommages sur l'environnement et ainsi de justifier ses choix politiques.

Cette démarche se base sur les données et les études disponibles telles que les documents cadres (SCoT, SDAGE...) mais aussi les rapports d'activité ou les études réalisées par les gestionnaires de milieux naturels, etc.

En phase de diagnostic l'évaluation environnementale consiste en un état initial de l'environnement qui définit les enjeux du territoire. Lors de l'écriture du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle vient proposer des orientations afin d'appuyer les décisions politiques. Enfin, en phase de réalisation du zonage et du règlement du PLU, une phase de terrain est programmée afin d'identifier de manière précise la localisation des éléments à préserver, ceux jouant un rôle dans le bon état environnemental et l'identité du territoire.

2.1 L'état initial de l'environnement

La commune de Theuville se situe dans la région beauceronne, caractérisée par l'omniprésence de la plaine. Le relief y est peu accidenté, avec des terres agricoles qui s'étendent sur de vastes espaces.

La commune ne possède pas de cours d'eau pérennes. Il existe cependant des fossés de drainage, typiques des zones agricoles, mais surtout un réseau de mares, qui outre leur aspect paysager font office d'exutoire.

Elle présente des enjeux notables en matière de gestion des eaux pluviales et de protection des eaux souterraines, une partie de son territoire étant située dans l'aire d'alimentation du captage de Dammarie.

Le climat est de type océanique dégradé, caractérisé par des hivers modérément froids et des étés doux à chauds, avec des précipitations réparties tout au long de l'année.

La végétation est majoritairement composée de champs agricoles (cultures céréalières, colza, betteraves, etc.) de petits bois (remises) et de haies éparées. La commune présente un paysage relativement ouvert, avec peu de relief ou de forêt dense.

Theuville abrite une faune variée, typique des espaces agricoles, avec des oiseaux comme des perdrix, des faisans, ainsi que de petits mammifères (renards, lièvres).

Theuville, faiblement urbanisée, s'organise à partir de son bourg historique, mais également du bourg de Pézy (anciennement) et de plusieurs hameaux (Vovette, Baigneaux, Rosay au Val et Nicorbin) et dans une moindre mesure d'écarts bâtis (fermes de Leddeville et Louasville). Ces espaces bâtis sont composés de maisons anciennes, mais également de constructions plus récentes. Le territoire communal et les hameaux de Vovette et de Rosay-au-Val s'ont impactés par la Directive Paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres. Cette servitude vise à réglementer les hauteurs des constructions, leur implantation et leurs caractéristiques esthétiques au regard de cônes de vue sur l'édifice religieux.

En matière de risque et de nuisance, les infrastructures routières sont limitées à des voies départementales et communales, adaptées à un trafic local et rural. Seule la RN154 à la marge du territoire communal, fait état d'un classement visant à limiter l'exposition de la population face aux nuisances générées par l'infrastructure de transport terrestre. Theuville est également concernée par le risque de mouvement de terrain, les aléas liés au phénomène de retrait et de gonflement des argiles (risque modéré), au risque inondation lors d'événements pluvieux d'importance. Les risques technologiques identifiés résultent de l'existence des silos dans le bourg à partir desquels des périmètres de protection limite l'exposition au danger de la population.

En résumé, Theuville présente un environnement rural typique d'Eure-et-Loir, dominé par l'agriculture, avec des enjeux écologiques liés à la préservation des sols, de l'eau et de la biodiversité dans un contexte de changements climatiques.

2.2 Les autres plans et programmes à intégrer

De nombreux documents viennent renforcer l'intégration des questions environnementales dans les documents d'urbanisme. Ce sont les Schémas Directeurs (SDAGE Loire Bretagne, SAGE Nappe de Beauce et des milieux associés, SAGE Loir, Schémas directeur de Chartres Métropole (AEP, assainissement et pluvial), les Plans de Prévention ou de Gestion des Risques etc.

Les documents de rang « inférieur » doivent prendre en compte ou être compatibles avec eux afin d'intégrer leurs objectifs et de conserver une cohérence dans la politique territoriale.

Il convient de préciser les notions de « prise en compte » et de « compatibilité ». La prise en compte est le fait que la commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure à son PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifiées les décisions allant à l'encontre de ce document.

La compatibilité réside dans le fait que le PLU est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

Ainsi, le PLU de Theuville doit :

- Être compatible avec
 - o Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne
 - o Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole
- Prendre en compte
 - o Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Centre-Val de Loire
 - o Le Plan Climat Air Energie Territorial de Chartres métropole

2.3 Les objectifs poursuivis par le projet d'élaboration du PLU

Le PADD du PLU de Theuville, débattu en conseil municipal le 8 novembre 2023 et le 24 septembre 2024, s'articule autour des axes et objectifs suivants :

- **AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE THEUVILLE**

- Protéger les espaces boisés
- Garantir la pérennité des jardins et ouches dans les espaces bâtis
- Assurer les continuités écologiques des réservoirs de biodiversité
- Limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques
- Mettre en valeur le réseau de mares
- Protéger les zones humides
- Préserver la ressource agricole
- Conforter les exploitations agricoles
- Mettre en valeur le patrimoine architectural
- Prendre en compte les prescriptions de la Directive Paysagère
- Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

AXE 2 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RATIONNEL ET MAÎTRISÉ

- Accompagner une croissance démographique éclairée au regard de l'évolution passée
- Définir l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain
- Optimiser les espaces bâtis par le comblement des espaces en creux
- Mobiliser des secteurs et/ou bâtiments sujets à mutation
- Agir en faveur d'une politique de reconquête pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire
- Contenir les écarts bâtis dans leur configuration actuelle
- Aménager un secteur d'extension urbaine visant à favoriser la mixité urbaine et sociale

