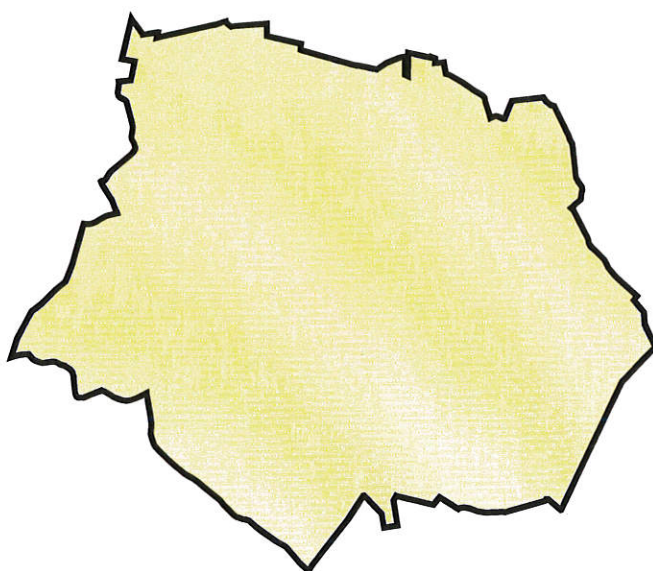




COMMUNE DE CHUELLES (45)

Carte Communale *pour* Le Préfet,
Pour le Préfet
et par délégation
le Secrétaire Général *doctent*

le secrétaire général adjoint


Victor DEVOUGE

RAPPORT DE PRESENTATION

REÇU LE

- 7 OCT. 2011

Sous-Prefecture
MONTARGIS

Objet	Date
Approuvée le	28 janvier 2006
Révisée le	26 septembre 2011



INTRODUCTION

Définition de la carte communale

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit de « constructibilité limitée » :

Art. L 111-1-2 :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales rurales ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, conformément à l'article L. 124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de constructibilité limitée.

Tel est l'objet du présent document, que la commune de Chuelles a souhaité établir.

La carte communale :

- ✓ **Comporte un rapport de présentation qui :**
 - Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;
 - Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.
 - Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- ✓ Présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions ;

Objectifs de l'élaboration de la carte communale :

La carte communale est l'occasion pour une commune rurale de réfléchir aux quelques principes d'aménagement qui lui sont nécessaires.

PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC

2. L'environnement naturel

2.1 Les caractéristiques physiques

Climat

Chuelles appartient à une zone géographique de transition qui est successivement sous influence océanique ou continentale.

Ceci se traduit en hiver par des alternances entre les fronts océaniques doux et pluvieux, et des périodes de froid sec.

Les étés, modérément chauds, sont marqués assez souvent par des orages.

Ainsi, les températures s'élèvent en moyenne à 25° en été et s'abaissent en moyenne à 0° l'hiver.

Les vents dominants viennent du Sud Ouest, tournant périodiquement au Nord Est.

Le Loiret présente une pluviométrie modérée, qui atteint un cumul annuel moyen de 700 mm.

Géologie et pédologie

Chuelles appartient à un paysage de plateaux crayeux du crétacé supérieur qui, ayant subi une décalcification intense ou étant recouvert de formations argilo-sableuses à silex, ne reparait que dans les vallées.

Le territoire de Chuelles est en très grande majorité constitué d'un complexe argilo-sableux à silex. Entre le Loing et l'Yonne, la plus grande partie des plateaux crayeux est recouverte d'une épaisse couverture argilo-sableuse à silex comprenant aussi bien des argiles à silex, provenant de la décalcification de la craie sous jacente que des formations sableuses ou argileuses, plus ou moins riches en silex. Ce complexe argilo-sableux, qui a alimenté de nombreuses formations de pente et de piedmont, disparaît fréquemment sous une importante couverture limoneuse ou ne subsiste plus qu'à l'état de placages riches en silex de tous genres.

Ce complexe argilo-sableux à silex est fréquemment ferruginisé, le fer se présentant parfois sous forme de traînées diffuses, en grains de limonite ou plus rarement sous forme de concrétions.

Des formations superficielles variées recouvrent le plus souvent le substratum crayeux et sa couverture sablo-argileuse. Elles sont souvent très riches en éléments grossiers : silex, grès ou chailles.

La formation sableuse crétacé inférieur

C'est dans cette formation que 42 puits d'hydrocarbures ont été forés entre 1960 et 1962 à Chuelles.

Ces formations sableuses forment la transition entre les faciès marins néocomiens au Sud est et les faciès continentaux wealdiens au Nord Ouest. Ses caractéristiques sédimentologiques sont les suivantes : les sables de Griselles sont des sables blancs ou gris d'une puissance de 10 à 20 mètres, à grains subanguleux et à nombreuses inclusions ligneuses. Leur porosité moyenne est de 30 %.

2.2 Le milieu naturel

Le paysage naturel de la commune de Chuelles se compose de plusieurs entités paysagères :

☑ Un paysage agricole ouvert ponctué par des boisements



La commune dispose d'un caractère encore très rural. Le paysage agricole est notamment marqué par la culture de colza, bien adaptée au sol drainant qui caractérise le territoire communal. Les autres cultures céréalières présentes en nombre sont l'orge et le blé. Des cultures, plus ponctuelles, caractérisent également le territoire communal : culture de l'oignon, du maïs et des pommiers à cidre.

Les vues sur le plateau sont canalisées par des massifs boisés de petites dimensions. Répartis de façon homogène sur le territoire, ils constituent des refuges pour la faune sauvage en l'absence totale de haies.

Le paysage est entièrement lié à l'agriculture et à la qualité du sol ; grandes étendues de céréales pour en faciliter l'exploitation, absence de parcelle en friche ou à l'abandon.

