

Département d'Eure-et-Loir

Champroudon - en - Gâtine



PLAN LOCAL d'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 24 septembre 2009
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

**PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE**

2

Préambule

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants. Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Les raisons de l'élaboration

La commune de Champrond-en-Gâtine ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Son développement reste en conséquence limité aux seules possibilités de construction autorisées par le Règlement national d'Urbanisme, à savoir dans les secteurs déjà urbanisés ou dans leur prolongement immédiat.

En 2005, l'équipe municipale a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour prendre en compte les évolutions sociales et économiques récentes et doter la commune d'un outil juridique plus adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement qui permette, entre autres:

- d'ouvrir des terrains à l'urbanisation afin de prévoir l'accueil de nouveaux habitants,
- de déterminer les besoins en matière de réseaux et d'équipements publics,
- de prévoir l'extension de la zone d'activités intercommunales,
- de préserver le patrimoine naturel et agricole de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire communal.

Ce document n'est pas opposable aux tiers mais il doit être cohérent avec les autres pièces du PLU et notamment le zonage et le règlement qui constituent la traduction réglementaire du projet.

Pour rappel, les documents du PLU comprennent :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable fixant les orientations générales de développement,
- des orientations d'aménagement sur des secteurs particuliers (document facultatif),
- un plan de zonage divisant le territoire communal selon la vocation des sols,
- un règlement établissant les possibilités et les modes de constructions de chaque zone,
- des annexes sanitaires et un recueil de servitudes d'utilité publique existant indépendamment du PLU.

Préambule

Le contexte législatif

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a introduit les Plans Locaux d'Urbanisme qui définissent un projet d'aménagement sur le territoire communal.

Ce projet doit respecter les grands principes fondamentaux issus de la loi SRU et intégrés dans le Code de l'Urbanisme. Ainsi, les documents d'urbanismes doivent :

- permettre d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ainsi que la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages (...)¹ ,

Pour ce faire, la loi a rendu plus restrictives les zones agricoles (A) en autorisant seulement et sous conditions les constructions liées à l'activité agricole. Par ailleurs, les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, paysages, ou de l'existence de milieux naturels doivent être inscrits en zone naturelle et forestière (N) où la construction est strictement réglementée (zone de constructibilité limitée).

- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités (économiques, commerciales, activités sportives ou culturelles, équipements publics). Cet objectif de développement doit tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux (...),

Le projet d'aménagement du PLU doit définir un objectif d'accueil de population en estimant les besoins en construction et équipements (réseaux sanitaires et viaires, écoles, zones d'activités...). La définition des secteurs résidentiels et d'activités doit se faire de manière équilibrée afin d'éviter la constitution de zones mono-fonctionnelles. Le PLU offre les outils nécessaires à travers les zones à urbaniser (AU) et les orientations particulières d'aménagement pour penser l'organisation et l'intégration des nouveaux quartiers dans le tissu bâti existant.

De plus, le législateur renforce la notion de mixité sociale en insistant sur la nécessité de prévoir une offre de logements diversifiée sur l'ensemble du territoire communal.

- veiller à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux en maîtrisant l'expansion urbaine (...) et en prenant en compte les risques naturels et technologiques,

L'esprit de la loi SRU repose sur une maîtrise rationnelle de l'urbanisation afin de limiter la consommation de foncier dans les secteurs peu ou pas urbanisés (hameaux, écarts, fermes isolées). Cela se traduit par la limitation des extensions de type linéaire le long des axes ou en entrée de ville au profit de la densification des centres-bourgs et de la définition de secteurs d'extension en lien avec l'existant. Par ailleurs, la construction est proscrite dans les secteurs à risques comme dans les zones inondables par exemple.

Ces trois grands principes, qui forment l'esprit de la loi, sont à associer à la notion de développement durable qui peut être défini comme un positionnement à long terme (à la différence du «coup par coup») et la capacité à assurer le développement sans entraver celui des générations futures.

