

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Prunay-le-Gillon



## Plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite le 24 mai 2007  
Plu arrêté le 27 janvier 2012  
Plu approuvé le 28 septembre 2012  
Prescription de la 1re révision du Plu le 9 septembre 2015  
1re modification simplifiée approuvée le 15 avril 2016  
**Projet de révision du Plu arrêté le 24 novembre 2017**  
Première révision du Plu approuvée le 18 juillet 2018

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du  
18 juillet 2018  
approuvant la première  
révision du plan local d'ur-  
banisme de la commune de  
Prunay-le-Gillon

Le maire,  
Jackie Ferré

## Rapport de présentation



Date : <b>20 juin 2018</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>1</b>
Mairie de Prunay-le-Gillon, 18 rue de la Mairie (28360) tél : 02 37 25 72 24 / fax : 02 37 25 21 97		

Agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

<b>PREMIÈRE PARTIE Généralités</b>	<b>4</b>	<b>TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager</b>	<b>38</b>
<b>1.1 - Le plan local d'urbanisme</b>	<b>6</b>	<b>3.1 – Données naturelles du site</b>	<b>40</b>
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	6	3.1.1 – Climatologie	40
1.1.2 - Contenu	6	3.1.2 – Relief et géologie	40
1.1.3 - Motifs de l'élaboration	8	3.1.3 – Hydrographie	42
<b>1.2 - Présentation générale de la commune</b>	<b>8</b>	3.1.4 – Ressources naturelles	43
1.2.1 - Situation géographique	8	3.1.5 – Végétation et faune	45
1.2.2 - Rappel historique	8	3.1.6 – Trames verte et bleue	47
1.2.3 - Contexte intercommunal	10	<b>3.2 – Paysage rural et urbain</b>	<b>49</b>
<b>DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique</b>	<b>19</b>	3.2.1 – Les unités paysagères	49
<b>2.1 – La population</b>	<b>21</b>	3.2.2 – Les vues sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres	49
2.1.1 – Évolution de la population	21	3.2.3 – Mode d'occupation des sols et formes urbaines par typologie	50
2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges	21	<b>3.3 – Risques et nuisances</b>	<b>57</b>
2.1.3 – Évolution de la taille des ménages	21	<b>3.4 – Servitudes d'utilité publique</b>	<b>59</b>
<b>2.2 – Le logement</b>	<b>22</b>	<b>3.5 – Synthèse du diagnostic et enjeux :explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable</b>	<b>60</b>
2.2.1 – État du parc existant	22	<b>QUATRIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement</b>	<b>67</b>
2.2.2 – Dynamique de la construction	24	<b>4.1 – Le projet de la commune</b>	<b>68</b>
<b>2.3 – Analyse foncière</b>	<b>24</b>	4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables	68
2.3.1 - Foncier et habitat	24	4.1.2 – Les perspectives démographiques	69
2.3.2 - Foncier et activités	24	4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée	70
2.3.3 - Foncier disponible	25	4.1.4 – La politique d'équipement	71
2.3.4 - Évolution urbaine et consommation d'espace	27	<b>4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols</b>	<b>76</b>
<b>2.4 – Les activités, l'emploi</b>	<b>28</b>	4.2.1 – Découpage du territoire	76
2.4.1 – Population active	28	4.2.2 – Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	77
2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole	31	4.2.3 – Justification des prescriptions figurant au plan de zonage	80
2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles	33	4.2.4 – Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sol	82
2.4.4 – Services et équipements	34		
2.4.5 – Le tourisme	34		
<b>2.5 – Les réseaux techniques</b>	<b>36</b>		
2.5.1 - Circulation / transport	36		
2.5.2 - Alimentation en eau potable	37		
2.5.3 - Assainissement	37		
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides	37		

<b>CINQUIÈME PARTIE Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires</b>	<b>90</b>
<b>5.1 – Évaluation des incidences sur l'environnement</b>	<b>91</b>
<b>5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</b>	<b>92</b>
<b>5.3 – Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux</b>	<b>93</b>
<b>5.4 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu</b>	<b>98</b>
5.4.1- Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements	98
5.4.2- Suivi des effets du Plu sur l'environnement	99
<b>Bibliographie</b>	<b>100</b>

# **PREMIÈRE PARTIE**

## **Généralités**

### **Article L101-1** du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

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

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*

### **Article L101-2** du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

### **Article L151-4** du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier; d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités*

## 1.1 - Le plan local d'urbanisme

### 1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

**A**vec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur la construction d'un pavillon au milieu d'une grande parcelle. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % !

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Il a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.
- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

### 1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

#### Article L151-2 du code de l'urbanisme

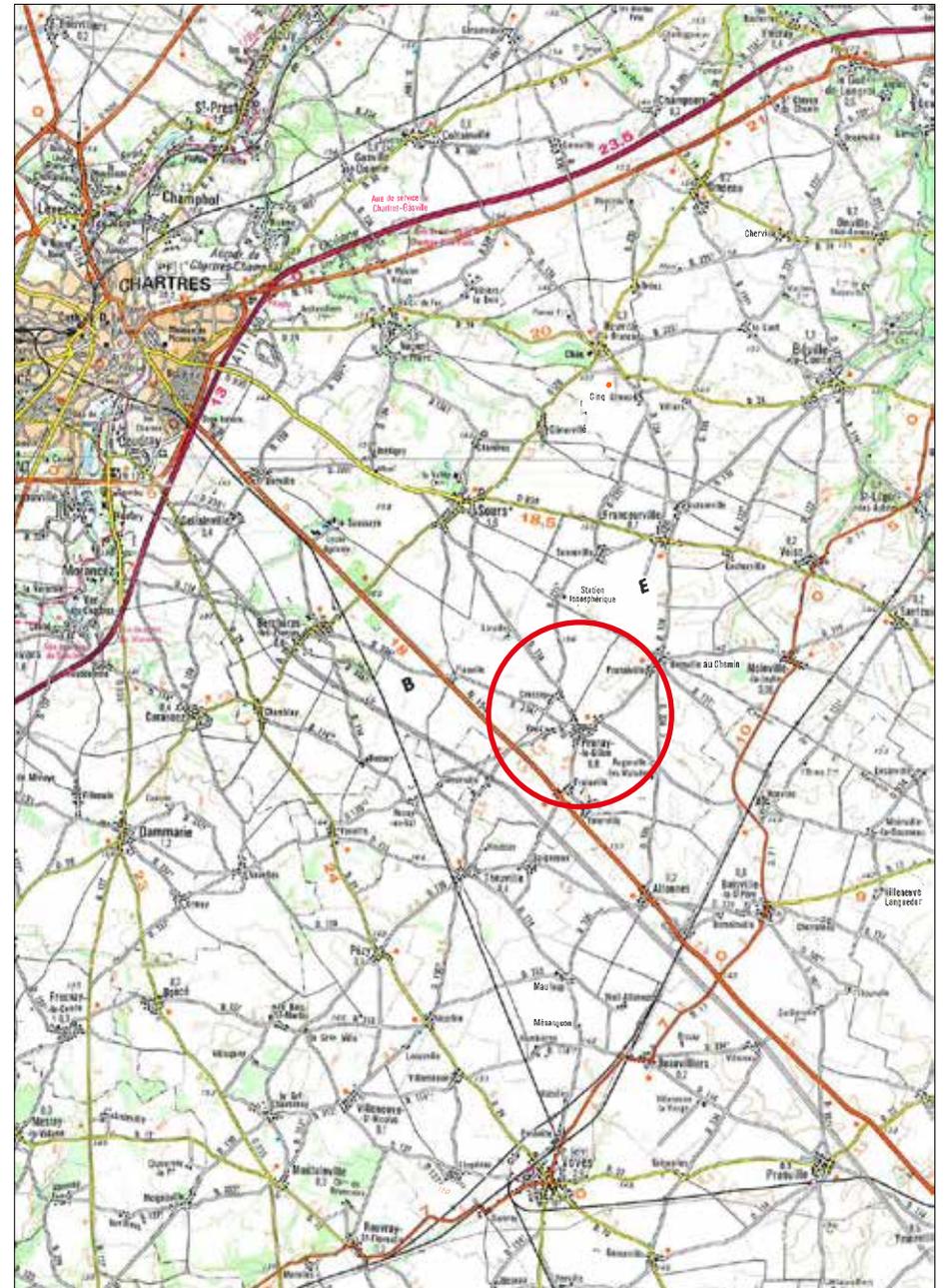
créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique*

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la **concertation** avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation de réunion publique d'information, la mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.