☑ Un paysage ouvert essentiellement occupé par des pâtures

Ce paysage se situe au Sud Est de la Commune.

Là aussi l'absence de haie laisse place à de grandes ouvertures visuelles, la différence est surtout marquée l'été par la présence des animaux dans les pâtures.

On note aussi la présence d'anciens vergers qui ne sont pas renouvelés. C'est un patrimoine paysager local qui tend à disparaître aux dépens d'une uniformisation des paysages.



☑ Des boisements où sont implantés des lotissements

Un certain nombre de lotissements sont implantés dans des bois tels que :

- ✓ Le lotissement des Trente Arpents (une quarantaine de lots)
- ✓ Le lotissement de la Boulassière (170 lots environ)

Ces deux lotissements sont implantés au Sud de la Commune, à l'écart du bourg.

La Boulassière



Ce lotissement est visible au travers des bois



Le bâti est très disparate. Les premières maisons ont été construites à partir des années 1970, et jusqu'à aujourd'hui. Certains lots ne sont pas encore bâtis.

On retrouve des résidences principales mais aussi des résidences secondaires.



☑ Une micro unité de vergers



Les vergers ont une origine ancienne dans la commune. Ils ont de moins en moins de place dans l'économie et le paysage communal, même si l'on note la plantation récente de pommiers dits « à cidre ».

On note notamment la présence de pommiers à cidre sous contrat, qui sont symptomatiques d'une réorganisation agricole dans la commune.

L'évolution du paysage est là aussi liée à l'agriculture. Les pommiers hautes tiges ont laissé la place à des arbres basses tiges en alignement à forte densité.

Plusieurs éléments structurent le paysage communal

☒ Hameau émergeant au milieu des Champs.

Leur très grand nombre et leur répartition sur l'ensemble du territoire communal ponctuent le paysage au même titre que les boisements.



☒ Elevage avicole au lieu-dit « Le Verger »

Bâtiment agricole de construction récente, adossé à un boisement, son impact est limité d'autant que les abords ont été plantés d'une haie qui masquera à terme une grande partie du bâtiment.



☒ Silo au Sud de la Commune

Implanté en bordure de la RD 37, il constitue un signal fort qui identifie l'entrée Sud de la commune en arrivant de Châteaurenard.



☒ Puits de pétrole disséminés sur le territoire communal

L'extraction du pétrole a commencé au début des années 60 et est actuellement exploitée par la société Toréador Energy France.

Plus de 50 forages sont répartis sur l'ensemble de la commune, excepté à l'extrémité Nord/Ouest.



☒ Le Château d'eau : signal dans le paysage

La topographie des lieux facilite la vision éloignée du château d'eau implanté à l'Est de la commune.



☒ Station pétrolière

Implantée en limite Sud/Est du bourg, elle en marque l'entrée et modifie l'image de la commune. Le caractère rural disparaît aux dépens d'une image plus industrielle.



Les hameaux

Plus de 80 hameaux ponctuent le territoire communal.

Bon nombre de ces hameaux présentent un intérêt assez pittoresque de par l'architecture et la disposition des bâtiments.

Une attention particulière doit être portée sur ces secteurs : il s'agit de limiter la construction de nouvelles habitations qui pourraient venir altérer sensiblement leur caractère.



Ce sont essentiellement des hameaux traditionnels, où l'on remarque notamment la présence de mares. Ces mares ne sont cependant plus aussi présentes qu'autrefois : elles ont soit été comblées soit sont asséchées.

Ils sont en général composés de 1 ou 2 fermes avec les bâtiments agricoles attenants.

Leurs constructions sont généralement traditionnelles : murs en silex avec crépis, ouvertures en briques, toitures en tuile de pays.



On note cependant des signes ponctuels d'abandon, comme dans ce hameau « les Grands Buissons ».



3. L'environnement urbain

3.1 Le bourg

☑ Architecture et ordonnancement du bâti

En centre bourg, le bâti est aligné en front de rue et les trottoirs sont étroits.



En sortant du bourg, les maisons sont davantage en retrait de la voie. On note la présence de jardins et de jardinets en façade. Les clôtures sont implantées à l'alignement.



En centre bourg, les crépis des maisons sont de teinte claire. Les entourages des ouvertures et les angles de pignon sont en brique ou en pierre de taille. Les toitures sont constituées de tuiles ou d'ardoises.

On remarque également la présence de maisons bourgeoises.



En s'éloignant du bourg, le bâti est plus traditionnel : bâti régional du Gâtinais avec la prédominance de tuiles plates, d'encadrements en briques et de maisons basses.



☑ Organisation du bourg

Le bourg s'organise autour de deux places :

- ✓ La place de l'église est la place principale, elle se situe au carrefour des deux axes de la commune : les RD 35 et 37.
- ✓ La place de la Mairie, aux abords de l'école et de la salle des fêtes.



☑ Les activités

Artisans et industrie jouxtent le bourg.



Plusieurs petites zones artisanales se sont en effet installées en périphérie du bourg, au Nord et à l'Est. Ainsi la zone artisanale implantée au Nord du bourg entre la RD 37 et la RD 35.



☑ Développement de l'urbanisation

L'urbanisation s'est essentiellement développée à l'Ouest et au Nord du Bourg :



Le lotissement aux abords du stade
(locatif et accession à la propriété)



Le lotissement du Moulin à Vent

☑ Perceptions du bourg

Le relief favorise les perceptions éloignées du bourg, la silhouette se détache sur l'horizon et le clocher forme un signal.

Seule, la perception du bourg en arrivant de la RD 2060 au Nord est inexistante. Un massif boisé aux abords du cimetière masque les vues sur le village.