¹ Article L121-1 du Code de l'urbanisme

Sommaire

Préambule	2
Qu'est-ce qu'un PLU?	2
Les raisons de l'élaboration	2
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	2
Le contexte législatif	3
Bilan du diagnostic	5
Enjeux de développement	6
I. Préserver l'identité de la commune	8
1. Conserver les espaces agricoles et naturels	8
2. Valoriser le patrimoine	11
II. Organiser le développement de la commune	12
1. Définir un objectif de développement	12
2. Déterminer des secteurs d'extension à partir de principes de développement	12
3. Phaser l'urbanisation	13
4. Définir une typologie de construction	16
III. Mesurer les incidences du développement sur les équipements et les activités	16
1. Les équipements communaux	16
2. Les réseaux	17
3. Les activités économiques	17

Bilan du diagnostic

Démographie

- une population vieillissante qui permet d'expliquer :
 - o un nombre moyen de personnes par ménage très bas,
 - o un solde naturel négatif voire nul
- un solde migratoire important qui permet le renouvellement de la population.

Paysage et environnement

- une situation au carrefour de plusieurs infrastructures, notamment le long d'une route départementale à grande circulation,
- une organisation du territoire «en clairière» laissant une part importante à la forêt et à l'agriculture,
- un patrimoine naturel riche valorisé par l'adhésion de la commune au Parc Naturel Régional du Perche.

Cadre bâti

- implantation du village à partir d'une motte féodale, un développement linéaire avec un agrandissement progressif des arrières,
- de nombreux hameaux et écarts disséminés au sud de la commune,
- une séparation, créée par le passage de la RD 923, entre le bâti et les espaces publics desservis par un réseau de venelles,
- un patrimoine architectural caractéristique du Perche.

Logement et construction

- une dynamique de construction assez faible compensée par la reconversion du parc de résidences secondaires,
- une forte proportion de logements locatifs,
- un marché immobilier qui reste abordable.

Economie

- une desserte routière intéressante pour les entreprises,
- une zone d'activités artisanale qui n'est pas encore remplie,
- un éventail de commerces et services assez diversifié,
- sept exploitations agricoles en activité.

Réseaux

- un réseau d'adduction d'eau potable qui devient obsolète,
- l'assainissement collectif reste réservé au bourg

Enjeux de développement

Le bilan du diagnostic permet de dégager les enjeux suivants :

Enjeux en matière de démographie et logement

- favoriser l'accueil de jeunes ménages en mettant à leur disposition des terrains constructibles,
- fixer un objectif de construction,
- construire de manière à conserver la diversité du parc de logements : logements en accession, logements sociaux, logements adaptés pour les personnes âgées...etc,
- assurer le remplissage de l'école en maintenant les effectifs scolaires.

Enjeux paysagers et environnementaux

- préserver les secteurs naturels et agricoles,
- ne pas étendre les hameaux et les écarts et maîtriser l'extension de Beurepaire,
- valoriser le «petit patrimoine » ainsi que le réseau viaire,
- respecter les principes édictés dans la charte du Parc Naturel Régional,
- inscrire les extensions du bourg de manière discrète dans le paysage.

Enjeux urbains et architecturaux

- densifier le bourg en respectant les contraintes physiques (vallée inondable, topographie, recul par rapport à la route...)
- donner une cohérence au village en densifiant les arrières et notamment la rive sud de la Vallée des Braudes,
- déterminer des principes d'implantation du bâti à partir de l'organisation et du gabarit des constructions existantes.

