

## 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 en conseil municipal le 9 septembre 2022, 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 : Encadrer le développement**

Le projet d'aménagement porté par la révision du PLU cherche à proposer un développement adapté aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement 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.

#### **Axe 2 : Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local**

L'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole. Or l'activité agricole, le tissu économique local est assez peu développé, mais nombre d'artisans ou de prestataires de services ont leur siège sur Bouglainval.

Le PADD vise à maintenir et à développer toutes les activités génératrices de développement local, notamment pour limiter l'utilisation de l'automobile source de gaz à effet de serre.

### **Axe 3 : Garantir la qualité environnementale de la commune**

Si l'essentiel du territoire communal est occupé par l'activité agricole, Bouglainval fait état d'espaces d'intérêt écologique (boisements, canal Louis XIV, cœurs d'ilots, parc du château...). Ainsi le PADD vise à préserver et à mettre en valeur ces espaces à travers ses orientations d'aménagement.

### **Axe 4 : Préserver le cadre de vie**

La dimension intimiste de Bouglainval, singularisée par sa localisation entre deux axes routiers d'importance (Chartres-Dreux et Chartres-Maintenon), fait que la commune bénéficie d'un cadre de vie agréable à une encablure de Chartres et de Maintenon. Ainsi pour faire perdurer cette qualité de vie à ses habitants, la municipalité souhaite poursuivre certaines actions en matière d'équipements et de patrimoine (paysager et architectural).

### **Axe 5 : Assurer et sécuriser la mobilité et la découverte du territoire**

À travers son PADD, Bouglainval vise à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Dans la continuité des orientations déclinées dans le Plan Vert de Chartres Métropole, les objectifs de cette révision de PLU poursuivent la démarche volontaire d'améliorer les déplacements.

### **Axe 6 : 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 village (optimisation foncière) et ne prévoit pas de développement substantiel sur les hameaux (Théléville, Domaine du Grand Gland, Bois Corbières). En conséquence, le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement urbain de la commune souhaité durant la prochaine décennie.

## **1.2 Les enjeux démographiques et résidentiels**

### **a) Rappel du contexte et évolutions démographiques et résidentielles**

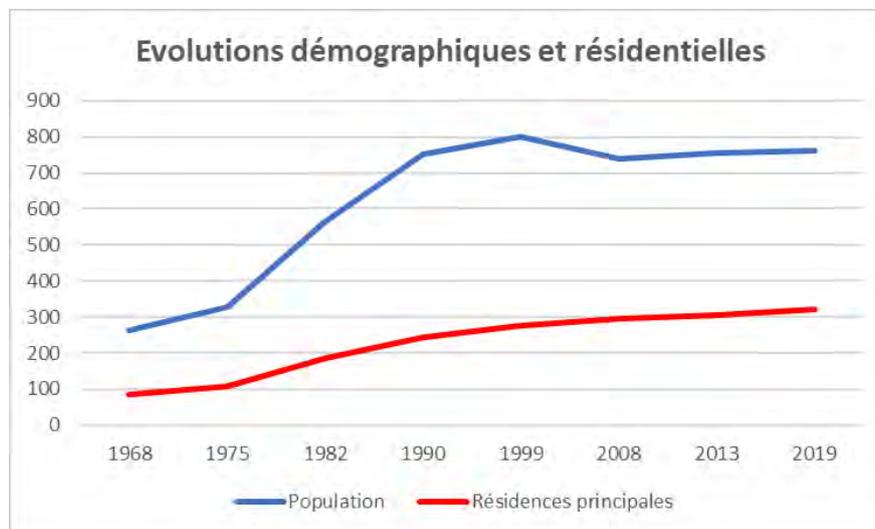
Après une période de décroissance sur la période 1999-2008, la commune de Bouglainval a amorcé une reprise démographique sur la dernière période censitaire (2009-2019) avec un taux de croissance moyen annuel de l'ordre de **+0.1%/an**. En conséquence au dernier recensement, la commune comptabilise « officiellement » **761 habitants**.

À titre de comparaison, la croissance annuelle moyenne sur le territoire de Chartres Métropole était pour la période 2013-2019 de +0.2%/an.

Cependant, il est à noter que cette reprise démographique repose uniquement sur un solde naturel positif, le solde migratoire étant toujours négatif depuis 1999.

### Taux de croissance annuel moyen :

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2008	2008/2013	2013/2019
TCAM	+3.2%	+8.0	+3.7	+0.7	-0.9	+0.5	+0.1



#### b) La volonté de croître et d'assurer le renouvellement de la population

La municipalité de Bouglainval, à travers sa révision de PLU, souhaite renouer avec une croissance plus soutenue que celle entrevue durant la dernière décennie, pour renouveler sa population (population légèrement vieillissante), pour maintenir la pérennité de ses équipements et plus particulièrement pour maintenir ses effectifs scolaires. 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 théorique de l'ordre de +1%/an par en moyenne pour les 10 à 15 prochaines années à venir.

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

La structure des ménages (2.36 personnes par ménage) reflète les tendances constatées au niveau départemental (2.3 pers./ménage) mais reste plus importante 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 1982-1990). 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...)
- Le vieillissement amorcé des quartiers les plus anciens de la commune. Ainsi les couples avec enfants s'étant installés dans les années 1990/2000 sont désormais confrontés au desserrement de leur ménage par suite du départ des enfants.

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 Bouglainval. 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 **0.15 personne** par ménage durant la prochaine décennie, à l'instar de la période 2008-2018, pour maintenir les 761 habitants actuels et eu égard au nombre de résidences principales actuelles, il conviendrait de produire **22 résidences principales supplémentaires**.

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

Un levier pour asseoir les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population aurait pu être la mobilisation d'une partie des logements vacants du parc immobilier. Cependant, la représentativité de ce type de logements dans la structure du parc immobilier demeure quasi inexistante pour les logements vacants (**4.7% du parc**). En ce sens la vacance dans le parc de logements est à considérer comme technique et nécessaire à la fluidification du marché immobilier.

Outre le fait que cette donnée reflète une certaine tension au sein du marché immobilier de Bouglainval, le PLU ne peut prétendre à se positionner sur ce type de logements pour porter la croissance démographique du projet.

#### **e) L'estimation du potentiel foncier disponible**

Ainsi, pour satisfaire ces perspectives de croissance, le projet d'aménagement de Bouglainval vise en premier lieu à orienter son développement dans les limites bâties du village. En effet, conformément au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Chartres Métropole, la définition de l'enveloppe urbaine sur Bouglainval mobilise de manière privilégiée les espaces intérieurs et des terrains bâtis (grange, hangar) sujets à mutation, pour répondre aux besoins fonciers pour la réalisation de nouveaux logements.

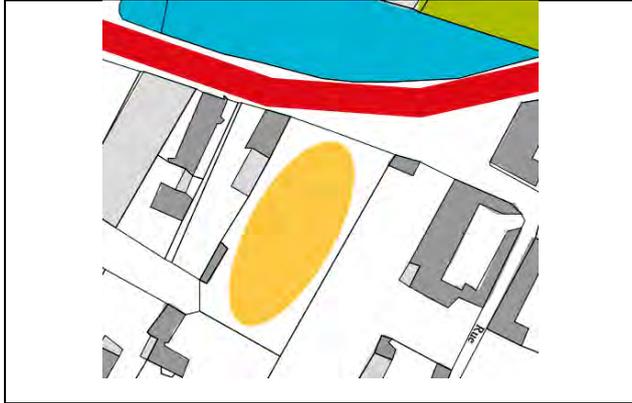
Ainsi **les espaces en creux et secteurs sujets à mutation** retenus dans le PADD sont les suivants :

Dans le village :

<p><b>Localisation : Rue de Maintenon (900m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : jardin front bâti</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue de Maintenon (750m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : jardin front bâti</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue de la Libération (900m<sup>2</sup>)</b></p>  <p>instructions reportées</p>	<p><b>Type : jardin front bâti</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue de la Libération (800m<sup>2</sup>)</b></p>  <p>instructions reportées</p>	<p><b>Type : division foncière réalisée (1 lot disponible)</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue du Chemin Vert (750m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : division foncière réalisée (1 lot disponible)</b></p> 