3.2 Les entrées de bourg

Les entrées du Bourg par la RD 37 sont marquées par un développement récent de l'urbanisation. L'extension au Nord s'est faite par le lotissement du Moulin à Vent et au Sud par des bâtiments industriels accueillant un garage et une entreprise du bâtiment. L'entrée Est par la RD 35 est marquée par la présence de la station pétrolière, offrant une image plus urbaine de la commune en désaccord avec la réalité. En pénétrant au cœur du village l'image rurale réapparaît.



Entrée Sud par la RD 37



Entrée Nord par la RD 37

3.3 Les équipements publics

Les équipements communaux sont essentiellement situés en centre bourg

- La Mairie
- La salle des fêtes : d'une capacité de 120 à 200 personnes.
- Les écoles.
- La bibliothèque municipale qui peut accueillir environ 30 personnes. Des permanences sont tenues trois fois par semaine, et les scolaires sont reçus 3 fois par mois.
- Le cimetière



Mairie



Ecole



Cimetière



Bibliothèque

Les équipements sportifs permettent de pratiquer diverses activités sportives :

- ❖ Le stade situé aux abords de l'école et de la mairie forme un pôle d'équipements avec le tennis, les vestiaires, la caserne des pompiers et les ateliers municipaux. L'ensemble est bien entretenu avec des aménagements paysagers et un éclairage public qui permet une utilisation nocturne.



- ❖ Le terrain de tennis jouxtant les vestiaires récents



- ❖ Le terrain de pétanque situé derrière l'église



Les écoles

La commune fait partie d'un groupement scolaire (SIRIS) comprenant les communes de Chuelles, La Selle en Hermois, St Firmin des Bois.

Trois classes de maternelle et une classe de CP sont regroupées à Chuelles.

Effectifs scolaires

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 /2009	2009 /2010	2010 /2011
Chuelles	92	92	83	91	93	90	120	110	113
La Selle en Hermois	51	56	60	54	56	55	NC	67	69
St Firmin des Bois	29	32	38	32	42	39	NC	56	57
Thorailles	3	4	5	6	7	13	Ne fait plus partie du groupement		
Château Renard						3			
TOTAL	175	184	186	183	198	200	NC	233	239
Nombre de Classes	7	7	7	8	8	8	NC	NC	NC

Les effectifs, stables de 1990 à 2002, se sont accrus depuis 2002, ce qui a eu pour conséquence la création d'une nouvelle classe.

Entre 2005 et 2009, la Commune comptait 5 classes avec un effectif moyen de 120 élèves sur Chuelles.

En 2009 / 2010, la Commune compte 4 classes pour 110 élèves.

Les associations

La commune compte 10 associations à caractère, sportif ou culturel :

- Amicale des anciens élèves.
- Rencontre Gâtinaise.
- Association une pour 4 (association de parents d'élèves).
- Tennis club de Chuelles.
- Association sportive Chuelloise.
- Association de Gymnastique Volontaire.
- Union nationale des combattants Chuelles - Douchy - Triguères.
- Amicale des sapeurs pompiers.
- Traîne cul surprise 45.
- Spectacle de Chuelles.

La commune a une vie associative dynamique.

II. LES RESEAUX

1. Le réseau d'alimentation en eau potable et la défense incendie

C'est le syndicat intercommunal de la vallée de la Cléry qui gère l'eau potable de la commune.

La commune est alimentée par le forage des « Trois Fontaines ».

Le stockage des eaux est assuré par deux château d'eau :

- Les Dupins (500 m³)
- Les Hameaux (300 m³)

La qualité de l'eau est jugée satisfaisante dans la commune.

La couverture incendie des secteurs constructibles est assurée dans une majeure partie, par contre les débits sont très souvent insuffisants.

2. L'assainissement

Le réseau d'assainissement est géré en régie directe par la commune.

Le réseau est de type unitaire, et il dessert le bourg dans sa globalité.

Les eaux sont traitées par la station d'épuration située au lieu-dit « Le Moulin à Vent », d'une capacité nominale de 700 équivalent/habitant. 220 foyers sont actuellement raccordés à cette station.

Le schéma d'assainissement a été approuvé par délibération communale du 29 juillet 2002, il prévoit une desserte en assainissement collectif à la périphérie proche du bourg, et un assainissement non collectif pour le reste de la commune.

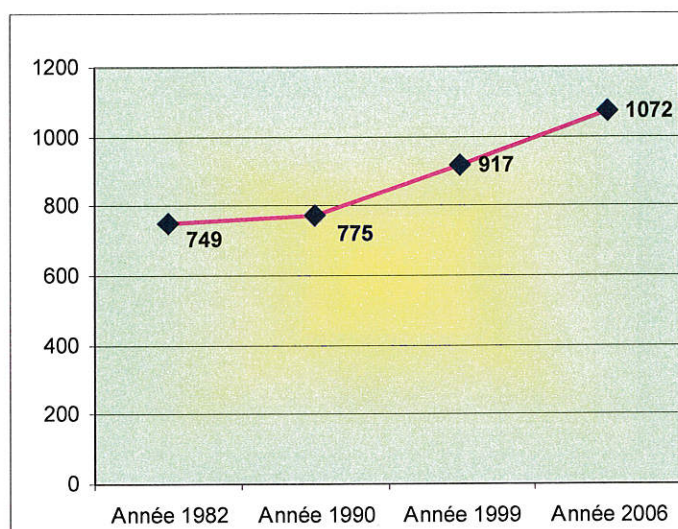
III. LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

1. La population

1.1 L'évolution démographique depuis 1982

Les données présentées ci-après sont issues du recensement de 1999 et du recensement de 2006 lorsqu'elles existent.

1982	1990	1999	2006
749	775	917	1072



La commune de Chuelles comptait **1 072 habitants en 2006**. Elle compte 1112 habitants en 2009, d'après les données fournies par la Commune.