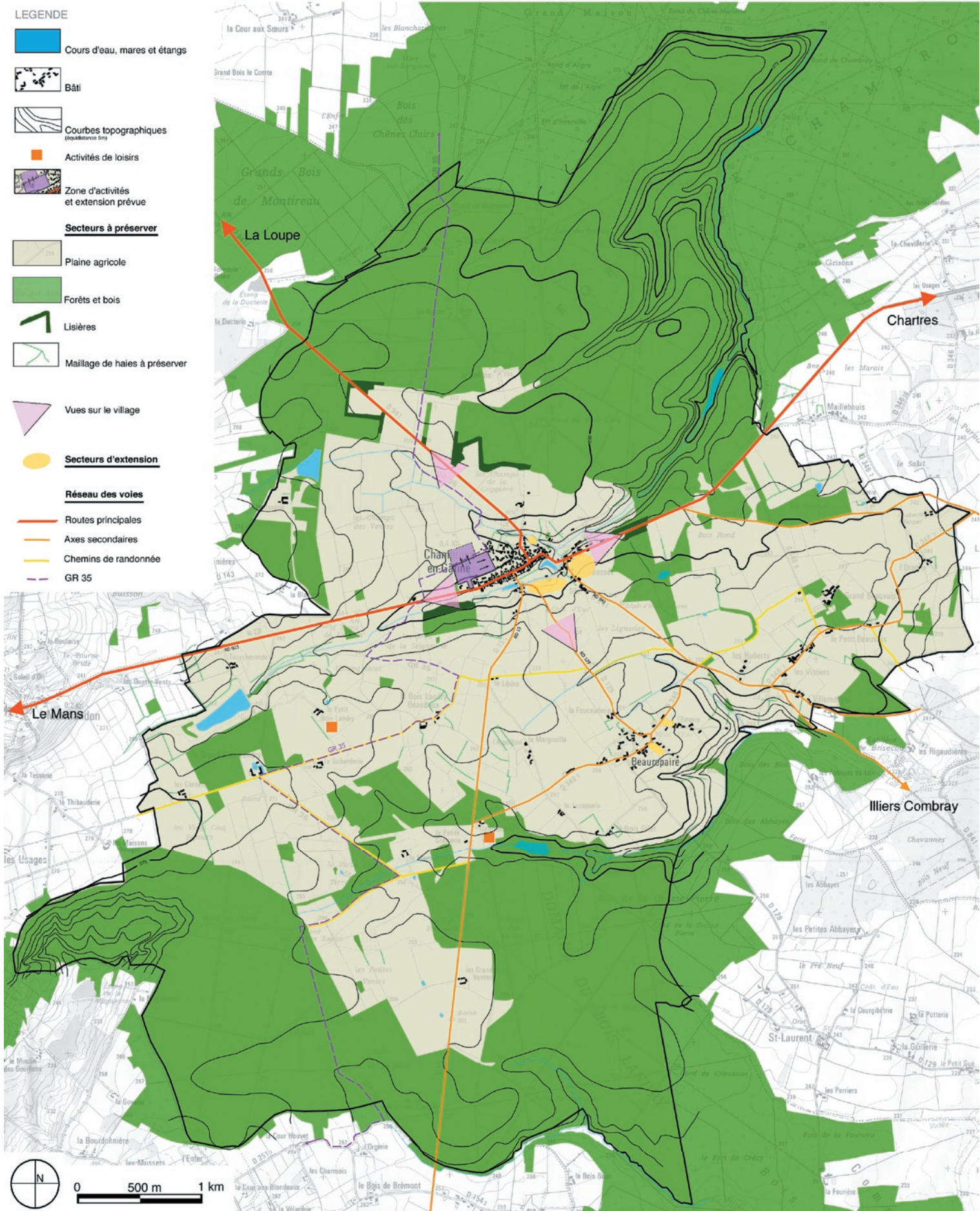
Enjeux économiques et techniques

- inscrire l'extension de la zone d'activités artisanales dans le P.L.U.,
- permettre les conditions d'exploitation des activités situées dans les hameaux,
- prévoir la modernisation du réseau d'adduction d'eau potable.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

LEGENDE

-  Cours d'eau, mares et étangs
-  Bâti
-  Courbes topographiques (équidistance 5m)
-  Activités de loisirs
-  Zone d'activités et extension prévue
- Secteurs à préserver**
-  Plaine agricole
-  Forêts et bois
-  Lisières
-  Maillage de haies à préserver
-  Vues sur le village
- Secteurs d'extension**
-  Secteurs d'extension
- Réseau des voies**
-  Routes principales
-  Axes secondaires
-  Chemins de randonnée
-  GR 35



I. Préserver l'identité de la commune

1. Conserver les espaces agricoles et naturels

Les activités agricoles

L'agriculture marque le paysage de la commune et joue également un rôle non négligeable sur le plan économique. Ainsi, les surfaces agricoles cultivées représentent plus d'un tiers de la superficie communale et sept exploitations sont en activité (polyculture et céréales), dispersées dans la plaine au sud du village.

Afin de préserver le foncier agricole, la commune a choisi de restreindre son développement au bourg et aux hameaux les plus importants : Beurepaire, Bois Gilet et Grand Beauvais. Les autres hameaux et écarts existants ne sont pas étendus. Ils seront inclus en zone N où les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux et d'agrandissement mesuré mais où la construction neuve n'est pas autorisée.