AXE 3 : SATISFAIRE LES BESOINS DES THEUVILLOISES ET THEUVILLOIS

- Poursuivre la politique de développement des équipements
- Anticiper sur l'évolution de certaines activités locales
- Asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement des secteurs d'activités économiques
- Prendre en compte les ICPE
- Améliorer l'intégration du lotissement avec le bourg
- Sécuriser la traversée de certains espaces bâtis
- Garantir le maintien des passages à niveau
- Optimiser les circulations liées à l'activité agricole

AXE 4 : MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Malgré une dimension environnementale ténue sur la commune, les quelques caractéristiques d'intérêt (boisements, mares...) sont mis en valeur dans le PADD. L'action essentielle retenue est la recherche de la sobriété foncière dans projet de territoire (optimisation des enveloppes bâties, ponction de terres agricoles aux justes besoins de la collectivité etc.). Ce parti d'aménagement s'inscrit dans une logique de la planification urbaine en réponse aux problématiques environnementales.

2.4 La traduction réglementaire

a) Climat et énergie

Enjeu : les énergies renouvelables

La faiblesse des projections démographiques entrevues dans le PLU, n'est pas en mesure de bouleverser les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. Toutefois le PLU au sein de son règlement utilise différents outils permettant de diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, à savoir :

- Préservation des espaces naturels de la commune
- Végétalisation des nouveaux projets urbains
- Incitation à l'utilisation de techniques de construction et de matériaux avec un impact moindre sur l'environnement.

b) Eau

Enjeu : qualité de la ressource

Bien que limitée, la population de la commune prévue par la mise en œuvre du PLU aura une incidence négative sur la ressource en eau puisqu'elle va entraîner une augmentation de sa consommation et de sa pollution. Toutefois en préservant les éléments du patrimoine naturel (bosquets, fonds de jardins, mares ...) jouant un rôle dans la filtration de l'eau et en sécurisant, au sein des nouvelles constructions, la bonne mise en place du réseau d'eau potable ainsi que la gestion des eaux pluviales et des systèmes d'assainissement individuel, le PLU réduit l'incidence de la population sur la ressource en eau.

c) Risques, nuisances, pollution

Enjeu : exposition de la population

Les principaux risques sont technologiques (silos ICPE) et naturels (inondations en cas de fortes intempéries). Les limites des zones urbaines ou à urbaniser sont en deçà des périmètres de protections (zones de dangers) des silos.

L'exposition au risque d'inondation est plus variable et dépend majoritairement des épisodes pluvieux. La mise en place d'espace de pleine terre minimale et obligatoire dans les prescriptions du règlement du PLU, le règlement de gestion des eaux de Chartres Métropole, mais également la mise en œuvre d'un bassin de récupération des eaux pluviales au droit de la future zone à urbaniser (tel que précisé dans l'OAP), sont autant de mesures limitantes l'exposition de la population face à ce risque.

Dans une moindre mesure, l'exposition au bruit (classement de la RN154) est anecdotique considérant l'absence de constructions, donc d'habitations, aux abords de l'infrastructure.

d) Patrimoine paysager

Enjeu : qualité du paysage et plus largement du cadre de vie

Le PLU a une incidence positive directe sur le paysage et le patrimoine culturel. Il préserve les éléments paysager (bâti et naturel) du territoire et réglemente les nouvelles constructions afin de conserver une cohérence communale.

e) Patrimoine naturel

Enjeu : richesse environnementale et biodiversité

Le PLU a une incidence positive sur le patrimoine naturel. Bien que relativement limité, les enjeux identifiés sur les éléments naturels ont été pris en compte dans le règlement et le zonage afin de les préserver de toute urbanisation. Pour l'essentiel, il s'agit de milieux naturels assez ordinaires que le PLU protège par le recours à différents outils.

2.5 Les dispositifs de suivis de l'application du PLU au regard de l'environnement

Le dispositif de suivi consiste à proposer plusieurs indicateurs simples et faciles d'accès qui permettront de suivre l'évolution du territoire au regard des enjeux environnementaux.

Ainsi 7 thèmes liés à l'environnement sont déclinés au travers de 19 indicateurs de suivi, dont l'expression est plus large que les aspects environnementaux.

2.6 Les mesures Éviter / Réduire / Compenser

L'évaluation environnementale permet de proposer des mesures tout au long de l'élaboration du document afin d'éviter que le projet n'impacte l'environnement, de réduire les incidences qui n'auront pas pu être évitées.

Il n'a pas été nécessaire d'appliquer des mesures de compensation sur le projet de Theuville. Les impacts sur le patrimoine naturel, paysager, sur l'eau, les risques et nuisances ainsi que sur le climat et l'énergie ont été réduits par de nombreuses recommandations intégrées dans la traduction réglementaire du projet, mais également dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il faut rappeler que dans le cadre de la déclinaison opérationnelle des différents projets portés sur le territoire, et qui viendront s'appuyer sur le PLU, des dossiers de demande d'autorisation pourront être amenés à être constitués (autorisation au titre de la loi sur l'eau, étude d'impact sur l'environnement, ...), des études paysagères seront réalisées. La logique ERC sera à nouveau déclinée, sur la base d'un diagnostic et d'un avant-projet plus détaillé qui permettra de retravailler plus spécifiquement et finement l'évitement, la réduction et la compensation des effets de ces projets.