La population n'a donc cessé de croître depuis 1982, et la commune a ainsi gagné **323 habitants** depuis 1982.

Finalement entre 1982 et 2006, la population s'est accrue de **43 %**.

Le rythme s'est fortement accéléré depuis 1990 puisque la croissance était de :

- 3.5 % entre 1982 et 1990,
- 18 % entre 1990 et 1999,
- et 17 % entre 1999 et 2006.

La variation absolue de la population

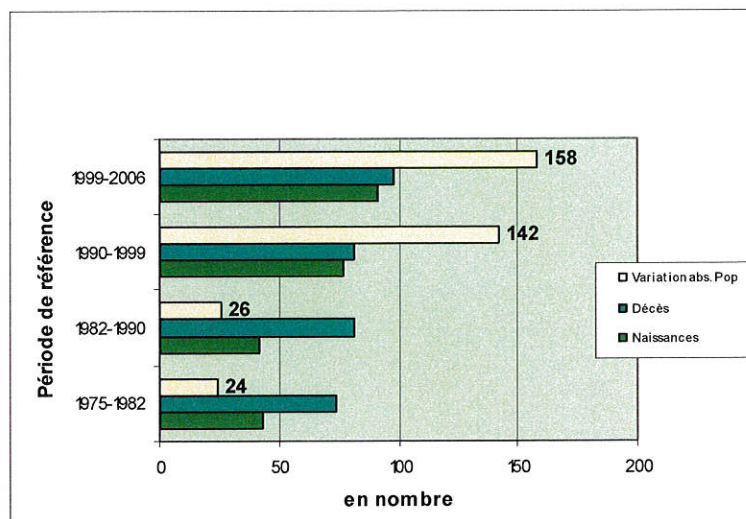
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	43	42	77	91
Décès	74	81	81	98
Variation abs. pop.	+ 24	+ 26	+ 142	+ 158

Concernant la variation absolue de la population, les phénomènes remarquables concernent :

- ✓ La **croissance importante du nombre de naissances** pour la période comprise entre 1990 et 1999 (+ 83 % entre 1982-1990 et 1990-1999). Preuve de la **jeunesse** et du dynamisme de la population communale. Cette tendance a ralenti entre 1990-1999 et 2000-2006 ; avec une croissance des naissances de + 18 %.

- ✓ Parallèlement, la **hausse très importante de la population** : + 25 habitants entre 1982 et 1990, + 142 habitants entre 1990 et 1999 et +158 habitants entre 1999 et 2006.

L'analyse des soldes naturel et migratoire nous permettra de comprendre l'origine de cette très forte augmentation de la population communale.



Le taux de variation annuel

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de natalité	8.31	6.9	10.20	10.90
Taux de mortalité	14.31	13.31	10.80	11.20
Solde naturel - Taux annuel	- 0.6	- 0.64	- 0.05	0.0
Solde migratoire - Taux annuel	1.06	1.07	1.94	2.3
Tx de variation annuel	0.46	0.43	1.88	2.3

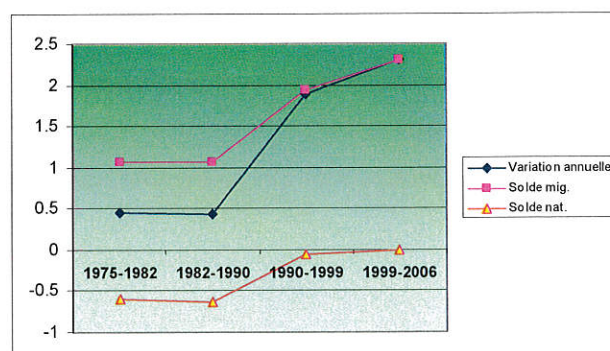
Le **solde naturel** (naissances - décès), après être resté négatif entre 1975 et 1999, est désormais égal à zéro, marquant ainsi une reprise du dynamisme communal.

⊗ Les fortes croissances de population qu'a connu la commune entre 1990 et 2006 sont donc essentiellement liées à l'arrivée de **populations extérieures** (solde migratoire : 1.94 entre 1990 et 1999 et 2.3 entre 1999 et 2006).

Conclusions :

Malgré un nombre de naissances en hausse, la croissance de la population depuis 1990 ne peut être attribuée au dynamisme naturel communal.

La croissance de la population est liée à l'attractivité croissante de la Commune sur les populations extérieures.



La structure par âge

		Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans		22.5	21.5	22.0
20 à 64 ans		56.4	57.0	56.7
65 ans ou plus		21.1	21.5	21.3
Total	%	100	100	100
	Nombre	548	524	1072

La classe d'âge la plus représentée est celle des 20-64 ans.

Tandis que les 0-19 ans et les + de 65 ans représentent toutes deux environ ¼ de la population communale.

Entre 1999 et 2006 la population a « rajeuni » puisque la part de plus de 60 ans a diminué au profit des 45-59 ans et des 0-14 ans.

Si l'on compare cette structure par âge communale avec celle du Canton et du Département, nous pouvons remarquer que la population de Chuelles reste plus « âgée » que celle du Canton et du Département :

- ✓ La part des 0-64 ans est moins importante dans la commune que dans le canton et le département.
- ✓ La part des plus de 65 ans est plus importante à Chuelles que dans le canton et le département.

L'indice de jeunesse

	Chuelles	Canton de Château-Renard	Loiret
1990	0.59	0.90	1.4
1999	0.67	0.84	1.2
2006	0.76	1.05	1.2

L'indice de jeunesse représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si ce rapport est supérieur à 1, la commune est « jeune » et peut assurer le renouvellement des générations. Dans le cas contraire, on conclue à un vieillissement de la population.

En 2006, la population de Chuelles ne se renouvelle pas, mais l'indice de jeunesse est en hausse depuis 1990, marquant ainsi un regain du dynamisme démographique.