Les terres cultivées seront classées en zone agricole de même que les exploitations en activité. Cela permettra ainsi d'éviter la pression foncière et immobilière qui pourrait s'exercer. La zone agricole, autorise en effet uniquement les constructions liées à l'activité agricole.

Les espaces boisés

La présence de vastes massifs boisés, de petits bois plus restreints et le maillage des haies rompt avec la grande ouverture de la plaine agricole. Avec la topographie, les vallons humides, les vues changent et les expositions varient. Ce paysage attractif simple et varié ne doit pas devenir mité, il doit rester à l'écart d'une construction dispersée le long des routes.

Les bois occupent ainsi une place prépondérante dans la physionomie communale et participent ainsi à la qualité paysagère du territoire. Plusieurs périmètres témoignent de l'intérêt dégagé par les secteurs forestiers communaux : ZNIEFF de type 2 («Forêt de Champrond-en-Gâtine et limitrophes», «Boisements et sources du Loir», «Zones tourbeuses de Frétigny et bois de Vilner»), Zone de Protection Spéciale «Forêts et étangs du Perche» au titre de la directive «oiseaux» et Zone Spéciale de Conservation «Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir». Par ailleurs, une partie de la commune est incluse dans la zone d'intérêt majeur du paysage «Arc forestier nord-est de Soligny-la-Trappe à Champrond-en-Gâtine» définie à l'échelle du Parc Naturel Régional.

La traduction concrète de ces mesures de protection dans le document d'urbanisme se fera au moyen d'un classement des secteurs forestiers en zone naturelle (N) où la construction est limitée et strictement encadrée. De plus, les bois qui présentent un véritable intérêt sylvicole, paysager, voire cynégétique pourront faire l'objet d'une protection supplémentaire au titre des Espaces Boisés Classés.

Les vues remarquables sur le village

En venant de Chartres, le village n'est pas facilement perceptible. Il ne se découvre qu'après la traversée du bois des Souches, le relief étant trop peu prononcé pour autoriser des vues plongeantes. La découverte du village est longue car la perspective n'est pas cadrée et le faubourg apparaît très dilaté. L'implantation d'un nouveau quartier devrait ainsi permettre de former une véritable «porte d'entrée» sur le village.

Du sud, les routes départementales offrent des perspectives qui dévoilent le château d'eau et les silos remontés récemment sur le plateau. L'église domine un ensemble très homogène de toits devant une lisière nord densément boisée. Le gabarit des constructions est donné par l'horizon boisé.



Vue depuis la RD 15



Vue depuis la RD 941

L'entrée nord offre une vision du village à l'appui des bois. L'église est sur son promontoire, au-delà d'une vallée secondaire à l'Est. Construire en partie du basse dans le lit du ruisseau ne s'inscrirait pas vraiment dans la situation du village.



La perspective sur le village en venant du Perche est cadrée par les bois de part et d'autre de l'axe de la RD923 et prend la forme d'une petite fenêtre. La zone d'activités dépasse en partie haute et pourrait s'abriter au moyen d'un rideau prolongé depuis l'existant.



2. Valoriser le patrimoine

Le patrimoine bâti et vernaculaire

La commune comprend un patrimoine architectural assez riche composé de maisons de bourg, longères traditionnelles et monuments vernaculaires (lavoirs, tour d'Aligre..etc) dans le bourg ainsi que tout le patrimoine bâti lié à l'agriculture (corps de ferme, granges, écuries...)

La préservation de ce patrimoine se traduit par le soin apporté à l'insertion des constructions neuves dans le paysage (prise en compte de la topographie et des vues) et en particulier par rapport aux constructions existantes. Le règlement des zones constructibles prend en compte l'implantation et le gabarit (hauteur, volumétrie) des constructions existantes. De la même manière, des préconisations en matière d'emploi des matériaux sont inscrites dans le document. Enfin, la tour d'Aligre fait l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

Le réseau de chemins et venelles

De nombreux chemins de randonnée pédestre, équestre ou cyclable sillonnent la commune et permettent ainsi de découvrir les paysages et le patrimoine vernaculaire. Certains sont labellisés comme le chemin de Grande Randonnée 35. Par ailleurs, les circulations transversales du village sont assurées au moyen de venelles et de sentes dont certaines ont été obstruées ou «privatisées» par les riverains.