3. L'articulation avec les autres plans ou programmes

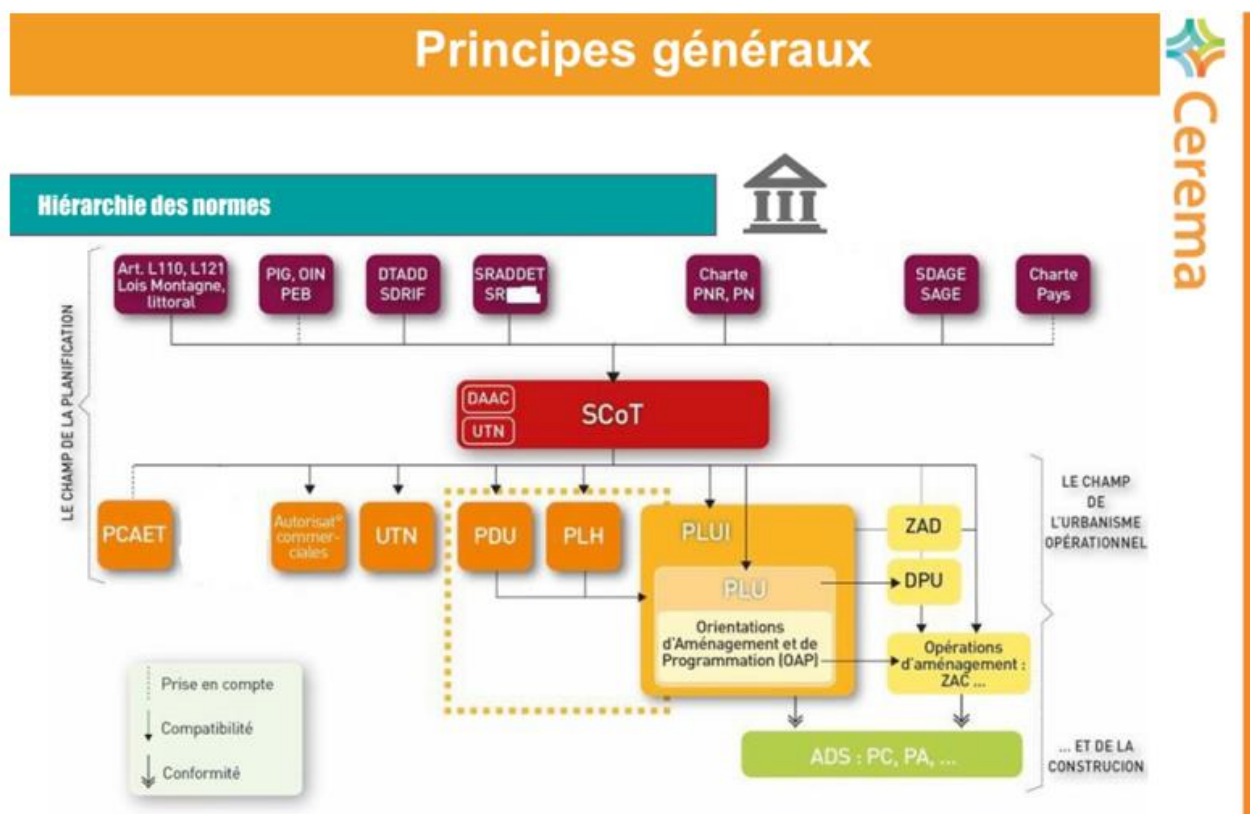
3.1 La justification de l'articulation à démontrer

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale ou communale. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur » (notamment le PLU et le POS) ainsi que les SCoT. Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, et de compatibilité de l'élaboration du PLU aux normes supérieures.

Définitions :

Prise en compte : la collectivité ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.

Compatibilité : un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.



L'élaboration du PLU de Theuville, doit être :

COMPATIBLE AVEC (ARTICLE L.131.4 DU CODE DE L'URBANISME)	
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.	L'élaboration du PLU de Theuville doit être compatible avec le SDAGE Loire Bretagne
Les objectifs déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (article L.131.4 du code de l'urbanisme).	L'élaboration du PLU de Theuville doit être compatible avec le SCoT de Chartres Métropole.
PRENDRE EN COMPTE (ARTICLE L.131.2 DU CODE DE L'URBANISME)	
Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	L'élaboration du PLU de Theuville doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Centre-Val de Loire (16 janvier 2015).
Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	L'élaboration du PLU de Theuville doit prendre en compte le PCAET de Chartres métropole (28 janvier 2021)

3.2 Le SDAGE Loire Bretagne

Ce point est développé au chapitre 5 : [La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006](#)

3.3 Le SCoT de Chartres Métropole

Ce point est développé au chapitre 5 : [Le Schéma de Cohérence Territoriale \(SCoT\) de Chartres Métropole](#)

3.4 Le SRCE du Centre-Val de Loire

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue. Les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).

À Theuville le SRCE n'identifie pas de continuités écologiques majeures. Néanmoins, la compatibilité du PLU avec le SRCE est respectée dans la mesure où le celui-ci décline les éléments constitutifs de la TVB locale par son identification dans l'état initial de l'environnement et son objectif de préservation à travers des prescriptions réglementaires (règlement et zonage du PLU) élargies par la mise en œuvre d'une OAP dédiée.