**Localisation : Rue de la Libération (1 900m<sup>2</sup>)**      **Type : jardin front bâti**

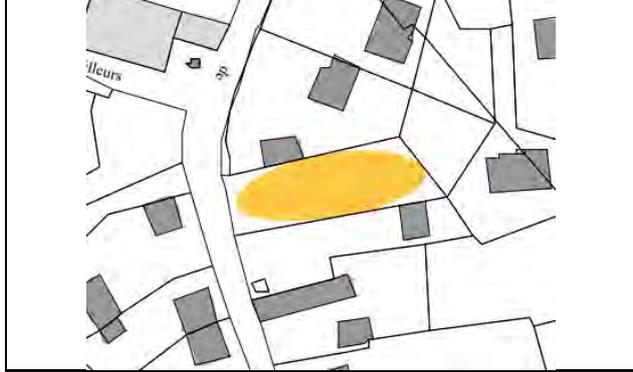
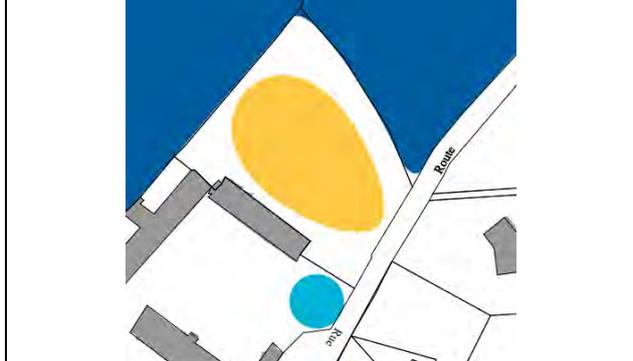


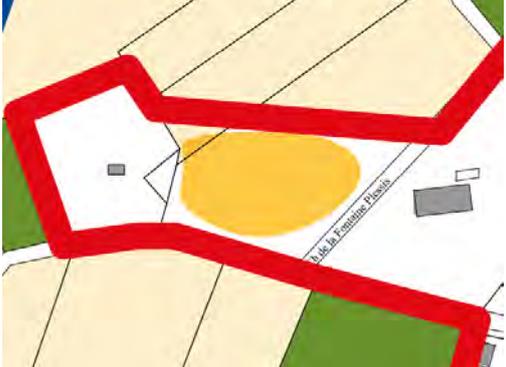
**Localisation : Chemin de Malaguay (900m<sup>2</sup>)**      **Type : jardin en second rideau**



**Localisation : Rue Jean Moulin (950m<sup>2</sup>)**      **Type : jardin front bâti**



<p><b>Localisation : Sente de la Vallée (1 200m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : jardin (demande de CUb)</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue de la côte aux oies (1 200m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : jardin front bâti</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue de la Ribotière (700m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : jardin front bâti</b></p> 
<p><b>Localisation : Rue de la Ribotière (1 900m<sup>2</sup>)</b></p> 	<p><b>Type : jardin</b></p> 

<b>Localisation : Rue de la Libération (4 000m<sup>2</sup>)</b>	<b>Type : jardins et friche agricole</b>
	
<b>Localisation : Rue des Vignes (1 800m<sup>2</sup>)</b>	<b>Type : terrains agricoles</b>
	
<p>NB : Ce terrain peut être assimilé à un espace en creux. En effet, historiquement la parcelle voisine (ZO 204) a été lôtie sans réelle autorisation. Pour régulariser la situation de cette parcelle, la collectivité a réalisé la viabilisation de cette rue et remis en conformité la voirie. En conséquence, la parcelle agricole bénéficie d'une desserte et d'un accès efficient. Elle peut être considérée comme un espace en creux.</p>	
<b>Localisation : Rue de la Libération (2 300m<sup>2</sup>)</b>	<b>Type : bâtiment agricole</b>
	
<b>Localisation : Rue de Maintenon (3 000m<sup>2</sup>)</b>	<b>Type : ancien corps de ferme</b>
	

<b>Localisation : Rue Jean Moulin (350m<sup>2</sup>)</b>	<b>Type : jardin</b>
	
<b>Localisation : Impasse des Tarnys (1 400 et 2 700m<sup>2</sup>)</b>	<b>Type : bâtiments et friches agricoles</b>
	

### **Dans le domaine du Grand Gland :**

Bien qu'il ne soit pas entrevu dans le projet que le domaine du Grand Gland soit support de développement, il existe tout de même trois terrains libres de toute occupation et un terrain ayant connu un sinistre (incendie). Ainsi le projet laisse la possibilité de construire ou de reconstruire sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), considérant que des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte « à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels ».

Ainsi les terrains visés ci-après ont été retenus comme STECAL (article L151.13 du Code de l'urbanisme) les parcelles cadastrées D 1209 (2 100m<sup>2</sup>), D 1238 (2 200m<sup>2</sup>), D 1360 (2 300m<sup>2</sup>) et D 1264 (2 000m<sup>2</sup> maison incendiée). Ces 4 STECAL sont chacun encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## STECAL domaine du Grand Gland



D'autres terrains (parcelles cadastrées D1274 et D1275) dans le Domaine du Grand Gland ne sont pas bâtis mais ne font pas pour autant l'objet d'intention d'urbanisation. En effet, les parcelles sont des terrains en indivision et donc communs aux propriétaires du domaine. À ce titre ils pourront faire uniquement l'objet d'aménagements légers (aire de jeux, espaces de rencontres...).

Au total, au sein de l'enveloppe bâtie, c'est une emprise globale d'environ 3 hectares qui peut être « théoriquement » mobilisée pour l'accueil d'une trentaine de nouvelles constructions. D'autres espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie du village auraient pu être considérés comme des secteurs sujets à optimisation foncière, néanmoins la préservation du cadre de vie, et notamment la dimension rurale de Bouglainval demeure un objectif recherché par la municipalité.

Par ailleurs, si la trentaine de logements sur l'emprise foncière fait état d'une densité modérée (11 logements à l'hectare), il convient de prendre en considération la géométrie et la superficie de certains terrains qui ne laissent pas la possibilité d'imaginer plus d'une construction.

#### f) La projection démographique au regard du potentiel foncier disponible

Au regard des besoins liés au point mort démographique, le potentiel foncier estimé permettrait d'assurer une croissance démographique relativement faible et peu révélatrice des aspirations communales. En effet, près des deux tiers des constructions « théoriquement » possibles dans ces « espaces en creux » contribueraient uniquement au maintien de la population actuelle. Le volume théorique d'une douzaine de constructions restantes permettrait d'accueillir un peu moins d'une trentaine d'habitants (29) supplémentaires, pour une croissance moyenne annuelle estimée à **0.38%/an**.

De surcroît, les terrains identifiés comme espaces en « creux » ou sujets à mutation 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, le principe de rétention a été 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 jardin d'agrément).
- 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 (à un agriculteur par exemple) 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.

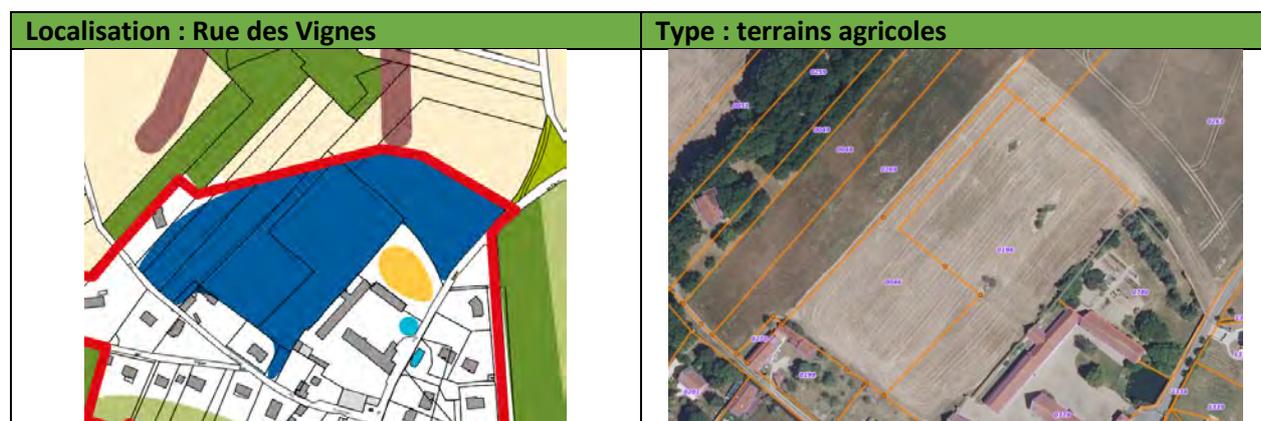
Au-delà de ce principe de rétention foncière, les terrains et bâtiments visés comme potentiellement urbanisables, le sont pour la durée d'application du PLU. En ce sens, rien n'affirme, durant la décennie à venir, que les propriétaires et les porteurs de projets formaliseront l'urbanisation ou l'aménagement des espaces et bâtiments identifiés.