La pérennité de ces itinéraires passe par leur entretien et leur mise en valeur et, le cas échéant, par leur protection. Ainsi, pour les chemins et sentiers susceptibles de disparaître ou d'être vendus, la commune a choisi de faire figurer le chemin rural n°11 (dit chemin de César) au titre des «cheminements piétonniers existants à conserver». Par ailleurs, le Conseil Municipal a délibéré afin que ce chemin soit réservé aux piétons, cyclistes et cavaliers.

II. Organiser le développement de la commune

1. Définir un objectif de développement

La commune s'est fixée un objectif de construction pour :

- répondre aux besoins de la population en place qui sont de plus en plus importants du fait du desserrement des ménages,
- accueillir de nouveaux habitants, en particulier des jeunes ménages susceptibles d'alimenter la croissance démographique.

Cet objectif oscille autour de 5 logements par an sur une période de 10 ans (cf. hypothèses détaillées dans le rapport de présentation). Il est un peu plus important que le rythme de construction observé dans la commune sur les dernières décennies car les reprises sur le parc existant (résidences secondaires et logements vacants) qui ont alimenté le stock de logement sont désormais limitées. De plus, la commune un projet de lotissement est en cours sur le site de l'ancienne gendarmerie.

Le maintien de ce rythme de construction se traduit par :

- un volume d'une quarantaine de logements à construire d'ici 2015,
- une emprise foncière maximale de 9 hectares à prévoir dans le PLU.

Le calcul de la surface nécessaire est basé sur une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/hectare. Elle prend également en compte un coefficient lié aux aménagements (VRD, espaces verts..) ainsi qu'une rétention possible du foncier, la commune ne le maîtrisant pas.

2. Déterminer des secteurs d'extension à partir de principes de développement

Le choix des secteurs d'extension repose sur les principes suivants :

- stopper la construction diffuse de type linéaire,
- privilégier le comblement des «dents creuses» et des vides,
- étendre le village et Beaurepaire en distinguant les secteurs en lien avec le tissu bâti proche de manière à donner une cohérence d'ensemble.

De plus, les secteurs doivent s'affranchir des contraintes liées à la physionomie de la commune :

- ne pas construire dans la vallée inondable,
- écarter de l'urbanisation les terrains trop pentus,
- prendre en compte les activités existantes (zone artisanale, exploitations agricoles...),

Le village

Le projet de développement du village s'appuie sur un renforcement de l'urbanisation au sud du village, au delà de la vallée. En revanche, au nord, le village reste dans ses limites, contraint par la topographie et l'eau (fossé alluvial route de la Loupe). L'urbanisation le long de la RD 923 n'est pas encouragée (cf. schéma page suivante).

Trois secteurs d'extension ont été déterminés dans le bourg :

- «La gendarmerie», dans le prolongement sud des bâtiments militaires aujourd'hui reconvertis en logements sociaux,
- «Derrière le bourg» qui s'inscrit dans les limites du tissu bâti du village,
- «Le Dessus de l'Étang », secteur situé au-delà de la vallée et qui donnera une certaine cohésion au bourg.

Beaurepaire

La configuration du hameau se rapproche de celle du bourg : les constructions sont disposées de part et d'autres des axes autour de l'espace public formé autour de la mare. De ce fait, de nombreux terrains sont encore disponibles au centre et pourront être ouverts à l'urbanisation à court terme. Ils contribueront à «arrondir» le hameau.

Les limites du hameau sont données par la présence des fermes tandis qu'au sud, la pente contraint fortement l'urbanisation. Des possibilités d'urbanisation - réduites - sont données dans le prolongement des constructions existantes.