3.5 Le PCAET de Chartres Métropole

Le PCAET se décline autour de 6 grandes actions, qui ne concernent pas toutes cette élaboration de PLU.

a) Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments

Pour les nouvelles constructions ou la modification du bâti existant, le règlement du PLU tend à préconiser l'utilisation de techniques et de matériaux bénéfiques pour l'environnement, permettant notamment de réduire la consommation énergétique des foyers et ainsi le rejet de gaz à effet de serres.

b) Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

La dimension rurale de la commune et la faiblesse de la desserte en transports en communs sont autant de points qui favorisent le recours à la voiture. En l'occurrence, le PLU n'est pas en réelle mesure d'améliorer les solutions de déplacements alternodales.

c) Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement

Si l'essentiel du territoire de Theuville est inscrit en zone agricole (A), le PLU n'est pas un « outil » visant à orienter les modes de productions agricoles. Ainsi, le présente élaboration de PLU ne peut influencer sur cet objectif.

d) Développer les énergies renouvelables et l'usage de produits biosourcés

Le PLU ne va pas à l'encontre de l'installation de système de production d'énergie renouvelable individuel.

e) Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques

Au regard de la teneur du tissu économique de Theuville, le PLU ne peut influencer sur les attentes de cet objectif.

f) Aménager le territoire dans la logique d'une résilience aux changements climatiques et visant l'amélioration de la qualité de l'air

Les secteurs d'intérêts environnementaux sont protégés de toute forme de dégradation et/ou de fragmentation, par la mise en œuvre de zones naturelles, strictes pour les boisements (zones N), les mares (Ne) les jardins (Nj). La préservation de cette ressource naturelle vise à capter les sources de pollutions tant de l'air que de l'eau.

4. Les incidences notables probables du plan

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- Elle évalue les effets positifs et négatifs du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet ;
- Elle se base sur la vocation initiale des documents d'urbanisme (Carte communale et Plan Local d'Urbanisme) pour établir un comparatif avec le projet d'élaboration PLU, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et occupation de l'espace communal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement du territoire :

**L'eau, ressources
et assainissement**



**Le patrimoine
naturel**



**Le paysage et le
patrimoine
culturel**



**Les nuisances, la
pollution et les
risques**



**Le climat, l'air et
l'énergie**



4.1 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

a) Présentation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée, en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique. Le développement du territoire doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prend en compte l'ensemble des critères ci-dessus de la manière la plus équilibrée. Cette élaboration de PLU exige la formulation des choix politiques globaux qui se traduiront au travers d'un règlement et d'un zonage. Le PADD répondra aux grands enjeux mis en avant dans la phase diagnostic et/ou apportera des réponses sur des projets de secteurs et/ou sur des incertitudes liées au devenir du territoire.

Le PLU de Theuville se décline autour de 3 axes :

- Préserver et valoriser le cadre de vie de Theuville
- Promouvoir un développement rationnel et maîtrisé
- Satisfaire les besoins des Theuvilloises et Theuvillois

Les orientations et les objectifs définis dans le PADD ont ainsi été analysés afin de définir, dans la mesure du possible, leur incidence au regard de l'état initial de l'environnement.

L'analyse est divisée selon les grandes thématiques environnementales : Milieux naturels et biodiversité, Paysage et patrimoine, Air-Climat-Energie, Risques et nuisances, Ressources en eau et assainissement.

b) Analyse générale des incidences du PADD

Chaque axe structurant du PADD est décliné en objectifs. Afin que l'analyse soit la plus complète possible, ce sont ces derniers qui sont soumis à l'évaluation environnementale et à l'étude des incidences. Le tableau ci-dessous présente cette analyse.

	Incidence positive
	Incidence négative
	Absence d'incidence
?	Incertain

AXES	OBJECTIFS	INCIDENCES					COMMENTAIRES
							
PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE THEUVILLE	Protéger les espaces boisés						La préservation des milieux naturels pour la biodiversité a une incidence positive sur bien d'autres paramètres environnementaux tels que la gestion de l'eau, la réduction des risques naturels, l'atténuation du changement climatiques, l'amélioration du cadre de vie...
	Garantir la pérennité des jardins et ouches dans les espaces bâtis						
	Assurer les continuités écologiques des réservoirs de biodiversité						
	Limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques						
	Mettre en valeur le réseau de mares						
	Protéger les zones humides						
	Préserver la ressource agricole						L'agriculture intensive est une des activités humaines responsable de l'érosion de la biodiversité, d'une consommation importante de l'eau, de rejet de polluants dans l'air, le sol et l'eau et d'une consommation d'énergie fossile importante émettrice de gaz à effet de serre. Le développement d'une agriculture durable, biologique et en lien avec le commerce local peut être, au contraire, un support pour la biodiversité des milieux ouverts et cultivés et un allié dans la lutte contre le changement climatique.
	Conforter les exploitations agricoles						

	Mettre en valeur le patrimoine architectural					Cet objectif vise à préserver les éléments patrimoniaux les plus intéressants et qui définissent l'identité patrimoniale de la commune.
	Prendre en compte les prescriptions de la Directive Paysagère					Cet objectif a une incidence positive sur le patrimoine paysager et culturel, au-delà des limites communales.
	Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie					Cette orientation a une incidence positive sur l'environnement. Elle exprime une ambition de réflexion et de sobriété énergétique dans les projets de constructions. L'impact reste cependant incertain sur la dimension paysagère, notamment bâtie, eu égard à la complexité de mise en œuvre de solutions innovantes sur les constructions les plus anciennes.
PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RATIONNEL ET MAÎTRISÉ	Accompagner une croissance démographique éclairée au regard de l'évolution passée					Les perspectives de développement démographique portées par le PLU ne sont pas en mesure de porter préjudice à la ressource en eau, aux sources d'énergie, ni même au cadre de vie.
	Définir l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain					En développant prioritairement l'urbanisation sur le centre de Theuville, et dans une moindre mesure sur les hameaux, la commune limite la consommation foncière et, en lien avec le renforcement de la centralité, limite le besoin des habitants à l'utilisation de la voiture.
	Optimiser les espaces bâtis par le comblement des espaces en creux					L'optimisation foncière tendra à terme à une forme de densification, qui certes est susceptible de complexifier la gestion des eaux pluviales et de léser le cadre de vie, mais qui est gage de limitation de la consommation de la ressource naturelle et agricole.
	Mobiliser des secteurs et/ou bâtiments sujets à mutation					Cet objectif doit être en mesure de renouveler l'occupation de bâtiments existants évitant ainsi toute forme d'abandon.