En conséquence, dans le cas où cette rétention foncière s'exercerait, le volume de logements possibles dans les espaces en creux ou sujets à mutation, ne couvrirait pas les besoins liés au desserrement des ménages (pour rappel 22 logements) et même entraînerait **une décroissance de la population**.

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

Ainsi pour garantir la croissance démographique attendue par la municipalité, le projet fait valoir un secteur d'extension urbaine, qui reprend pour partie les zones à urbaniser 1AU et 2AU du précédent PLU. Néanmoins au regard des règles retenues en matière d'emprise au sol dans le précédent PLU (10% maximum d'emprise au sol) et des principes de densité du SCoT de Chartres Métropole (densité brute de 20 logements à l'hectare), la faisabilité opérationnelle d'un tel aménagement n'était pas assurée.

En conséquence, le parti d'aménagement reconduit pour partie la zone à urbaniser de la rue des Tirailleurs mais avec des dispositions réglementaires compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres Métropole et dimensionnée pour garantir la croissance attendue par la municipalité.



Considérant que ce secteur à aménager se traduit sur le plan réglementaire par une zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) et que celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant le phasage des constructions, il est attendu la réalisation :

- De 12 constructions principales à vocation résidentielle à court terme (4 ans)
- De 18 constructions principales à vocation résidentielle à moyen terme (au-delà de 4 ans)

À terme ce sont donc **30 logements** qui prendront corps sur cette zone à urbaniser.

## h) Les projections démographiques et résidentielles théoriques

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

<b>CAS 1 : CROISSANCE MAXIMALISTE THÉORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE)</b>		
		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-22
	Mobilisation de la vacance	0
	Espaces en creux, dont STECAL, et mutation	35
	Zone à urbaniser	30
<b>EFFETS CAS 1</b>		
Population supplémentaire	95 habitants	
Population totale	847 habitants	
Croissance moyenne annuelle	<b>+1.1%</b>	

<b>CAS 2 : CROISSANCE THÉORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE AVEC RÉTENTION FONCIÈRE POUR LES ESPACES EN CREUX/SECTEURS MUTABLES)</b>		
		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-22
	Mobilisation de la vacance	0
	Espaces en creux, dont STECAL, et mutation (avec 40% de rétention foncière)	21
	Zone à urbaniser	30
<b>EFFETS CAS 2</b>		
Population supplémentaire	64 habitants	
Population totale	816 habitants	
Croissance moyenne annuelle	<b>+0.82%</b>	

**CAS 3 : CROISSANCE ESTIMÉE SUR 10 ANS (AVEC PHASAGE DE LA ZONE À URBANISER ET SANS RÉTENTION FONCIÈRE POUR LES ESPACES EN CREUX/SECTEURS MUTABLES)**

		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-22
	Mobilisation de la vacance	0
	Espaces en creux, dont STECAL, et mutation	35
	Zone à urbaniser phase 1 sur 4 ans	12
	Zone à urbaniser phase 2 au-delà de 4 ans	18
<b>EFFETS CAS 3</b>		
Population supplémentaire	54 habitants	
Population totale	805 habitants	
Croissance moyenne annuelle	<b>+0.69%</b>	

**CAS 4 : CROISSANCE ESTIMÉE SUR 10 ANS (AVEC PHASAGE DE LA ZONE À URBANISER ET AVEC RÉTENTION FONCIÈRE POUR LES ESPACES EN CREUX/SECTEURS MUTABLES)**

		Nombre de logements
	Besoins liés au point mort	-22
	Mobilisation de la vacance	0
	Espaces en creux, dont STECAL, et mutation	21
	Zone à urbaniser phase 1 sur 4 ans	12
	Zone à urbaniser phase 2 au-delà de 4 ans	18
<b>EFFETS CAS 4</b>		
Population supplémentaire	43 habitants	
Population totale	795 habitants	
Croissance moyenne annuelle	<b>+0.56%</b>	

Ainsi les projections démographiques entrevues font valoir des taux de croissance moyens annuels dont les variations peuvent doubler. Néanmoins, le taux de croissance maximale (1.1%/an) repose exclusivement sur une démarche statistique et théorique, laquelle tendrait à dire qu'en l'espace de 10 ans à compter de l'approbation du PLU, l'intégralité des espaces en creux et des secteurs mutables, ainsi que le programme entrevu sur la zone à urbaniser feraient état des constructions principales à usage résidentiel.

Suivant une approche empirique, le parti d'aménagement retenu doit prendre en considération :

- Comme précité, une partie (40% du volume global) des espaces en creux ou secteurs sujets à mutations feront l'objet de rétention foncière de la part de leurs propriétaires (voir point « f »).
- La logique d'aménagement de la future zone à urbaniser. En effet, la faisabilité opérationnelle de ce projet repose sur un phasage dont l'inertie dépend d'une réalité financière et économique (contexte du marché immobilier et bancaire) et de procédures administratives (permis d'aménager...) qui peuvent s'inscrire dans le temps long. En ce sens, il est fort probable que les futurs résidents du lotissement aient un impact démographique deux ans après l'approbation du PLU.

En conséquence, la réelle portée démographique et résidentielle du parti d'aménagement retenu dans cette révision de PLU oscillera entre 0.5% et 0.7%/an.

### **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 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, mais également dans les zones urbaines.

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 aux silos agricoles et au garage automobile (rue de Châteauneuf entrée Ouest du village).

### **1.4 Les enjeux environnementaux**

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

En complément, l'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) modifie les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et introduit l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

parmi les attributions de la région en matière d'aménagement du territoire. Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont l'habitat la protection et la restauration de la biodiversité.

Afin de garantir une cohérence la plus grande possible, il remplace le SRADDT et intègre complètement le SRCE de 2014, le SRCAE de 2012, le Plan régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de 2019 (qui constituent respectivement les livrets 5, 4 et 3 des annexes du SRADDET).

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020.

L'approche multiscalair de la TVB amène à la définir sur Bouglainval au travers des espaces de culture, mais surtout au regard des espaces boisés, dont le canal Louis XIV et dans une moindre mesure de la place de la « nature » dans les espaces bâtis.

#### **a) Les espaces de grandes cultures**

Sur Bouglainval, le plateau agricole comprend des milieux ouverts agricoles et quelques bosquets. Ces espaces de grandes cultures, indissociables du paysage, abritent une grande biodiversité.

À travers le PADD et le règlement, la commune conforte son caractère rural par le maintien des paysages ouverts et la pérennisation de l'activité agricole.

La révision du PLU tend à limiter au maximum l'impact de l'urbanisation, notamment au regard des espaces dont la mutation aurait des incidences sur l'agriculture et sur la biodiversité.

La mise en œuvre du PLU cherche à limiter l'urbanisation des espaces agricoles. En effet le projet prévoit un secteur d'extension situé au nord du village, à l'interface du village, des boisements et de l'espace agricole. L'objectif de ce choix est de répondre aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique, résidentiel tout en limitant la fragmentation de l'espace agricole.

Par ailleurs, le projet endigue toute forme de mitage en définissant des secteurs préférentiels de développement. Le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures.

#### **b) Les espaces boisés**

Qu'il s'agisse du bois de Néron, du Bois des Laris, du Tronchet mais surtout du canal Louis XIV, ces espaces symbolisent l'essentiel de la trame verte de Bouglainval. Le canal Louis XIV et le Bois de Néron constituent de véritables continuums écologiques et paysagers à l'échelle communale et au-delà.

La protection de ces espaces et l'affirmation de leur continuité se singularisent dans le PLU par le recours à :

- Un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) pour éviter toute forme de fragmentation de ces continuités écologiques.
- Le classement en zone agricole non constructible (Anc) des lisières des différents boisements.

- Une identification des éléments boisés au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme encadrant ainsi toute forme d'intervention.
- La mise en place d'emplacements réservés, notamment pour valoriser les milieux naturels du Canal Louis XIV à travers des parcours et cheminements doux (plan vert de Chartres Métropole).
- L'inscription en Espaces Boisés Classés (EBC) des massifs boisés présentant une emprise inférieure à 5000m<sup>2</sup> et de fait non encadrés par l'arrêté préfectoral de défrichement.

#### c) Les mares

Plusieurs mares ont été repérées. L'enjeu du parti d'aménagement est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien en ayant recours à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme.

#### d) Les espaces bâtis

Si les espaces naturels et agricoles apparaissent indissociables à la définition de la Trame Verte et Bleue, les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. En effet, le bourg, le hameau de Théléville et le domaine du Grand Gland abritent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.