3. Phaser l'urbanisation

Le développement de la commune doit s'accompagner d'une politique de maîtrise du foncier qui permette de satisfaire les objectifs de construction : terrains directement urbanisables et zones à urbaniser à court terme,

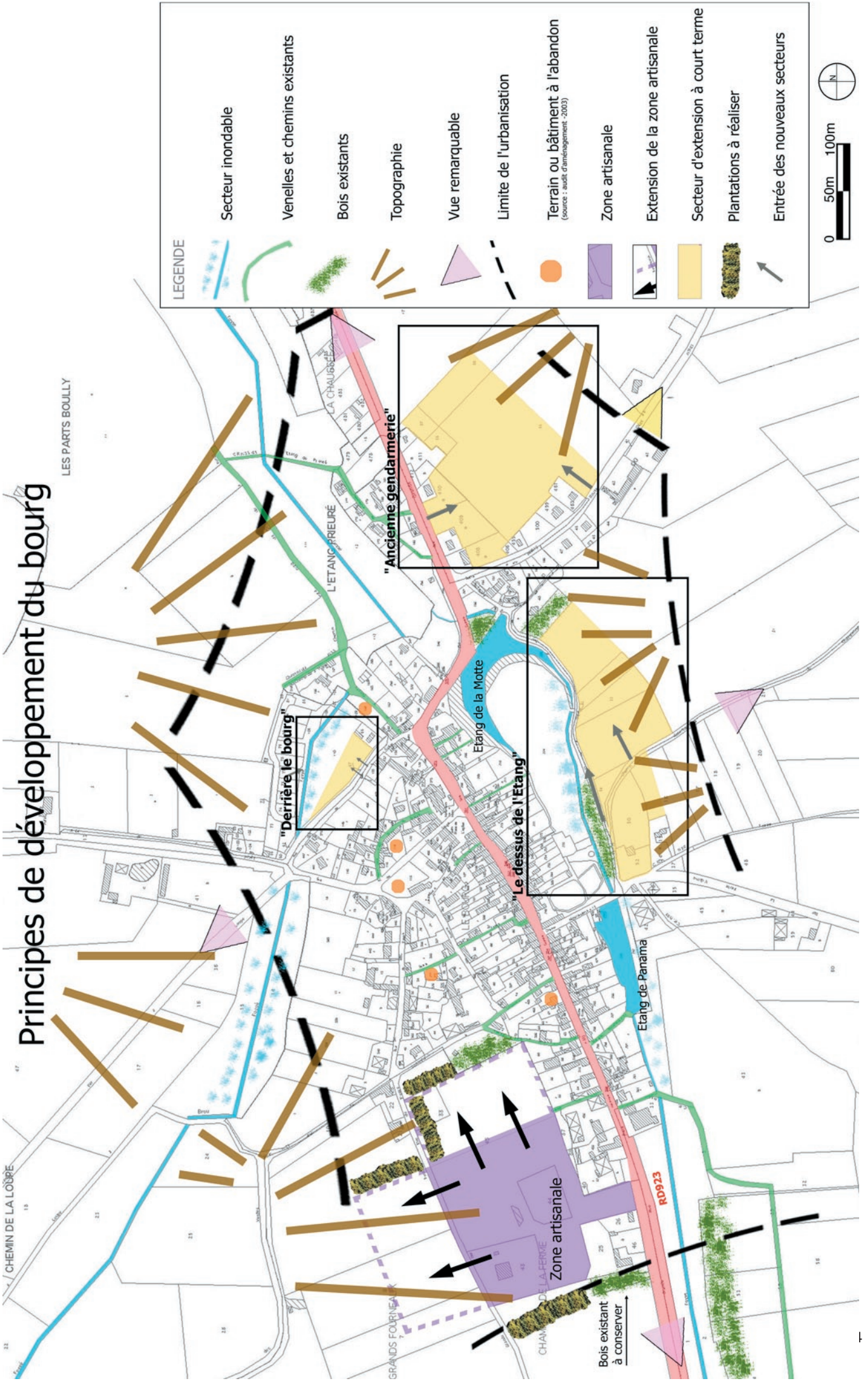
Le PLU permet de définir une réflexion d'ensemble autour de l'urbanisation des nouveaux quartiers. Ainsi, peuvent être définis en amont la desserte et les liaisons avec les quartiers existants, l'implantation des constructions, la présence d'espaces publics et de lieux collectifs...etc.

Les outils donnés par le PLU permettront ainsi d'établir un calendrier de l'urbanisation et d'anticiper le schéma d'urbanisation des nouveaux secteurs.