L'indice de jeunesse corrobore donc nos précédentes remarques :

- ✎ Malgré un nombre de naissances en croissance, la part des plus de 60 ans est encore importante.
- ✎ Cette tendance est comparable dans le Canton.
- ✎ La commune se démarque alors du Département, qui assure le renouvellement de sa population.

Finalement, malgré un certain « rajeunissement » encourageant de sa population, Chuelles compte encore un nombre important de personnes âgées. L'objectif de la commune doit

être de continuer à accueillir de nouvelles populations pour combler le déficit lié aux décès.

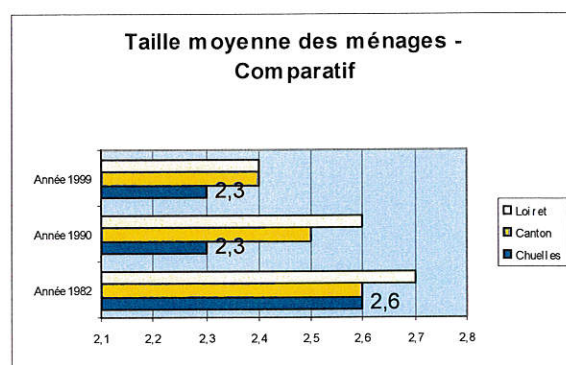
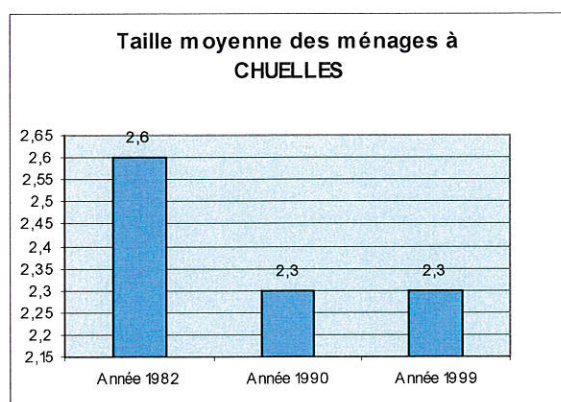
La composition des ménages

1 personne		27.7
2 personnes		40
3 personnes		15.4
4 personnes		9.3
5 personnes		4.8
6 personnes et plus		2.8
Total	%	100
	Nombre	390

Les ménages composés de **une ou deux personnes** sont majoritaires. Ce sont essentiellement des personnes retraitées et quelques jeunes ménages. Ils représentent en effet près de 70 % de la population communale.

La commune compte **peu de grandes familles**. 30 % des ménages sont composés de 3 personnes ou plus.

La **taille moyenne des ménages a fortement diminué** entre 1982 et 1999 passant de 2.6 (1982-1990) à 2.3 (1990-1999), et reste très inférieure à celle du Canton et du Département.

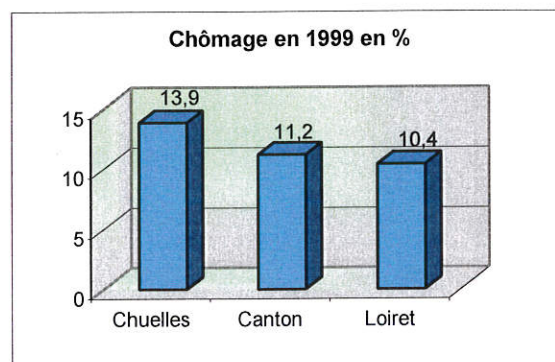
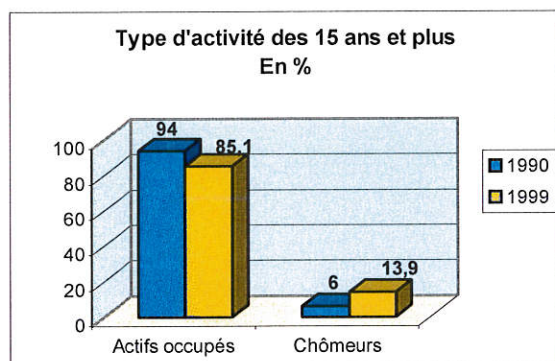


1.2 La population active

La population active comprend la population active ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent. Elle prend en compte les personnes de 15 ans et plus.

Le chômage

Type d'activités des 15 ans et plus				
		Hommes	Femmes	Total
Actifs occupés		86.6 %	83 %	85.1 %
Chômeurs		11.6 %	17 %	13.9 %
Total	%	100%	100%	100%
	Nombre	216	159	375



Le taux de chômage de Chuelles (13.9 %) a été plus que doublé depuis 1990.

Les déplacements domicile / travail

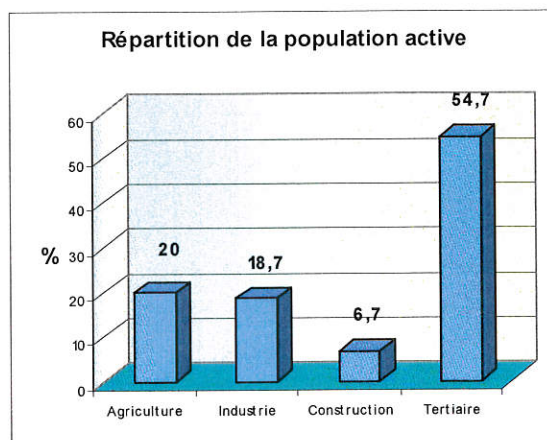
Sur 319 personnes de Chuelles ayant un emploi, 103 travaillent sur place, soit 32.2 %. Ainsi, environ 67.8 % des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune.

- Un tiers des actifs de Chuelles travaillent à Chuelles, ce qui n'est pas négligeable.