Au regard du PADD, Bouglainval souhaite préserver et enrichir la présence du végétal dans les espaces bâtis par l'identification de secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le règlement prévoit ainsi la protection des franges paysagères et identifie au plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins, espaces verts interstitiels...), par un zonage spécifique dédié aux jardins (Uj et Nj).

De même, le règlement permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- encourager la plantation d'essences végétales locales ;
- garantir un minimum de surface éco-aménagée (emprise constructible corrélée à la surface de pleine terre) ;
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

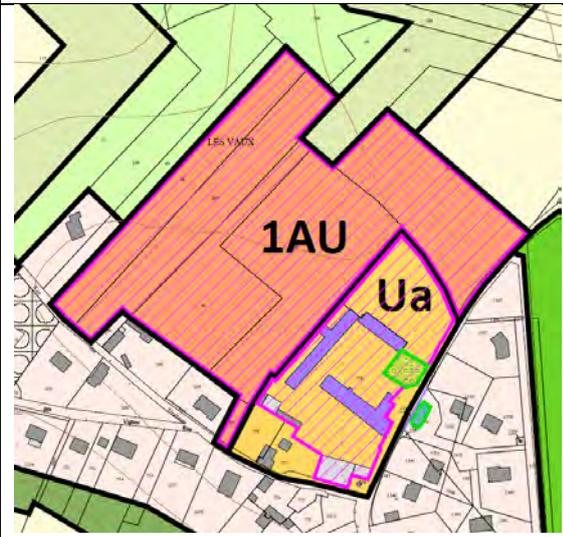
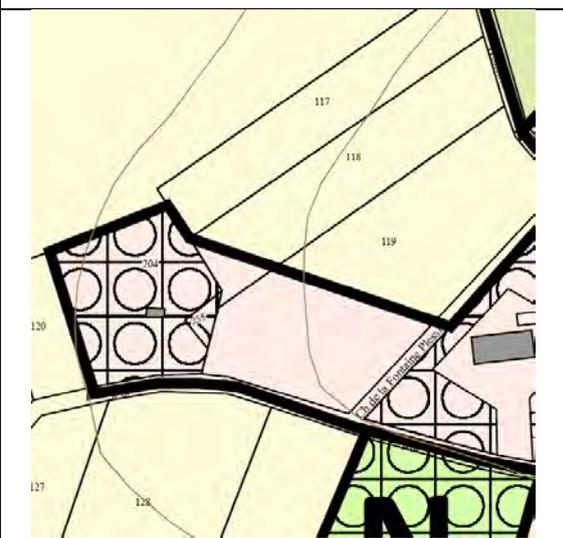
- La protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs ».
- La préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal.
- L'affirmation de l'identité rurale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité.

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

La révision du PLU de Bouglainval va engendrer une consommation de la ressource foncière essentiellement agricole et dans une moindre mesure naturelle.

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, l'essentiel de cette artificialisation des sols repose sur la mise en œuvre de la zone à urbaniser dans le village.

ZONE À URBANISER (1AU)	
	
<b>SURFACE</b>	<b>2.98 HECTARES</b>
ZONE UB (RUE DES VIGNES)	
	
<b>SURFACE</b>	<b>0.18 HECTARE</b>

**ZONE UA (RUE DE LA LIBÉRATION)**



**SURFACE**

**0.26 HECTARE**

**LES STECAL**



NB : Il est à noter que seuls 3 des 4 STECAL identifiés doivent être regardés comme source de consommation d'espace naturel, considérant que le dernier concerne un espace déjà urbanisé (maison incendiée).

**SURFACE**

**0.65 HECTARE**

Ainsi dans le détail :

- En zone à urbaniser : 2.98 hectares
- En zone urbaine : 0.44 hectare
- En STECAL : 0.65 hectare

**Soit au total, 4.07 hectares**

Il convient de préciser que les terrains inscrits en zones urbaines sont soit des terrains déjà partiellement artificialisés, soit des reliquats de terrains agricoles. Enfin, l'ensemble des terrains vecteurs de consommation d'espace agricole étaient déjà inscrits dans le précédent document d'urbanisme. Néanmoins le présent PLU a cherché à minimiser leur superficie au regard des objectifs de développement attendus par la Municipalité.

## 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 rénové 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 Bouglainval est couverte par le SDAGE Seine Normandie 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 et publié au journal officiel le 6 avril 2022.

Pour rappel les objectifs du SDAGE sont les suivants, et la présente révision de PLU est compatible ou non concernée par les objectifs du SDAGE suivants :

<b>Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée</b>	
Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Les zones humides potentiels sont identifiées dans le présent rapport de présentation. Leur protection est assurée par leur classement en zone naturelle (N), ou en zone agricole non constructible (Anc). En sus, les mares sont identifiées au titre de l'article L151.23 du CU
Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	Non concerné (absence de cours d'eau pérenne)
Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	Non concerné (absence de cours d'eau pérenne)
Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières	Non concerné (absence de cours d'eau pérenne)
<b>Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable</b>	
Protéger les captages dans les documents d'urbanisme	Non concerné en l'absence de captage AEP
Lutter contre le ruissellement à amont des prises d'eau et des captages en zone karstique	Non concerné
Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Les éléments de paysages (boisements, haies...) sont identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU
Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	Non concerné
<b>Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles</b>	
Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux	L'assainissement non collectif est géré par le SPANC en charge de la conformité des installations
Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation	Conformément aux dispositions de Chartres Métropole, la gestion des EP s'effectuera sur l'unité foncière (pleine terre prescrite) et par des noues et/ou bassin de collecte pour les espaces publics
Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	Dito point précédent

Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prend en compte tous les types d'événements pluvieux	L'essentiel du développement urbain (zone à urbaniser) est situé en point haut du village
<b>Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique</b>	
Adapter la ville aux canicules	Préservation des cœurs d'îlots et autres jardins (zone naturelle jardins Nj)
Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	Ressource en eau en quantité suffisante au regard des perspectives de développement démographique
Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant	Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les prescriptions du règlement du PLU
<b>Protéger et restaurer la mer et le littoral</b>	Non concerné

## 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 terrestre et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

En l'occurrence, aucune infrastructure de transport terrestre ne traverse le territoire de Bouglainval.

## 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 de révision du PLU :

- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone N (et les secteurs qui lui sont associés : Nj [jardins], Np [domaine du château]), à savoir l'intégralité des boisements, le canal Louis XIV, mais également le domaine du Grand Gland et du Bois Corbières.
- le classement en espaces boisés classés (EBC) pour les massifs forestiers dont l'emprise est inférieure à 5000m<sup>2</sup> et non « protégés » par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.
- les éléments naturels remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme
- 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**

La révision 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, seront protégées par les dispositions du plan local d'urbanisme et classées pour l'essentiel en zone A et en zone Anc (non constructible sauf infrastructures liées à l'activité).

#### **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 Bouglainval 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.

La révision du PLU de Bouglainval 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 (les autres zones à urbaniser du précédent PLU ayant

été abandonnées), s'est avérée une nécessité. Ainsi, considérant que Bouglainval 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 Bouglainval
Pourcentage de logements dans l'enveloppe urbaine (minimum)		
	<b>40%</b>	<b>53.85%</b>
Pourcentage de logements supplémentaires en extension urbaine (maximum)		
	<b>60%</b>	<b>46.15%</b>

- 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 mise en œuvre d'un périmètre délimité des abords (PDA) 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. Le Canal Louis XIV, les boisements d'importance ou ceux ponctuant le plateau agricole, sont autant de réservoirs de biodiversité sur la commune. À ce titre le PLU maintient par un classement en zone naturelle stricte (N) la qualité environnementale de ces espaces.

## 7. Les servitudes et les contraintes

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
<b>AC1</b>	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
<b>I4</b>	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
<b>T7</b>	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

### - **AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits**

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments historiques, il est institué, pour sa protection et sa mise en valeur, un périmètre de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Ainsi le canal de l'Eure sur les communes de Berchères-Saint-Germain (Entonnoir et tunnel « L'Arche de la Vallée ») et de Chartainvilliers (« La Grande Voûte ») appose deux périmètres de protection en limites communales et impactent des terrains essentiellement agricoles ou boisés. Les seuls bâtiments assujettis à cette servitude se situent sur le hameau de Théléville.