	Agir en faveur d'une politique de reconquête pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire						Cet objectif prône la récupération d'une partie des logements vacants, évitant ainsi toute forme de recours la ressource foncière pour de la construction neuve, mais également de « mise à niveau » de ces constructions. Pour les constructions les plus anciennes, cet objectif vise à la préserver le patrimoine architectural de la commune.
	Contenir les écarts bâtis dans leur configuration actuelle						Cet item a pour objectif implicite de proscrire toute forme de mitage du territoire.
	Aménager un secteur d'extension urbaine visant à favoriser la mixité urbaine et sociale						L'urbanisation en extension a pour corollaire la consommation et l'artificialisation des sols, et de fait impacte le caractère perméable des terrains concernés.
SATISFAIRE LES BESOINS DES THEUVILLOISES ET THEUVILLOIS	Poursuivre la politique de développement des équipements						Sans commentaire
	Anticiper sur l'évolution de certaines activités locales						Cette orientation vise à préserver l'activité locale limitant ainsi le déport des activités commerciales, de services et artisanales au-delà des limites communales et par là même de favoriser l'emploi local (limitant ainsi le recours à l'automobile pour les déplacements domicile / travail)
	Asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement des secteurs d'activités économiques						Le maintien de l'emploi sur le territoire permet de réduire les besoins en déplacement de la population communal
	Prendre en compte les ICPE						Les silos (ICPE) sont grevés de périmètres de protection au sein desquels il n'est entrevu aucune forme de développement.

	Améliorer l'intégration du lotissement avec le bourg						Sans commentaire
	Sécuriser la traversée de certains espaces bâtis						L'idée force est de limiter l'exposition au risque automobile des habitants.
	Garantir le maintien des passages à niveau						La clôture le long de la voie SCNF formalise un élément de fragmentation pour la circulation de la faune. Le maintien des PN
	Optimiser les circulations liées à l'activité agricole						La recherche d'alternative en matière de circulation agricole est en mesure d'améliorer la sécurité routière et décongestionner la circulation, notamment lors des périodes d'activités (moissons).

Malgré une dimension environnementale ténue sur Theuville, le PADD donne une place centrale à l'environnement dans son projet de territoire (préservation des quelques espaces d'intérêts écologiques tels que les boisements, mares, fonds de jardin). La commune présente des ambitions de sobriété et de cohérence dans la planification urbaine en réponse aux problématiques environnementales. Les seules ambitions pouvant avoir une incidence négative sur certaines thématiques environnementale sont celles liées à l'activité agricole, pour lesquelles le PLU ne peut réellement influencer, notamment sur le type de culture et les besoins en eau.

4.2 Le règlement et le zonage

a) Présentation

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts du zonage et du règlement sur l'environnement. Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Pour des raisons de clarté et de présentation, cette partie expose le plan de zonage de manière générale puis les résultats de l'analyse en fonction de chacune des zones et de leur règlement.

Le règlement du PLU de Theuville se compose classiquement en 4 grands types de zones (N, A, AU et U), divisés en zones indicées répondant à des besoins et des projets plus spécifiques par un corps de règles adaptées. Chaque zone est repérée au plan de zonage permettant ainsi l'organisation du territoire.

La synthèse des différentes zones du PLU est préalablement exposée au chapitre 6.

À ces zones, des prescriptions ponctuelles ou surfaciques viennent renforcer la protection d'éléments ou secteurs en application de l'article L151-23 et L151-19 du Code de l'urbanisme pour un intérêt paysager, naturel ou forestier.

- Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R421-23 h) du Code de l'urbanisme).
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R421-28 e) du Code de l'urbanisme).

Ainsi, au total le PLU de Theuville protège et préserve :

- 92.2 hectares inscrits en zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement et dont les prescriptions réglementaires (article 1) sont très restrictives.
- 3.4 hectares de boisements dont les arbres sont à préserver au titre de l'article L113.1 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés).
- 0.9 hectare de haies, d'alignement d'arbres sont à préserver au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.
- 10 mares à préserver ainsi que leurs abords, sur une emprise de 1.6 hectare, au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.
- 12.3 hectares de fond de jardins en milieu urbain sont préservés par leur classement en zones urbaines ou naturelles de jardins (Uj et Nj).
- 63 bâtiments, 14 éléments de patrimoines vernaculaires, 23 murs de clôtures soit 100 éléments de patrimoine culturel et architectural (L151-19) dont l'aspect extérieur est à préserver.

Actuellement la zone urbaine, de la commune couvre de 1.55% du territoire. Après urbanisation de la zone 1AU, le pourcentage de surface urbanisée et urbanisable augmentera anecdotiquement pour atteindre 1.57% du territoire communal.

b) Analyse des incidences par thématiques environnementales

Climat et énergie

Le PLU peut avoir une incidence positive sur le climat et l'énergie en règlementant 4 grands domaines :

- La construction
- La préservation des milieux naturels
- La mobilité
- La production d'énergie renouvelable

Pour les nouvelles constructions ou la modification du bâti existant, le règlement préconise l'utilisation de techniques et de matériaux bénéfiques pour l'environnement, permettant notamment de réduire la consommation énergétique des foyers et ainsi le rejet de gaz à effet de serres (dite prescriptions applicables sur le territoire : performances énergétiques et environnementales)

Le règlement préconise également l'utilisation de matériaux qui eux-mêmes ont un coût environnemental moindre que les matériaux classiquement utilisés. Toutefois ces préconisations environnementales ne sont pas une obligation sur les zones urbaines et à urbaniser seulement des objectifs à prendre en compte dans la mesure du possible.