Les secteurs d'activité de la population active

375 personnes de Chuelles sont actives (ont un emploi ou sont au chômage).

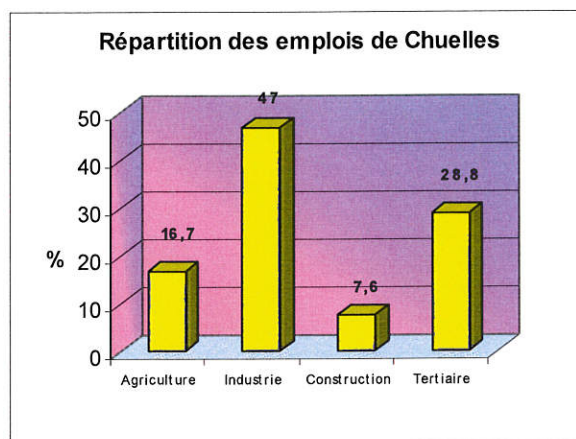
Agriculture	20 %
Industrie	18.7 %
Construction	6.7 %
Tertiaire	54.7 %



Les emplois dans la commune

Parmi les emplois proposés par la commune on compte :

Agriculture	16.7 %
Industrie	47 %
Construction	7.6 %
Tertiaire	28.8 %



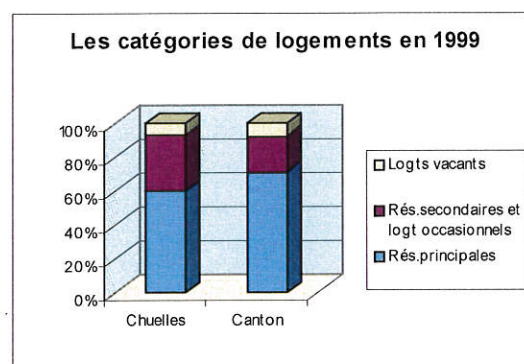
2. Le logement

2.1 La composition du parc de logement

Nombre de logements par catégorie			
		Chuelles	Canton
Rés. principales		67,7 %	91,2 %
Rés.sec. et logts occ.		23,9 %	2,9 %
Logements vacants		8,4 %	5,8 %
Total	%	100%	100 %
	Nombre	684	15 683

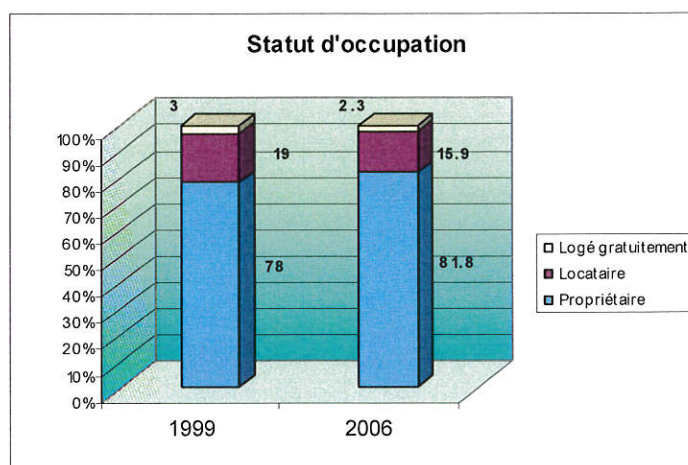
Chuelles compte 684 résidences :

- ✓ La part des résidences principales est dominante puisqu'elle représente 67,7 % des logements. Ce taux est inférieur à celui du canton.
- ✓ Le taux de résidences secondaires (23,9 %) est quant à lui très supérieur à celui enregistré dans le canton de Château Renard. Ce taux de résidences secondaires peut constituer un frein à l'accueil de nouvelles populations et au renouvellement la population.
- ✓ La part de logements vacants est assez importante : 8,4 %.



2.2 Statut d'occupation des logements

- ✓ Entre 1999 et 2006, les proportions de propriétés et de logements locatifs sont restées similaires :
 - 15 % de logements locatifs environ.
 - 80 % de propriétés environ.



2.3 Epoque d'achèvement des logements

Nombre de résidences principales selon l'époque d'achèvement en 2003		
Avant 1949		45.8 %
De 1949 à 1974		13.3 %
De 1975 à 1989		32.1 %
1990 à 2003		8.8 %
Total	%	100 %
	Nombre	442

En 2006, les logements les plus représentatifs sont ceux qui ont été **construits avant 1949**, comme dans la majorité des communes du Loiret.

Alors que la croissance de la population s'observe après 1990, c'est essentiellement entre 1975 et 1989 que l'on note une très forte croissance du nombre de logements. Ces derniers étant occupés en tant que résidences secondaires à l'époque.

CONCLUSIONS :

Malgré la croissance :

- de la population
- du solde naturel
- du solde migratoire

La taille moyenne des ménages est encore trop faible.

La part des personnes âgées est importante.

La population de la commune ne se renouvelle pas.

Ces tendances sont cependant à modérer compte tenu des nouvelles populations qui s'installent dans la commune depuis 1999 : ce sont essentiellement de jeunes couples avec enfants, comme le prouvent le solde naturel désormais égal à zéro et la hausse du nombre de naissances.

3. Les activités économiques

3.1 L'activité agricole

Les données présentées dans ce paragraphes sont issues du recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979-1988-2000 _ AGRESTE.

Superficie communale et superficies cultivées

Superficie communale totale : 3 082 ha

SAU Communale : 2 376 ha

SAU des exploitations : 2 112 ha. Ces superficies sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

77 % de la superficie de la commune est cultivé.

Superficie Agricole Utile

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
S.A.U. des exploitations	77	45	28	2 846	2 418	2 112

- ✓ Le recensement agricole de 2000 dénombre **28 sièges** d'exploitation sur la commune.
- ✓ La Surface Agricole Utilisée (SAU) de ces exploitations est de **2 112 ha**.