Le château de Bouglainval est aussi frappé par cette servitude. Dans les objectifs déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de cette révision de PLU, la municipalité a souhaité faire

évoluer cette protection avec l'accord des services de l'État. Ainsi, après sollicitation de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir, cette dernière a proposé de mettre en place un Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour tenir compte des véritables enjeux paysagers et urbains et pour garantir la mise en valeur du monument grâce une approche cohérente de ses abords, en tenant compte la valeur patrimoniale et non d'une distance standardisée. De la sorte, la mise en place du PDA fait état de la réelle covisibilité sur le monument.

L'acceptation du PDA a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du **XX/XX/20XX** et fait l'objet d'une enquête publique conjointe à la présente procédure de révision de PLU.

- **I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

Une ligne à haute tension (90 kV) traverse le territoire communal dans sa partie sud (ligne Chaunay-Maintenon). Pour l'essentiel, le passage de cette ligne occupe uniquement des espaces agricoles.

- **T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement**

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

## 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 règlementaires 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 Bouglainval 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 du végétal, 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 quartiers 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 du 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** correspond au centre du village caractérisé 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'intègrent des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

- La zone urbaine – habitat récent (Ub)

## **Ub** Zone urbaine - habitat récent

La **zone Ub** correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent de la commune et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l’habitat et dans lequel s’intègrent 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 étant caractérisée par une architecture plus contemporaine dans le village ancien (Ua), il s’est avéré nécessaire de différencier la morphologie architecturale et urbaine entre ces deux zones. 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.

Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis. La mixité des fonctions est admise à condition que cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l’habitat.

- La zone urbaine – équipements publics (Ue)

## **Ue** Zone urbaine - équipements publics

La **zone Ue** regroupe le secteur dans lequel sont implantés les principaux équipements collectifs d’intérêt général (pôle mairie-école). 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)

## **Uj** Zone urbaine - jardins

La **zone Uj** correspond aux jardins, situés en partie intérieure du village. 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. En effet, lors de l’élaboration du précédent PLU, une large partie des terrains désormais inscrits en zone Uj était inscrite en zone à urbaniser.

- La zone urbaine – activités (Ux)

## **Ux** Zone urbaine - activités

La **zone Ux** concerne des secteurs accueillant des activités économiques diverses d’intérêt local. En l’occurrence sont concernés par ce zonage les silos agricoles au sud du village et à Théléville, ainsi que le garage automobile à la sortie ouest du village (route de Tremblay-les-Villages).

Cette zone a vocation à permettre le maintien et le renforcement des activités existantes.

## b) LA ZONE À URBANISER « AU »

L'unique zone à urbaniser, dites « zone 1AU », correspond au secteur à caractère agricole propice à l'extension du village 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)

### - La zone à urbaniser à vocation résidentielle (1AU)

## **1AU** Zone à urbaniser à vocation résidentielle

La **zone 1AU** correspond à une zone non urbanisée à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle de ce futur quartier, y sont également autorisées les activités compatibles avec l'habitat comme des équipements, des activités artisanales et commerciales et/ou des services. Plus précisément, la zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer en contiguïté d'un tissu urbain constitué, du fait de l'évolution de l'urbanisation du village, de constructions plus récentes (zone Ub).

L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Cette zone 1AU est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Elle définit la programmation et les conditions d'aménagement de ce secteur de développement urbain afin d'assurer son intégration qualitative au tissu urbain et à l'environnement paysager.

## 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.

## **A** Zone agricole

La **zone A** correspond aux surfaces agricoles exploitées et exploitables et a vocation à permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole sur le territoire. À ce titre, le développement de l'urbanisation y est fortement contraint. Le zonage A recouvre la majorité du territoire intercommunal.

Toutefois, il est à noter que la zone A regroupe également des constructions existantes non liée à l'activité agricole. Ainsi, le hameau de Théléville, regroupant des activités agricoles mais surtout ayant une destination résidentielle, est désormais classé en zone agricole. Ainsi 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. »

Cette zone agricole comprend ainsi un secteur spécifique, à savoir la zone **Anc**.

## **Anc** Secteur agricole non constructible

Ce secteur vise à rendre inconstructible (sauf quelques exceptions précisées dans le règlement) les lisières des boisements ponctuant le plateau agricole. Cette mesure vise à ménager les abords des massifs boisés, tout en limitant leur fragmentation, sans pour autant avoir recours à une inscription totale en zone naturelle (N) des parcelles, principe retenu lors du précédent document d'urbanisme.

### d) LA ZONE NATURELLE « 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.

## **N** 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 Canal Louis XIV, de bosquets épars sur le plateau agricole, mais également les secteurs habités du domaine du Grand Gland et du Bois Corbières. En effet, ces éléments définissent les particularités physiques et paysagères du territoire qu'il convient de protéger.

La zone naturelle comprend également différents secteurs, dont un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dédiés à des occupations spécifiques :

- Le secteur **Ne**.

## **Ne** Zone naturelle - équipement

Ce secteur concerne exclusivement les équipements sportifs de la commune (stade).

- Le secteur Nj



### Zone naturelle - jardins

Ce secteur correspond à des jardins et d'ouches à l'interface entre les milieux bâtis et les espaces et naturels (coteaux).

- Le secteur Np



### Zone naturelle - patrimoine

Ce secteur correspond à au domaine du château (château et son parc) qui présente un intérêt patrimonial avéré (monument inscrit).

- Le STECAL Ns



### Zone naturelle - STECAL

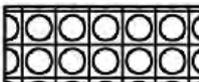
Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée concernent 4 terrains sis dans le Domaine du Grand Gland. Ce lotissement prend a pris corps dans un écrin boisé. Précédemment inscrit en zone urbaine dans le PLU, cet espace bâti n'est plus dévolu à l'urbanisation et l'idée force est de préserver le caractère « boisé et naturel » de cette enveloppe bâtie.

Ainsi, eu égard à l'article L15.13 du Code de l'urbanisme « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; (...)* ».

En ce sens, seuls les terrains non bâtis (au nombre de 4, dont 1 l'ayant déjà été) pourront faire l'objet d'une construction principale. Ce principe d'urbanisation est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation sur les terrains visés.

## 1.4 Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

### a) 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.

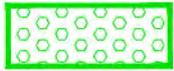
Choix a été fait de ne pas avoir recours à ce classement en EBC pour les massifs de plus de 0.5 hectare considérant que le défrichement de ces derniers doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément à l'AP du 10.11.2005.

Ainsi, les boisements concernés par ce classement occupent une emprise d'environ 2.8 hectares afin de protéger du défrichement des bosquets ou bois de petites surfaces (inférieure à 5000m<sup>2</sup>).

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.

#### b) 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 éparées, 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.**

#### c) 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.

#### **d) 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 Bouglainval n'a pas repris l'ensemble des emplacements réservés de son précédent PLU, soit en raison de l'abandon des projets initiaux, soit en raison de leur réalisation.

Néanmoins, dans le cadre de la présente révision, la collectivité a souhaité préciser sa politique en matière :

- D'équipements, à savoir notamment par le confortement du pôle d'équipements publics situé dans le village. En effet, la collectivité souhaite se positionner sur un terrain situé dans la continuité des propriétés communales.

- D'aménagement de voirie sur un terrain que la collectivité entretient déjà (rue du Chemin Vert)
- De circulations douces, au niveau du domaine du Grand Gland pour assurer la continuité piétonne.

Parallèlement, dans le cadre du Plan Vert de Chartres Métropole, et pour satisfaire les besoins communautaires pour le développement de ce dernier, des emplacements réservés ont été retenus au niveau du canal Louis XIV, favorisant la découverte de celui-ci.

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'acquiescer 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.

#### e) 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 et zone Ns) sis au sein ou en périphérie immédiate des espaces déjà urbanisés. 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)**

Des OAP thématiques portant sur :

- Les perspectives visuelles à conserver dont l'objectif premier est de préserver la morphologie urbaine et le paysage à partir d'un ou plusieurs points de vue lors de la mise en œuvre d'une nouvelle construction. Ces points de vue permettent de limiter les constructions, installations ou aménagements, de nature à constituer un obstacle à la visibilité ou de dénaturer le caractère patrimonial de la perspective visuelle en raison de son implantation, de sa hauteur, ou de son emprise au sol. Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général sous réserve de démontrer la préservation et la mise en valeur de la perspective visuelle dans le cadre du projet d'aménagement.



### **Vue à conserver encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- 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.