La végétalisation dans les projets de construction est également règlementée. Les toitures plates et les terrasses tout d'abord devront être obligatoire végétalisées permettant ainsi d'améliorer la qualité thermique du bâti.

De plus, au minimum 20% à 40% (en fonction du type de zones) de l'unité foncière devront être traités en espace vert (pleine terre minimale). La création ou le maintien d'espaces verts permet de favoriser des espaces de fraîcheur au sein des espaces bâtis ou à bâtir. De plus la végétation a la capacité d'absorber les gaz à effet de serre, limitant ainsi leur émission dans l'atmosphère.

Le zonage et le règlement du PLU ont une incidence positive sur le climat en préservant les espaces naturels et notamment les espaces boisés et les mares au sein d'un zonage N, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La production d'énergie renouvelable reste possible sur la commune. L'installation d'unités individuelles (photovoltaïque...) est réalisable sous réserves d'intégration paysagère.

Ainsi, l'urbanisation projetée a de fait un impact relativement négatif sur les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. Toutefois le PLU au sein de son règlement utilise différents outils permettant de diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre :

- Préservation des espaces naturels de la commune,
- Végétalisation des nouveaux projets urbains,

- Incitation à l'utilisation de techniques de construction et de matériaux avec un impact moindre sur l'environnement.

Ressource en eau

Le PLU de Theuville envisage une croissance de la population entre 1% et 0.8% par an, soit une augmentation de la population estimée entre 58 et 74 habitants supplémentaires d'ici 2035. Afin de répondre à cette augmentation, le PLU capitalise sur la récupération de logements vacants et la réalisation d'environ 29 nouveaux logements.

Le règlement du PLU précise :

- « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. »
- « En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur... »

Le règlement répond aux enjeux de préservation qualitative et quantitative de l'eau en prescrivant l'installation de raccords d'eau potable étanches, limitant ainsi les pertes en eau et en rappelant l'obligation d'un raccordement aux systèmes d'assainissement collectifs ou individuels dans le respect de la réglementation en vigueur et la mise en place d'un système de traitement des eaux usées adapté pour les constructions et installations à vocation d'activité.

La préservation des espaces naturels et plus particulièrement les mares, joue un rôle primordial dans la conservation voire l'amélioration de la qualité de l'eau. Les milieux naturels sont protégés au sein d'un zonage N au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites (N) ou limitées (Ne et Nj)

Les limites communales de Theuville se situent bien au-delà des périmètres de protection des captages AEP, celui de Prunay-le-Gillon, qui l'alimente, et ceux de Dammarie et de Beauvilliers.

Plusieurs prescriptions permettent de gérer de façon plus optimale les eaux pluviales. En effet, les eaux pluviales doivent, d'après le règlement du PLU, être gérées à la parcelle avec une limitation de l'imperméabilisation des sols. De plus, la végétalisation des parcelles et des toitures plates doit permettre de limiter le ruissellement trop important.

Si l'augmentation de la population attendue aura potentiellement une incidence négative sur les ressources en eau puisqu'elle va entraîner une augmentation de la consommation et de la pollution, le PLU en préservant les éléments du patrimoine naturel (boisement, mares, jardins...) jouant un rôle dans la filtration de l'eau et en sécurisant, au sein des nouvelles constructions, la bonne mise en place des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi que la gestion des eaux pluviales, le PLU réduit l'incidence de la population sur la ressource en eau.

Risques, nuisances et pollution

- Risque technologique

Seuls les silos de la CAPEB – coopérative agricole, sont une Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et fait apposer un périmètre sur Theuville. Un zonage dédié à l'établissement (zone Ux), et le report des anciens périmètres Z1 et Z2 sur le plan de zonage, ainsi que la distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation. Si la zone à urbaniser se situe à proximité des silos, l'urbanisation de la zone 1AU prendra corps au-delà de la distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation.

- Nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir concerne à Theuville uniquement les abords de la RN 154. Il est fait référence à cette contrainte au plan de zonage par l'application de l'indice « Br » sur l'unique zone concernée, à savoir la zone agricole (A). Ainsi, l'exposition au nuisance sonore est limitée au regard des destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone.

- Pollution de l'air

La pollution de l'air est limitée par la préservation des espaces naturels et arborés de la commune ainsi que par une obligation de végétaliser les parcelles (haies, végétalisation des toitures plates et des terrasses...) permettant ainsi d'augmenter l'absorption des polluants atmosphériques en zone urbaine.

Patrimoine paysager

Les incidences négatives du plan sur le paysage sont limitées par une réglementation sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions. Cette insertion paysagère passe par les dispositions générales du règlement relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères valables pour l'ensembles des zones.

Le projet s'inscrit dans le respect des prescriptions issues de la Directive Paysagère sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres pour l'ensemble des constructions autorisées pour l'ensemble des zones assujetties à la Directive Paysagère (zones Ua, A, Ne et Nj).

Des prescriptions ponctuelles sont ajoutées au règlement et au zonage pour la conservation de bâtiments et autres éléments de paysage (arbres, murs de clôture, petit patrimoine...) présentant un caractère particulier, par l'application des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

Patrimoine naturel

Les caractéristiques environnementales sur Theuville sont relativement ténues, pour preuve l'absence d'espaces protégés tels que les sites Natura 2000 ou les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur le territoire communal. Néanmoins, même s'il n'existe pas de secteurs à haute valeur environnementale, le PLU vise à protéger les quelques espaces d'intérêt, tels que les boisements,

remises, réseau de mares et autres fonds de jardins par leur intégration à la zone naturelle stricte (N), d'équipements (Ne) ou de jardins (Nj).