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie Agricole Utilisée moyenne (Ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Toutes exploitations	57	36	21	47	64	93

- ✓ On note une diminution de 42 % des exploitations agricoles entre 1988 et 2000.
- ✓ Il y a 2.5 fois moins d'exploitations en 2000 qu'en 1979.
- ✓ Parallèlement à la réduction du nombre des exploitations, on observe une augmentation de leur taille moyenne. En effet, les superficies agricoles moyennes utilisées des exploitations ont presque doublé entre 1988 et 2000, passant de 47 ha en 1979 à 93 ha en 2000.

Cheptel

	Exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total Bovins	41	19	12	1 146	892	835
Total volailles	62	30	15	1 483	538	9 765

Les élevages bovins et volailles tiennent encore une place importante dans l'économie agricole de la commune.

Selon les élus présents, le nombre d'exploitations pour les volailles semble surestimé.

La population familiale agricole

	Effectif		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	53	34	21
Pop. Familiale active sur les exploitations	154	80	41
UTA totales	111	63	33

- ✓ Le nombre de **chefs et coexploitants** à temps complet a diminué de 60 % depuis 1979.
- ✓ La **population familiale active** sur les exploitations ne cesse de diminuer depuis 1979 :
 - - 50 % entre 1979 et 1988.
 - - 50 % entre 1988 et 2000.

Cette population agricole reste cependant importante pour l'emploi local.

Age des chefs d'exploitations et co-exploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	13	13	10
40 à moins de 55 ans	25	15	11
55 ans et plus	39	21	10
Total	77	49	31

On passe de **49 chefs d'exploitation** en 1988 à **31** en 2000. Ils se répartissent presque également entre les **3 classes d'âge** :

- 1/3 ont moins de 40 ans.
- 1/3 ont entre 40 et 55 ans.
- 1/3 ont 55 ans et plus.

Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	76	41	23

Le nombre d'exploitations individuelles diminue de moitié entre 1988 et 2000, le relais est alors pris par des groupements agricoles.

Superficies cultivées

	Superficie (ha)		
	1979	1988	2000
Blé tendre	1 045	1 178	881
Orge et escourgeon	490	145	161
Maïs grain et maïs semence	390	206	112

- ✓ La superficie cultivée de blé tendre a diminué de 16 % depuis 1979.
- ✓ La superficie cultivée d'orge et d'escourgeon est trois fois moins importante en 2000 qu'en 1979.
- ✓ La superficie cultivée de maïs grain et de maïs semence est 3.5 fois moins importante en 2000 qu'en 1979.

A ces différentes cultures, doivent être ajoutées les cultures de colza et de tournesol qui tiennent une place non négligeable dans l'agriculture communale.

3.2 Les entreprises industrielles et artisanales

Selon les sources du registre des commerces et des sociétés de la CCI du Loiret (2003) la commune regroupe 21 entreprises.

Selon les sources de la Chambre des Métiers, la commune regroupe 13 artisans.

Les catégories sont des plus variées. On note notamment :

- ✓ Réparation / Construction de bâtiments : maçonnerie, menuiserie, électricité, couverture, carrelage.
- ✓ Automobile : négoce de véhicules d'occasion, réparateur
- ✓ Mécanique agricole
- ✓ Commerce : matériel agricole, machines de sérigraphie
- ✓ Agence publicitaire
- ✓ Informatique, électronique, photo, vidéo
- ✓ Entretien d'espaces verts
- ✓ Mécanique industrielle, mécanique générale
- ✓ Décoration

3.3 Les commerces et les services

La commune dispose d'un **tissu commercial diversifié** et des services de proximité de base :

- ✓ Ambulant Prêt à Porter et tous produits non alimentaires
- ✓ Boucherie, charcuterie
- ✓ Une épicerie
- ✓ Salon de coiffure
- ✓ Boulangerie, pâtisserie
- ✓ Un café, tabac, journaux, jeux

IV. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

1. Prescriptions nationales

LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME
--

- L'article L.110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

➡ L'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la

qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DITS « D'ORDRE PUBLIC »

- Article R.111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte de l'environnement.
- Article R.111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'aspect des constructions.

LES OBLIGATIONS DES DIFFÉRENTS TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES RELATIFS À LA PLANIFICATION

- La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
- La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
- La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- La loi « bruit » du 13 décembre 1992.
- La loi sur l'air du 30 décembre 1996.

2. Les principales contraintes

2.1 Les contraintes liées aux installations classées

On recense sur la commune de Chuelles, les installations classées suivantes :

- ✓ Elevages de volailles
 - GUERTON Jean-Luc - « Le Verger »
- ✓ Elevages de bovins
 - BEZE Joël - « Les Compains »
 - BIARD Serge - « Les Glandons »
 - HENIAU François - « Les Plets »
 - ROSE Jean-Pierre - « Les Hameaux »
- ✓ Elevages de Porc
 - HILLEWAERE Henri - « Monplaisir »

2.2 Espaces boisés

Il convient de respecter la réglementation sur les espaces boisés et les défrichements.

DEUXIEME PARTIE : DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

I. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE

La carte communale divise le territoire communal de Chuelles en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

1 La zone constructible

1.1 Définition

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

⇒ Cette zone inclut donc l'espace urbanisé actuel et ses extensions.

Au sein de ce secteur, un sous-secteur Ca a été délimité. Ce sous secteur est réservé à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

1.2 Justification des limites de la zone constructible

La zone constructible

☒ **Le bourg**, originellement implanté au croisement des RD 35 et 37, s'est au cours du temps essentiellement développé à partir de ces grands axes ; dans un premier temps de manière linéaire, puis, peu à peu le tissu urbain s'est densifié dans ses franges immédiates.