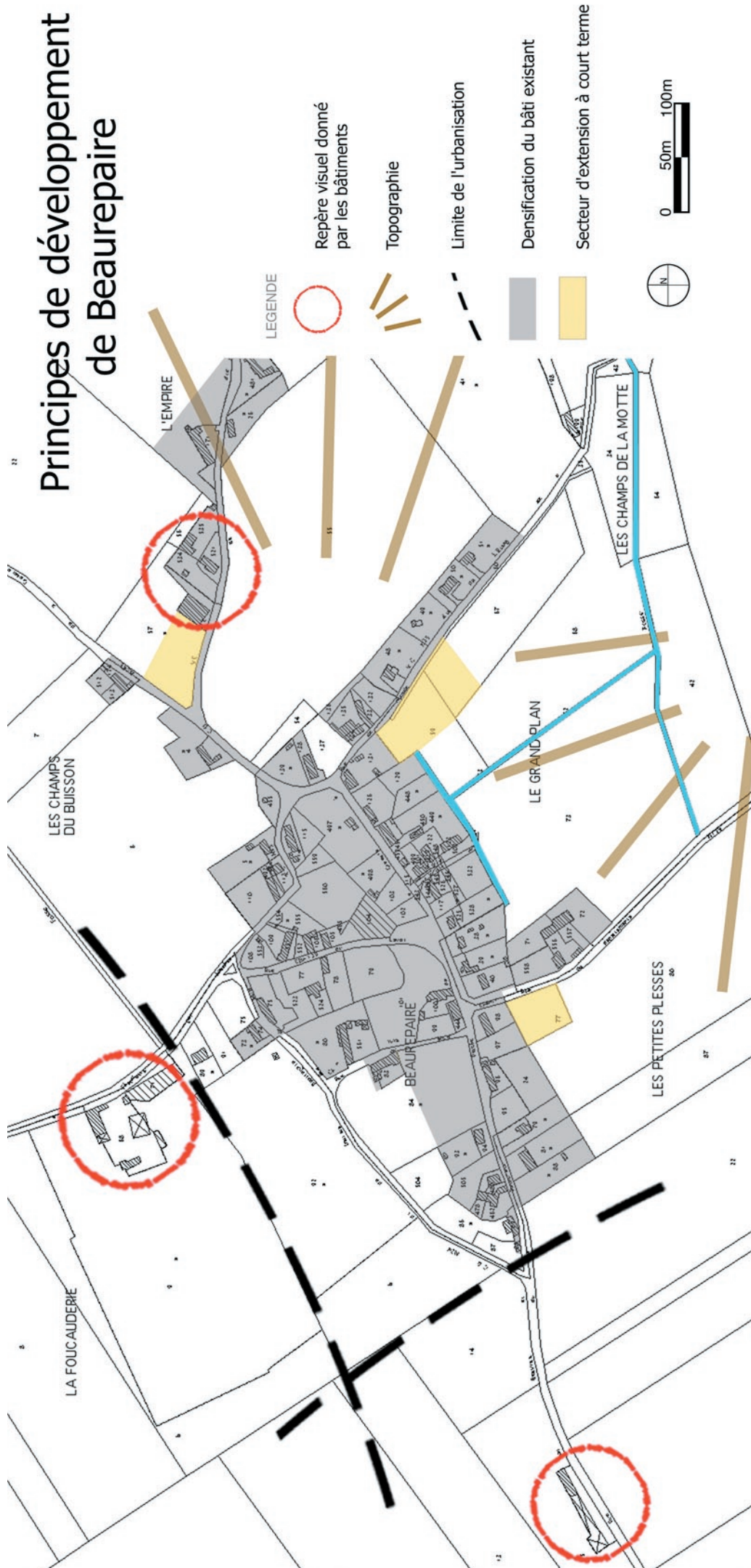
L'ensemble des secteurs d'extension constitue une surface constructible de 7,7 hectares dont le détail est donné dans le tableau ci-dessous.

Secteur d'extension	Surface en hectares
Gendarmerie	3,3
Arrière du bourg	0,2
Le dessus de l'Étang	2,7
Beaurepaire	1,5
Total	7,7

Principes de développement du bourg



Principes de développement de Beauraipaire



4. Définir une typologie de construction

Une part importante de la population est composée de 40-60 ans, propriétaires de leurs habitations. Cependant, l'accueil de jeunes ménages avec enfants et l'hétérogénéité du parc de logements (proportion importante de logements locatifs) permet à la commune de se renouveler et de maintenir son dynamisme démographique.