#### **1.5 Les informations graphiques se superposant au zonage**

Au plan de zonage, et à caractère informatif, il est possible de prendre connaissance des éléments suivants :

##### **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 (objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

##### **b) La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres**

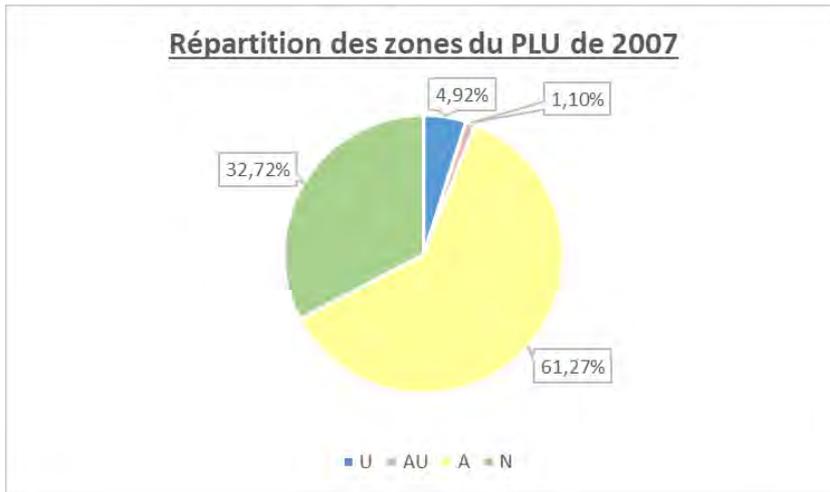


##### **Plafond des hauteurs - Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres**

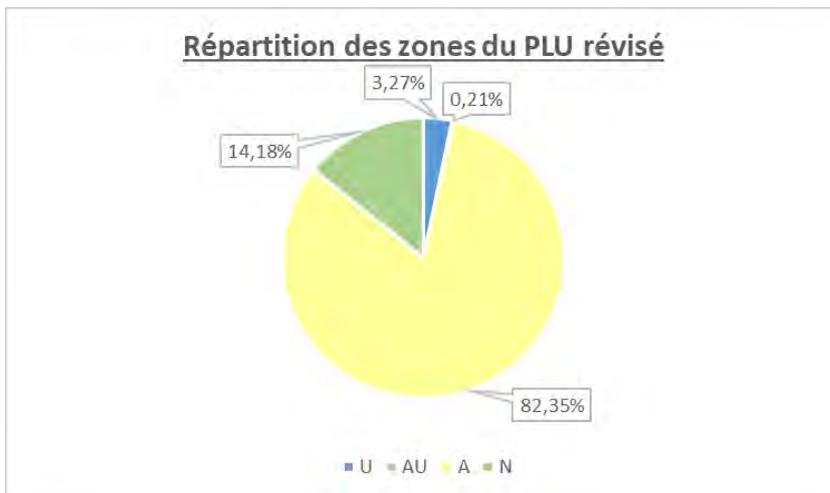
La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022. Elle concerne de manière relativement anecdotique le territoire de Bouglainval (l'existence du Canal Louis XIV créant une rupture des perspectives sur l'édifice). Néanmoins, les deux vues majeures sont identifiées au plan de zonage et couvrent essentiellement des terrains inscrits en zone agricole (A) et de manière anecdotique l'emprise du silo inscrit en zone Ux. En tout état de cause, toute construction nouvelle devra se référer aux plafonds des hauteurs de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres.

## 1.6 Les surfaces par type de zones

<b>PLU DE 2007</b>		<b>RÉVISION DU PLU</b>	
<b>ZONES URBAINES</b>			
<b>UA</b>	45.2 hectares	<b>UA</b>	14.76 hectares
<b>UB</b>	24.5 hectares	<b>UB</b>	25.52 hectares
		<b>UE</b>	1.39 hectare
		<b>UJ</b>	3.17 hectares
<b>UX</b>	1.5 hectare	<b>UX</b>	2.45 hectares
<b>TOTAL</b>	<b>71.2 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>47.30 hectares</b>
<b>ZONES À URBANISER</b>			
<b>1AU</b>	3.9 hectares	<b>1AU</b>	2.98 hectares
<b>1AUa</b>	3.0 hectares		
<b>1AUc</b>	3.4 hectares		
<b>2AU</b>	1.6 hectare		
<b>2AUb</b>	4.0 hectares		
<b>TOTAL</b>	<b>15.9 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.98 hectares</b>
<b>ZONES AGRICOLE</b>			
<b>A</b>	887 hectares	<b>A</b>	1088.37 hectares
		<b>Anc</b>	104.35 hectares
<b>TOTAL</b>	<b>887 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 192.72 hectares</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>			
<b>N</b>	422 hectares	<b>N</b>	178.27 hectares
<b>N sports</b>	4.3 hectares	<b>Ne</b>	2.09 hectares
<b>N assainissement</b>	1.5 hectare	<b>Nj</b>	2.06 hectares
<b>N château</b>	18.5 hectares	<b>Np</b>	22.17 hectares
<b>N loisirs</b>	16.2 hectares	<b>Ns</b>	0.83 hectare
<b>N touristique</b>	11.2 hectares		
<b>TOTAL</b>	<b>473.7 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>205.42 hectares</b>



La diminution de surfaces des **zones urbaines (-23.90 hectares)** s'explique essentiellement par le déclassement de la zone U des hameaux de Théléville et du domaine du Grand Gland et de Bois Corbières. En effet, ces deux entités bâties ne sont plus dévolues à être des secteurs supports de développement urbain. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles R.151-22 à 151-25) ces hameaux sont désormais inscrits en zones agricoles et naturelles considérant que dans les zones A et N « Peuvent être autorisés [...] Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements [...] »



Néanmoins la surface des zones urbaines prend désormais en considération quelques ajustements à la marge dans la définition des limites de l'enveloppe urbaine et par l'agrégation du lotissement de la Ribotière initialement inscrit en zone à urbaniser (1AU) dans le précédent PLU.

Les **zones à urbaniser** ont vu leur emprise diminuer de près de **13 hectares** en raison des dispositions nationales et communautaires relatives à la limitation des extensions urbaines et plus spécifiquement au Document d'Orientations et d'Objectifs de Chartres Métropole qui précise « Les documents d'urbanisme proscrivent l'extension de l'urbanisation des hameaux ». Cette diminution substantielle répond également à la volonté de la collectivité de recentrer le développement urbain sur le village.

La **zone agricole** voit sa superficie augmenter de façon substantielle (**+305.72 hectares**) notamment par le déclassement de terrains en culture jusqu'alors inscrits en zone naturelle (N) à l'est de la RD326.2 entre le village et le ruisseau de Vacheresse. Dans le même esprit, les terrains en culture au nord du canal Louis XIV ont été réaffectés à la zone agricole. Les terrains alloués, dans le précédent PLU, aux zones N touristique, N loisirs, en l'absence de projets sont désormais classés en zone A. Enfin, la représentativité de la zone agricole résulte également du déclassement de Théléville de la zone urbaine, de l'abrogation des zones à urbaniser (1AUa, 2AU et 2AUb).

La **zone naturelle** a vu son emprise diminuer de **268.28 hectares**. Cependant cette réduction est à relativiser considérant qu'elle s'est opérée principalement au profit de la zone agricole. De surcroît, la

zone bâtie du domaine du Grand Gland et du Bois Corbières initialement inscrite en zone urbaine (Ub) est dorénavant classée en zone naturelle (N) ou en zone naturelle à l'urbanisation limitée (zone Ns).

## 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					Zone à urbaniser	Zones agricoles		Zones naturelles					
		UA	UB	UE	UJ	UX	1AU	A	Anc	N	Ne	Nj	Np	Ns	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Exploitation forestière	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>HABITATION</b>	Logement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>COMMERCE ACTIVITÉ SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Hébergement hôtelier	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Destinations	Sous-destinations	Zones urbaines					Zone à urbaniser	Zones agricoles		Zones naturelles				
		UA	UB	UE	UJ	UX	1AU	A	Anc	N	Ne	Nj	Np	Ns
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	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													
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie													
	Entrepôts													
	Bureau													
	Centre de congrès et d'exposition													
	Cuisine dédiée à la vente en ligne													
		<b>Autorisé</b>			<b>Autorisé sous condition</b>			<b>Interdit</b>						

## 2.2 Justifications des destinations et sous-destinations (article 1)

Zones	Justifications
<b>Zone urbaine : habitat ancien (Ua)</b>	Le règlement de cette zone exprime le principe de l'identité rurale et patrimoniale du bourg de Bouglainval, tout en laissant la possibilité d'y accueillir des activités (artisanat, commerces et services) 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, entrepôts, centre de congrès...) ou inappropriés au regard de la situation existante (cuisine dédiée à la vente en ligne) sont proscrites.
<b>Zone urbaine : habitat récent (Ub)</b>	Les destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone, qui historiquement recouvrent les extensions urbaines les plus récentes du bourg, reprennent celles entrevues dans la zone Ua. 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) et de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3).
<b>Zone urbaine : équipements publics (Ue)</b>	Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes se formalisent autour du pôle mairie-école. Le fait d'y autoriser l'habitat (logement / hébergement) est lié à la vocation publique de la zone (gardiennage, hébergement d'urgence...) sous l'égide de la collectivité.
<b>Zone urbaine : jardins (Uj)</b>	Le règlement pointe la nécessité de préserver ce cœur d'îlot situé au centre du village. 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 l'exploitation agricole (exploitations agricoles de la place d'Arbout).
<b>Zone urbaine : activités (Ux)</b>	Le règlement de cette zone vise à réglementer uniquement les 3 secteurs inscrits en zone Ux (2 zones de silos et 1 garage automobile). Les seules sous-destinations autorisées ont pour objectif de pérenniser la vocation de ces zones et de n'autoriser que les types de constructions liées à la vocation économique de ces secteurs.