Le principe qui a guidé la commune dans la délimitation de sa zone constructible a été de poursuivre cette densification et d'éviter l'urbanisation linéaire.

Le long de la RD35, l'urbanisation s'étend du secteur du « Marchais de la Vaisselle » à celui des « Terres de la Croix Saint Abon ».

Le long de la RD37, l'urbanisation se limite au lotissement du Moulin à Vent au Nord, et au Sud au secteur de « La Tournerie ».

Les principaux secteurs qui ont fait l'objet d'une densification sont :

- La Tournerie,
- La « Rue de Châteaurenard »,
- Les Terres du Bourg,
- Les terres de Saint-Abdon avec le classement en zone constructible du camping ayant cessé son activité.

☒ **Les hameaux ou écarts bâtis** sont englobés dans la zone constructible.

La zone constructible à destination d'activités

Il a été constitué deux secteurs destinés à l'activité :

- Le secteur de Monplaisir.
- Le secteur des Terres de Saint Abdon (activité d'hydrocarbures existante).

1.3 Historique de l'évolution de la carte communale

▣ Les principaux changements apportés par la Carte Communale approuvée en 2006 :

Le Bourg

- ❖ Un certain nombre de secteurs constructibles dans l'ancienne carte communale, ont été soustraits de cette zone :
 - Un secteur situé au Clos du Rousseau, ce secteur n'est pas desservi par les réseaux actuellement, et sa desserte impliquait des financements trop importants pour la commune.
 - Il en est de même pour le secteur situé « Terres du Bourg ».
 - Le secteur destiné aux activités a été réduit : la demande n'est pas importante et la commune ne souhaite pas encourager un trop grand développement des activités.
 - Le long de la RD35, lieu-dit « Terres de la Croix Saint Abon », une parcelle a été soustraite du zonage constructible, afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long de la route départementale.
- ❖ Parallèlement, de nouveaux secteurs ont été inclus dans la zone constructible :
 - Au lieu-dit « La Tournerie », afin de densifier à l'arrière de la RD.
 - Ponctuellement, aux « Terres de la Sablonnière », deux secteurs ont été délimités pour réintégrer le bâti existant.
 - D'autre part, la vocation d'activités de la zone constructible située « Rue de Douchy » a été supprimée. Cette zone garde néanmoins son aspect constructible.

Les hameaux

Les hameaux ont été légèrement étoffés, pour faciliter la réalisation d'annexes non accolées telles que les piscines.

⇒ *La commune n'a donc pas souhaité voir les hameaux se développer afin de préserver la structure actuelle de leur bâti d'une part, et parce que les réseaux les desservant sont souvent limités d'autre part.*

Suite à une remarque effectuée lors de l'enquête publique elle a tout de même accédé à une demande particulière, permettant le classement en zone constructible de la parcelle section ZK n°19.

▣ Les principaux changements apportés par la révision de la Carte Communale en 2011 :

Cette révision a apporté les changements suivants :

- Classement en zone constructible du camping ayant cessé son activité, représentant une surface de 1,9 ha environ.



Cet ancien terrain de camping, bien que n'étant pas au contact direct du bourg, s'inscrit toutefois dans son enveloppe globale. Par ailleurs, comme le montre la photo aérienne ci-dessus, ce terrain :

- A perdu sa vocation agricole.
 - Est pour partie déjà construit.
 - Est clôturé et paysagé, réduisant d'autant l'impact paysagé de son ouverture à l'urbanisation.
- Reclassement en zone non constructible de la parcelle située au lieu-dit « Les Sablonnières » pour préserver son caractère boisé et limiter les éventuelles nuisances liées à la plate-forme communale de tri sélectif qui lui fait face (pour une surface de 0,8 ha environ).
 - Classement en zone constructible des écarts bâtis afin d'y autoriser la construction d'annexes non accolées.
 - Suppression du périmètre de la ZAD au lieu-dit « Le Clos Rousseau ».

1.4 Développement communal et surfaces constructibles

Les secteurs ainsi classés en zone constructible, en 2006, permettaient de dégager une surface urbanisable de 22 hectares environ.

Cette surface est en accord avec les attentes communales relatives à la croissance de la population.

En effet, la commune souhaite accueillir 6 nouveaux logements par an (taux de croissance annuel de 1,5 %). En effectuant des prévisions sur 10 ans, nous pouvons considérer que les besoins en surface urbanisable seront les suivants :

Compte tenu

- ✓ Des besoins en terme de superficie et d'équipement (voirie nouvelle, espaces verts) pour un lot : 1 200 m²
- ✓ Du taux multiplicateur relatif aux opportunités foncières : 3

6 nouveaux logements dans dix ans x 1 200 m² x 3 = 21,6 ha

Depuis l'approbation de la carte communale, 6 permis par an en moyenne ont été délivrés par la commune, laissant un potentiel constructible de 18 ha environ.

La révision de la carte communale de 2011 apporte un nouveau potentiel constructible de 1 ha, soit une dizaine de logements supplémentaires si l'on considère des surfaces moyennes de terrains de 800 à 1000 m², venant compenser pour partie les terrains consommés depuis 2006.

Aucun autre secteur n'a été ouvert à l'urbanisation, compte tenu des potentiels constructibles encore disponibles dans le périmètre constructible, et ce d'autant que les surfaces moyennes des terrains construits ont une tendance à la baisse. En effet, les estimations des besoins en 2006 étaient basées sur des tailles moyennes de 1 200 m² alors que l'on constate aujourd'hui que la taille moyenne est plutôt de l'ordre de 800 à 1000 m².

Dès lors, les surfaces disponibles permettront de répondre aux besoins pour les 10 ans à venir :

6 nouveaux logements dans dix ans x 1 000 m² x 3 = 18 ha