Le recours à l'Espace Boisé Classé (EBC) a été systématisé pour les massifs boisés inférieurs à 0.5 hectare, considérant que ces derniers ne sont pas protégés en cas de défrichement (arrêté préfectoral du 10.11.2005).

Les autres éléments d'intérêts font quant à eux l'objet d'une identification au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, et plus spécifiquement les mares (publiques ou privées) avec pour ambition de préserver ce patrimoine qui œuvre pour la biodiversité, mais qui jouent également un rôle essentiel dans la gestion du cycle de l'eau.

De manière plus générale, la déclinaison d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la TVB cherche à préserver et à mettre en valeur, voir à restaurer les éléments constitutifs de la TVB. Également au sein de cette OAP, il est attendu de poursuivre la politique de préservation de la Trame Noire.

En définitive, le PLU a une incidence positive sur le patrimoine naturel. En effet, les enjeux identifiés ont été pris en compte dans le règlement et le zonage afin de les préserver de toute urbanisation. Les milieux naturels ordinaires sont protégés par l'application de différents outils et la zone d'extension urbaine touche uniquement des milieux agricoles.

4.3 Les incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La partie qui suit constitue une analyse spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement qui vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique. Il s'agit de la zone à urbaniser (1AU) et des emplacements réservés.

a) La zone à urbaniser

ZONE 1AU DE LA RUE DE LA PLAINE		
Superficie	1,3 hectare	
Patrimoine naturel		
Zonage réglementaire antérieur	Zone A	
Inventaire du patrimoine naturel ou éléments de la TVB	Néant	
Occupation du sol	Cultures agricoles	
		
Enjeu écologique	Niveau d'enjeu : faible	
	Ce terrain est situé en contexte agricole. Les espèces végétales présentes témoignent d'un caractère intensif de la pratique agricole. Ils sont donc peu favorables au développement et à l'accueil d'espèces végétales ou animales patrimoniales	
Incidence du projet de PLU	Incidence directe	Incidence indirecte
	Destruction du champ cultivé	Destruction de milieux potentiellement favorables à des espèces de flore et de faune typiques de ce milieu.
Mesures d'évitement et de réduction à prévoir	Compenser l'artificialisation du site par la mise en place d'éléments paysagers au sein de l'opération et dans ses limites (traitement périphérique) et assurer la perméabilité de la zone pour la circulation de la petite faune.	
Incidence résiduelle	Niveau d'incidence résiduelle : Faible	

Exposition aux risques	
Enjeux	Périmètre de protection des silos agricoles
Mesures d'évitement et de réduction	Respect des distances de sécurité générées par les périmètres de protection
Incidence résiduelle	Niveau d'incidence résiduelle : Modérée
Paysage	
Enjeux	Enjeu relativement faible au regard de la localisation de la zone.
Mesures d'évitement et de réduction	Dito « Mesures d'évitement et de réduction » pour le patrimoine naturel
Incidence résiduelle	Niveau d'incidence résiduelle : Faible

b) Les emplacements réservés

N°	AFFECTATION	BENEFICIAIRE AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	N° DES PARCELLES CONCERNEES	SUPERFICIE (m²)
1	Extension du pôle d'équipements publics	Commune	ZP 43 / B 1240	1680 m²
2	Équipements communaux	Commune	B 157	1340 m²
3	Stationnement	Commune	ZP 31 /	1580 m²
4	Gestion des eaux pluviales	Chartres Métropole	B 156 / B 157	820m²

Le PLU de Theuville fait valoir les besoins fonciers de la commune dans la mise en œuvre de projets d'intérêt général. Inexistants dans les précédents documents d'urbanisme (PLU et CC), ces emplacements réservés, au regard de leur localisation dans l'enveloppe bâtie au sein du village, n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement au sens large.

L'emplacement réservé n°1 doit participer à l'organisation globale du pôle d'équipements publics récemment aménagé. Cet espace participera à terme au paysagement de ce même pôle.

Les emplacements réservés n°2, 3 et 4 sont intimement liés, non pas par leur destination, mais par leur localisation. En effet, le site, lors d'épisodes pluvieux, est généralement inondé. L'idée force est que la puissance publique (commune et Chartres Métropole) puisse gérer au mieux le devenir de ce secteur. En tout état de cause, la mise en œuvre d'emplacements réservés vise à améliorer la situation existante.

En conclusion, l'instauration d'emplacements réservés dans le cadre de cette élaboration de PLU n'a pas pour fonction de mettre en valeur la dimension environnementale de la commune, mais n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

5. Les mesures envisagées pour éviter, réduire, ou compenser les incidences de la mise en œuvre du plan

5.1 Préalable

La séquence dite « **éviter – réduire – compenser** » (ERC) résume l'obligation réglementaire que les projets d'aménagement prennent à leur charge les mesures permettant d'abord d'éviter au maximum d'impacter l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités. Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur l'environnement, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions favorables aux intérêts environnement considérés.

« Les questions environnementales doivent faire partie des données de conception des projets au même titre que les autres éléments techniques, financiers, etc. Cette conception doit tout d'abord s'attacher à éviter les impacts sur l'environnement, y compris au niveau des choix fondamentaux liés au projet (nature du projet, localisation, voire opportunité). Cette phase est essentielle et préalable à toutes les autres actions consistant à minimiser les impacts environnementaux des projets, c'est-à-dire à réduire au maximum ces impacts et en dernier lieu, si besoin, à compenser les impacts résiduels après évitement et réduction. C'est en ce sens et compte-tenu de cet ordre que l'on parle de « séquence éviter, réduire, compenser ». Extrait de « Doctrine relative à la séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur le milieu naturel », Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement, 6 mars 2012.