L'enjeu en matière de construction est de maintenir cette mixité sociale en poursuivant la diversification du parc de logements. L'objectif est ainsi de favoriser l'accueil de jeunes ménages avec enfants qui utiliseront les équipements communaux.

Les futurs programmes de construction devront ainsi prendre en compte ces besoins de manière à :

- accorder une place aux logements de petite taille (T1, T2) à destination des jeunes et des personnes âgées,
- diversifier les statuts d'occupation au sein d'une même opération afin de permettre la rotation des habitants,
- s'inspirer des formes et architectures traditionnelles existantes pour développer des alternatives au pavillon.

La typologie des logements est à adapter en fonction des caractéristiques topographiques, urbaines et paysagères de chaque secteur d'extension.

III. Mesurer les incidences du développement sur les équipements et les activités

L'objectif de construction se traduit en terme de population par une augmentation d'une centaine d'habitants d'ici 2015 (rappel : 464 habitants en 2005).

1. Les équipements communaux

Cet apport de population aura des conséquences sur la capacité de certains équipements :

- l'école,

L'augmentation du nombre d'enfants en âge d'être scolarisés devra être anticipée au niveau du regroupement scolaire dont la commune fait partie. Actuellement, l'école compte quatre classes réparties entre Champrond (trois classes de primaire) et Montlondon (une classe de maternelle). Les effectifs oscillent autour de 130 enfants chaque année. Les prévisions effectuées jusqu'à 2009 ne montrent pas de variations très importantes : les effectifs varient entre 120 et 140 enfants.

Le surplus d'enfants pourra, le cas échéant, être absorbé au niveau des communes de Montlondon et Saint-Victor de Buthon qui ont des possibilités de locaux pour accueillir des classes supplémentaires.

- le cimetière

La capacité du cimetière n'est pas encore atteinte (60 emplacements disponibles pour 4 à 5 inhumations chaque année). Son extension peut être anticipée en réservant un emplacement à proximité du site existant.

2. Les réseaux

- l'eau potable

Le forage, situé en limite de commune avec Le Thieulin, fait l'objet d'un périmètre de protection rapproché. Le réseau d'adduction s'avère obsolète par endroits notamment dans la desserte des écarts où des problèmes de pression sont récurrents. Cela justifie d'autant plus le fait de ne pas privilégier l'urbanisation dans ces secteurs.

- l'assainissement des eaux usées

La station d'épuration, installée en amont du village, a une capacité de 500 équivalents-habitants. Actuellement, seul le village est raccordé au réseau collectif d'assainissement soit l'équivalent de 200 habitants environ. La station d'épuration reste donc suffisante pour absorber l'augmentation de population prévue.

En revanche, Beurepaire compte plusieurs constructions anciennes dont le système d'assainissement autonome n'est pas conforme aux normes en vigueur. Chaque assainissement autonome a fait l'objet d'un diagnostic et de préconisations de mises aux normes dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Si les problèmes s'avèrent trop importants, il n'est pas exclu d'envisager la création d'une mini-station. Quelle que soit la solution envisagée, celle-ci devra être mise en œuvre avant d'ouvrir ce hameau à l'urbanisation.

3. Les activités économiques

La zone d'activités intercommunale du Champtier de la Ferme est située à la sortie ouest du village. Les 5 hectares mis à la disposition des entreprises ne sont pas encore remplis mais son extension est prévue en deux phases : à l'Est dans un premier temps (1,5 hectares), puis au Nord, au delà de la rue du Plessis (2,2 hectares). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une modification du P.L.U. Des espaces boisés à planter figurent au zonage afin de ménager le contact entre les habitations du bourg et les activités.

Par ailleurs, plusieurs activités de loisirs sont situées dans les hameaux : c'est le cas par exemple de la piste et de l'école d'ULM au Petit Bois Landry ou encore du domaine de Bois Landry consacré à la chasse et à la formation environnementale et dont le siège est à la Graiserie. Le projet d'accueil touristique dans des cabanes perchées dans les arbres est situé dans le domaine du Bois Landry. Le P.L.U permet le bon fonctionnement de ces activités dans le respect du cadre environnemental au moyen de secteurs particuliers dont le règlement est adapté au fonctionnement de ces activités.