<b>Zone à urbaniser à vocation résidentielle (1AU)</b>	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'artisanat, le commerces de détails et les activités sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de cette zone.
<b>Zone agricole (A)</b>	<p>La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, 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.</p> <p>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 sur le hameau de Théléville.</p>
<b>Secteur agricole non constructible (Anc)</b>	Ce secteur agricole vise à ménager les lisières des boisements de toutes formes de constructions. Dans cette optique, seuls les puits d'irrigations, installations nécessaires à l'irrigation et l'édification de clôtures sont autorisés.
<b>Zone naturelle (N)</b>	L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Cependant, 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 sur le domaine du Grand Gland et du Bois Corbière.
<b>Zone naturelle : équipements (Ne)</b>	Cette zone est uniquement dévolue à l'occupation actuelle du stade.

<b>Zone naturelle : jardins (Nj) et zone naturelle : patrimoine (Np)</b>	Les seules constructions autorisées dans ces deux zones sont les extensions et annexes des constructions (logements) existantes ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ces deux zones sont distinctes eu égard aux enjeux patrimoniaux du domaine du château qui diffèrent sensiblement de la zone dévolue aux jardins. Ainsi ce sont les principes de volumétrie et d'implantation (article 2) et de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3) qui permettent de singulariser ces zones.
<b>Zone naturelle – STECAL (Ns)</b>	Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis conformément à l'article 151-13 du Code de l'urbanisme pour prendre en compte les constructions spécifiques existantes, et où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée. Ainsi seules les constructions principales relevant de la sous-destination Logement sur les secteurs identifiés par une orientation d'aménagement et de programmation, dans le respect programmatique de cette dernière, sont autorisées.

### 2.3 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).

<b>ZONE UA</b>	
Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
Les constructions nouvelles doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies</li> <li>- Soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture</li> </ul>	Dans le centre-bourg, les constructions sont implantées en léger retrait ou à l'alignement de la voie. La règle a donc été définie dans un objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle du village et de préservation d'un front bâti.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
Les constructions nouvelles peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> </ul>	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.

<p>- 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
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.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière</p>	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, la densification, de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions. La taille réduite des terrains dans le village justifie également cette emprise plus importante que dans les autres zones d'habitat, leur laissant davantage de souplesse.
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit.	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ua reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.

<p>Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C)</p> <p>Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.</p>	
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 30%.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.</p>	<p>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.</p>
<b>ZONE UB</b>	
<b>Règlement</b>	<b>Justification</b>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies</li> <li>- Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres</li> </ul>	<p>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.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> <li>- En cas de retrait celui-ci correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.</li> </ul>	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Dispositions générales	<p>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.</p>
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière</p>	<p>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 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.</p>
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit.</p>	<p>Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ub reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.</p>

Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l'égout de toit.	
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 40%.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone coefficient PLT minimal fixé à 30%.</p>	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.
<b>ZONE UE</b>	
<b>Règlement</b>	<b>Justification</b>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<p>Les constructions nouvelles des sous-destinations Logement, Hébergement, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Bureau doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies</li> <li>- Soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture</li> </ul>	<p>Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières.</p> <p>Pour les autres sous-destinations, les dispositions générales garantissent l'espace nécessaire au stationnement ou aux fonctions des équipements.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions nouvelles des sous-destinations Logement, Hébergement, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Bureau peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l'objet de dispositions particulières.</p> <p>Pour les sous-destinations réglementées par les dispositions générales, les règles sont relativement souples pour permettre l'évolution ou la réalisation des équipements publics.</p>

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
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.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l’unité foncière.</p> <p>Pour les sous-destinations Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle et Bureau, l’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l’unité foncière.</p>	<p>Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l’objet de dispositions particulières.</p> <p>Pour les sous-destinations réglementées par les dispositions générales, les règles sont relativement souples pour permettre l’évolution ou la réalisation des équipements publics.</p>
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations Logement, Hébergement, Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, et Bureau la hauteur maximale : 7 mètres à l’égout de toit (sans dépasser R+1+C)</p> <p>Annexes des sous-destinations Logement, Hébergement : 3 mètres à l’égout de toit.</p>	<p>Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l’objet de dispositions particulières.</p> <p>L’absence de dispositions particulières pour les autres-sous destinations autorisées dans la zone visent à répondre aux besoins et au fonctionnement des équipements existants et / ou à venir.</p>
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 30%.</p> <p>Pour les sous-destinations, Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, et Bureau le coefficient PLT minimal fixé à 20%.</p>	<p>Considérant la localisation de cette zone dans le bourg, les règles établies reprennent les principes retenus dans la zone Ua pour les sous-destinations faisant l’objet de dispositions particulières.</p> <p>L’absence de dispositions particulières pour les autres-sous destinations autorisées dans la zone visent à répondre aux besoins et au fonctionnement des équipements existants et / ou à venir.</p>

## ZONE UJ

Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
Dispositions générales	Vu la localisation de la zone, aucune ne règle ne peut être définie en l'absence de voie ou emprise publique.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p> <p>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.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Les annexes et extensions aux constructions principales à destination de Logement, doivent être implantées à une distance restreinte de la construction principale existante.	Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour la sous-destination : Exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Pour les annexes et extension nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m<sup>2</sup></p> <p>Les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup>.</p>	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.

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit.</p> <p>Pour les annexes de la sous-destination Logement la hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toit.</p> <p>Pour les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.</p>	<p>Les hauteurs maximales retenues pour la zone Uj reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans les zones voisines (Ua et Ub).</p>
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Pour la sous-destination exploitation agricole : coefficient PLT minimal fixé à 60%</p>	<p>Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans cette zone qui se définit par la présence de jardins. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
<b>ZONE UX</b>	
<b>Règlement</b>	<b>Justification</b>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<p>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 doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 15 mètres.</p>	<p>Le retrait est imposé de manière à tenir compte de la situation existante au sein de ces zones. Ce retrait doit faciliter les accès et la desserte des constructions et limiter les nuisances dues au trafic.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> </ul>	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p>

- 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.	
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
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.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
Pour les sous-destinations : Exploitation agricole, Exploitation forestière et Industrie, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.  Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% 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.
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
Pour les sous-destinations Exploitation agricole, Exploitation forestière la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit. (Silos agricoles dito plafond des hauteurs Directive Paysagère)  Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Industrie la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit  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.	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.
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
Pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l’alignement des voies</li> <li>- Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres</li> </ul>	<p>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.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> <li>- En cas de retrait celui-ci correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.</li> </ul>	<p>Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l’environnement urbain existant proche (zone Ub).</p> <p>L’implantation possible en limite séparative a pour objectif de laisser la possibilité d’implanter la construction en mitoyenneté (atout thermique).</p> <p>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.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
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.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour la sous-destination : Logement, l’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l’unité foncière.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées, l’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l’unité foncière</p>	<p>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 pour éviter le ruissellement.</p>

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations autorisées dans la zone la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit.</p> <p>Annexes des sous-destinations autorisées : 3 mètres à l'égout de toit.</p>	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions environnantes. Le règlement permet donc une harmonisation du paysage urbain.
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 30%.</p> <p>Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 20%.</p>	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.
<b>ZONE A</b>	
<b>Règlement</b>	<b>Justification</b>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
<p>Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Exploitation agricole et Exploitation forestière doivent être implantées en recul supérieur ou égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>- 20 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux</li> </ul>	Un retrait depuis les voies est imposé. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies, mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, pour le fonctionnement des activités agricoles.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations : Exploitation agricole et Exploitation forestière et Logement peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> </ul>	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.