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives de leur autorisation propre.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul. Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers le choix du scénario retenu. L'argumentaire présenté dans le rapport de présentation explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux notamment environnementaux.

5.2 Les mesures intégrées au PLU de Theuville

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de PLU pour éviter, réduire voire compenser ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

Dans le cadre de la déclinaison opérationnelle des différents projets portés sur le territoire, et qui viendront s'appuyer sur le PLU, des dossiers de demande d'autorisation pourront être amenés à être constitués (autorisation au titre de la loi sur l'eau, étude d'impact sur l'environnement, ...), des études paysagères seront réalisées. La logique ERC sera à nouveau déclinée, sur la base d'un diagnostic et d'un avant-projet plus détaillé que permettre de retravailler plus spécifiquement et finement l'évitement, la réduction et la compensation des effets de ces projets.

THÈME		MESURES	
	Évitement	Réduction	Compensation
Ressource en eau	Protection des mares par l'inscription au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme	Protection d'un maillage végétal jouant un rôle dans l'épuration de l'eau. Gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un PLT minimum. Préconisation de la récupération des eaux pluviales sur toutes les zones pour la consommation hors consommation d'eau potable.	
Patrimoine naturel	Protection des massifs boisés inférieurs à 0.5 hectare par au titre de l'article L113.1 du code de l'urbanisme (espace boisé classé). Pour les massifs de plus de 0.5 hectare, application de l'arrêté préfectoral du 10.11.2005. Protection des éléments de paysages (arbres, haies) au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme	Clôtures séparatives perméables à la petite faune Règle d'urbanisation en zone N et A limitant l'étalement urbain et les nouvelles constructions PLT minimum à respecter (variable en fonction des zones) OAP transversale pour la TVB	

Patrimoine paysager	Protection des éléments du patrimoine culturel et architectural par le recours à l'article L151.19 du Code de l'urbanisme Préservation des cœurs d'îlots et des ouches au sein des espaces bâtis (Nj et L151.23).	Prescription dans l'utilisation des matériaux de construction (couleur, type de matériaux...) et mise en place de norme de construction (hauteur, distance à la voirie...). Prise en compte de la Directive paysagère sur la cathédrale ND de Chartres. Aménagement paysager dans les OAP pour ménager l'intégration du programme au contexte environnant. Limitation de l'étalement urbain avec une densification des zones urbaines et une limitation des nouvelles constructions en zone N et A.	
Risques, nuisances et pollution		Mise en place d'un emplacement réservé pour la gestion des eaux pluviales Gestion du rejet d'eau pluviale à la parcelle pour limiter le ruissellement Intégration d'un bassin de gestion des eaux pluviales dans l'OAP de la zone 1AU. Préservation du végétal au sens large, capteur des polluants atmosphériques Réduction de la pollution lumineuse (OAP)	

Climat et énergie	Déclassement de la zone urbaine au profit de zone de jardins ou de la zone agricole pour lutter contre les îlots de chaleur.	Protection des milieux naturels de la commune jouant un rôle dans l'absorption des gaz à effet de serres. Préconisation de l'utilisation de techniques et de matériaux innovants en termes de performance énergétique et d'utilisation d'énergie renouvelable.	
--------------------------	--	---	--

6. Les indicateurs de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Il s'agit là d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux environnementaux et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-dessous ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Mode de représentation	Sources de données	Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur
Eau					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	Chartres Métropole	Tous les 3 ans compter

Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	ARS	de l'approbation du PLU
Eaux usées	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombres de bâtiments total	Ratio	Chartres Métropole	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'eau pluviale / Nombres de bâtiments total	Ratio	Chartres Métropole	
Déchets					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produite	Quantité de déchets produits par habitants Quantité de déchets produits par type de déchets	Kg/habitant /an Ratio	Chartres Métropole	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Valorisation des déchets ménagers et assimilés (DMA)	Taux de valorisation des DMA résultant de leur traitement	Volume de déchets valorisés en recyclage des matériaux /volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en matière organique / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en production d'énergie / volume total des déchets produits	Ratio	Chartres Métropole	
Logements					
Parc total de logements	Dynamique de production de logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Renouvellement urbain	Part de logements en renouvellement urbain	Nombre de logements en renouvellement urbain / nombre de logements totaux	Ratio	PC mairie	

Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune de résidence au lieu de travail	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Développement économique					
Dynamique agricole	Population agricole par rapport à l'emploi total	Nombre d'agriculteurs à titre principal et secondaire, conjoints collaborateurs, aides familiaux / nombre total d'emplois	Valeur absolue	MSA INSEE	Tous les 6 ans
Protection des terres à vocation agricole	Protection du foncier agricole	Surfaces agricoles utiles concernées par des outils de protection du foncier (SAFER, Zone agricole protégée)	Surface (ha)	DDT Chambre d'agriculture	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Maîtrise de l'aménagement économique	Répartition géographique des surfaces à vocation économique	Surface à vocation économique / Surface urbanisée	Ratio	CCPH	

Maitrise de la consommation de l'espace					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m² par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M²/habitant	Mairie INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Densité de la construction	Densité résidentielle	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements par hectare par zone PLU	Mairie	
Surfaces désimperméabilisées (réhabilitation urbaine)	Surface rendue perméable	Ratio entre surface artificialisée / surface renaturée	Surface (m²)	Mairie	
Environnement et cadre de vie					
Biodiversité commune ordinaire et	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours dépassement des seuils	LIG'AIR	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	