<p>- 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.</p>	<p>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.</p> <p>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 (notamment sur Théléville). Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.</p>
<p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b></p>	
<p>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.</p> <p>Les annexes et extensions aux constructions principales à destination de Logement, doivent être implantées à une distance restreinte de la construction principale existante.</p>	<p>Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.</p>

<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les annexes et extension nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m<sup>2</sup></p> <p>Les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup>.</p>	<p>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.</p>
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour la sous-destination exploitation agricole la hauteur maximale : 10 mètres à l'égout de toit (Silos agricoles dito plafond des hauteurs Directive Paysagère)</p> <p>Pour la sous-destination Logement lié et nécessaire à l'activité agricole la hauteur maximale : 7 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C)</p> <p>Annexes des sous-destinations Logement : 3 mètres à l'égout de toit.</p> <p>Pour les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.</p>	<p>Les hauteurs maximales retenues pour la zone reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone en fonction des sous-destination.</p>
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 40%.</p>	<p>Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation, notamment pour la zone habitée de Théléville. L'objectif est également de garantir un minimum d'espaces non bâtis traités en espaces verts de pleine terre et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols.</p>

## ZONE N (Ne, Nj, Np, Ns)

Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>	
Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Logement en zone Ns doivent être implantées conformément au polygone d'implantation défini par l'OAP.	Considérant les faibles possibilités constructives des zones N, Ne, Nj et Np, il n'a pas été retenu de principe d'implantation par rapport aux voies. Le Domaine du Grand gland, le Bois Corbières présentent implicitement des polygones d'implantation définis au regard des espaces paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme. Dans le même esprit, les polygones d'implantation formalisés par les OAP de la zone Ns imposent des reculs ou une implantation existante.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions nouvelles relevant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la sous destination Logement en zones N, Nj, Np et Ns peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sur une ou plusieurs limites séparatives.</li> <li>o 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.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p> <p>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.</p> <p>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 (notamment sur le domaine du Grand Gland et le bois Corbières). Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions existantes.</p>

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
<p>Les constructions relevant de la sous-destination Logement, en zones N et Ns doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale existante.</p> <p>Les annexes et extensions aux constructions principales à destination de Logement en zones Nj et Np, doivent être implantées à une distance restreinte de la construction principale existante.</p>	<p>Cette règle vise à limiter « l'éparpillement » des constructions sur une même unité foncière.</p>
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>En zones N, Nj, Np les annexes et extensions nouvelles relevant de la sous-destination : Logement, l'emprise au sol maximale et cumulée des constructions est fixée à 40m<sup>2</sup></p> <p>En zone N, Nj, les piscines des constructions principales à destination de Logement sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup>.</p> <p>En zone Ns, l'emprise au sol des secteurs identifiés par une OAP, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière.</p>	<p>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.</p> <p>En zone Ns l'emprise au sol est faible au regard de la superficie que peuvent atteindre les unités foncières visées par les OAP.</p>
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>En zone Ns, pour la sous-destination Logement autorisée dans les secteurs identifiés par une OAP la hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toit (sans dépasser R+1+C)</p> <p>En zone N, Nj, Np et Ns les annexes des sous-destinations Logement : 3 mètres à l'égout de toit.</p> <p>En zone N, Nj, Np et Ns les extensions de la sous-destination Logement la hauteur maximale doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.</p>	<p>Les hauteurs maximales retenues pour la zone reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans les différentes zones en fonction des sous-destination.</p>

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
En zone Ns, pour la sous-destination Logement : coefficient PLT minimal fixé à 70%.	L'emprise des zones naturelles garantit à elle-seule le maintien d'espaces de pleine-terre. Pour les secteurs habités (domaine du Grand gland et Bois Corbières), les éléments naturels inscrits au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme assurent la préservation de la trame végétale.

#### 2.4 Justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3)

Règlement	Justification
<p>Le règlement, avec l'OAP relative aux perspectives visuelles fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine.</p> <p>Ainsi, les toitures sont abordées de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits. Concernant les façades, le règlement impose la manière dont elles doivent être traitées. Des préconisations sur les matériaux sont édictées et certains matériaux sont proscrits. Enfin, des règles sont également édictées pour les menuiseries, ouvertures de toiture et le choix des couleurs. L'ensemble de ces règles permet certaines souplesses urbanistiques et architecturales en fonction des caractéristiques de chaque zone, et permet de préserver l'unité architecturale du village.</p> <p>La question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de composition ou de matériaux utilisés.</p>	<p>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.</p>
<p>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, le patrimoine lié à l'eau (château d'eau, pompe...) les corps de ferme, les maisons rurales et qui présentent une qualité patrimoniale pour le village. La</p>	<p>Cette mesure vient compléter les servitudes relatives aux périmètres de protection des Monuments Historiques, mais surtout la servitude relative à la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords sur le château de Bouglainval. L'identification de ces éléments de patrimoine et l'interdiction</p>

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.	de leur destruction doit permettre la protection de la forte 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.
--	---

## 2.5 Justifications des règles sur le stationnement (article 5)

Règlement	Justification
Le règlement 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement : 2 places de stationnement par habitation et 1 place de stationnement par logement social</li> <li>- Hébergement : 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul>	En l'absence de mode de transports alternatifs (transports en commun), la voiture comme mode de déplacement est largement utilisée 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Commerce de gros : non réglementé</li> <li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- Commerce de gros et cinéma : sous-destination interdite</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre</li> <li>- Cinéma : non réglementé</li> </ul>	
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé</p>	<p>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)</p>
<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Entrepôt : non réglementé</li> <li>- Bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition : non réglementé</li> <li>- Cuisine dédiée à la vente en ligne : non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- Entrepôt, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne : sous-destination interdite.</li> </ul>

### 1. L'évaluation des incidences sur l'environnement

Le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement naturel au sens physique et biologique est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à gérer où peuvent exister des pollutions et des nuisances, ainsi que des risques. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme cadre de vie. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

#### L'environnement physique

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi réduites. Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement communal exclusivement sur le village de Bouglainval.

L'hydrosphère : la préservation de la ressource en eau est une dimension abordée dans le présent PLU. L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des zones est assujéti à une surface minimale de pleine terre pour limiter les phénomènes de ruissellement.

#### L'environnement biologique

La protection des boisements sur le plateau agricole marque la volonté de créer des réservoirs de biodiversité. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques au-delà des limites communales. De plus, le présent PLU a cherché à protéger les ensembles environnementaux plus ponctuels comme les jardins.

#### Les ressources naturelles et leur gestion

Les richesses du sous-sol : aucun projet d'exploitation du sous-sol n'est prévu sur la commune.

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais d'une nouvelle zone à urbaniser. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de certains terrains.

L'objectif attendu est également d'optimiser l'occupation des secteurs déjà construits, sans porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune, dans une logique d'économie de l'espace.

#### **Cadre de vie et environnement :**

L'accès à la nature : outre les mesures visant à la protection de l'environnement (cadre réglementaire des zones N du PLU ...), les espaces dédiés aux équipements publics dans le secteur Ne de la commune permettront de favoriser les activités physiques des citoyens. Au même titre, les emplacements réservés dévolus à l'amélioration des circulations douces œuvrent en ce sens

Le paysage : la protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement permettent de garantir la lecture du grand paysage au-delà des limites communales. De plus des OAP visant à préserver les perceptions visuelles sur les espaces bâtis contribuent à la bonne lecture de l'environnement bâti.

#### **CONCLUSION**

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation organisé.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

## 2. Les indicateurs de suivi

Conformément à l'article L153.27 du code de l'urbanisme, « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan [...] »

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluants dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

Ainsi, pour Bouglainval, la commission d'urbanisme de la commune sera en charge de ce suivi.

	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Mode de représentation	Sources de données	Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur
<b>Eau</b>					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	Cm eau	Annuel à compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	Lig'air	
Eaux usées	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombre de bâtiments total	Ratio	Commune/Chartres Métropole	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connectés au réseau d'eau pluviale / Nombre de bâtiments total	Ratio	Commune	
<b>Déchets</b>					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produits	Quantité de déchets produits par habitant  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 des logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE DREAL	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	
Évolution de la vacance	Part de logements vacants dans la structure globale du parc	Nombre de logements vacants / nombre de logements totaux	Ratio	INSEE	
Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune 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 3 ans compter de l'approbation du PLU
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	
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	

<b>Maitrise de la consommation de l'espace</b>					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m <sup>2</sup> par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M <sup>2</sup> /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	
<b>Environnement et cadre de vie</b>					
Biodiversité commune et ordinaire	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Annuel à compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours de dépassement des seuils	Lig'air	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	