### 1.1.3 - Motifs de l'élaboration

La commune de Prunay-le-Gillon a prescrit la révision de son Plu le 9 septembre 2015, le Plu actuel ne répondant qu'imparfaitement aux enjeux et objectifs actuels pour les motifs suivants :

- la mise en place de la politique de développement de l'urbanisation de la commune notamment en termes de distribution des zones à urbaniser,
- les évolutions des modes de constructions,
- l'utilisation économe du foncier,
- l'actualisation face aux dispositifs d'économie d'énergie,
- les opportunités communales en matière d'équipements collectifs, d'activités économiques et commerciales,
- la préservation du paysage,
- la mise en conformité du Plu par rapport à la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle » avant janvier 2017 ainsi qu'à la loi Alur,
- les déplacements doux (pistes cyclables),
- délimitation du futur périmètre éolien,
- son intégration à Chartres-Métropole
- l'intégration du remembrement sur le territoire communal imposé par la mise à 2x2 voies de la RN154

et les objectifs suivants :

#### Développement économique :

- maintenir et développer le commerce et l'artisanat de proximité
- maintenir et développer les services à la population

#### Développement urbain :

- proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et favoriser une densité restant rurale et adaptée au territoire
- favoriser une extension plutôt ciblée sur le centre bourg tout en prévoyant une évolution mesurée des hameaux
- optimiser les accès véhicules et piétons, intégrer tous les aspects de la mobilité comme les liaisons douces

#### Croissance démographique :

- eu égard à la qualité de bourg centre, adapter la croissance démographique de la population par la définition d'une stratégie, d'un programme et de capacité d'accueil adaptés respectant les orientations fixées par le SCOT (en cours de révision).

#### Logement :

- favoriser une offre d'habitat si possible diversifiée pour répondre aux besoins des habitants et mieux exploiter le foncier disponible
- permettre d'améliorer la qualité des logements en termes de performances énergétiques, d'insertion urbaine et de qualité d'usage

#### Paysage :

- préserver et améliorer les entrées des hameaux et du bourg, préserver le caractère de bourg isolé au milieu de la plaine agricole
- compléter l'intégration paysagère du bourg

#### Équipements :

- anticiper et réfléchir sur le devenir des équipements collectifs notamment scolaires, prévoir les extensions nécessaires
- rendre possible la création d'un véritable pôle d'équipements de loisirs à proximité du bourg

#### Développement durable :

- développer une politique innovante en énergie renouvelable.

## 1.2 - Présentation générale de la commune

### 1.2.1 - Situation géographique

Commune de la Beauce chartraine, Prunay-le-Gillon est située à une dizaine de kilomètres de Chartres sur l'axe Chartres-Orléans. C'est l'une des communes les plus excentrées de la troisième couronne de l'agglomération chartraine. La commune comptait 1059 habitants en 2013 pour un territoire de 2 536 hectares.

Prunay appartient à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres sud-est. Prunay appartient à Chartres Métropole.

### 1.2.2 - Rappel historique

*(D'après le site non officiel de Prunay-le-Gillon)*

Prunay-le-Gillon ne s'est pas toujours appelé ainsi ! On trouve plusieurs orthographes au cours des siècles dont : Pruyeio (1123), Pruneim (vers 1152), Prunetum-Gilonis (1234), Pruneium-Gilonis (1238), Pruneium la Guium (1250), Prunei (vers 1389), Prunoy-le Giron (1489), Prunay-le-Grallon, Saint-Denis de Prunay-le-Gillon (1736), Prunay-le-Gillon (1736).

Prunay est issu du latin prun-etum, sur prunus : «prune, prunier, prunelle, prunellier» Pour Gillon, plusieurs interprétations sont possibles : Gillon est un nom d'origine germanique (Gaila) : «ferme, propriétaire», Gile, le cas régime du masculin est Gilon.

Quelques Seigneurs Prunay-le-Gillon

L'un des Sieurs dont on trouve une trace est bien évidemment Louis (ou Loys) de Billy et son épouse Marie de Brichanteau dont la dalle funéraire est exposée à l'église Saint-Denis de Prunay. On sait peu de choses sur ce Seigneur né vers 1482 et décédé en 1556 sinon qu'il était Lieutenant de 50 hommes, gouverneur de Guise, chevalier de l'ordre.

L'un de ces aïeux, Jean de Billy possédait la terre de Roissy-en-France (95) en 1367. Une Sentence rendue par Honoré de Franc, Prévôt de Gonesse, le 23 Août de cette année, déclare que Jean de Billy, Sieur de Roissy, a sur cette terre justice des cas et délits qui y sont commis tant en voirie comme ailleurs, jusqu'à en 60 sols d'amende et au-dessous. Le même Jean de Billy avait épousé Jeanne de Puisieux, laquelle étant devenue veuve, rendit le 20 Mars 1405 au Roi, à cause de sa Vicomté de Paris, hommage du fief que feu son mari possédait à Roissy. Ce de Billy est dit simplement Ecuyer, Seigneur de Mauregart et de Roissy en partie. Loys de Billy eut au moins 11 enfants avec Marie de Brichanteau !

Sa lignée s'éteignit avec Claude ci dessous. Ses autres enfants n'ayant pas eu de descendance, s'étant tous tourné vers la Religion ou les Guerre de Religion...

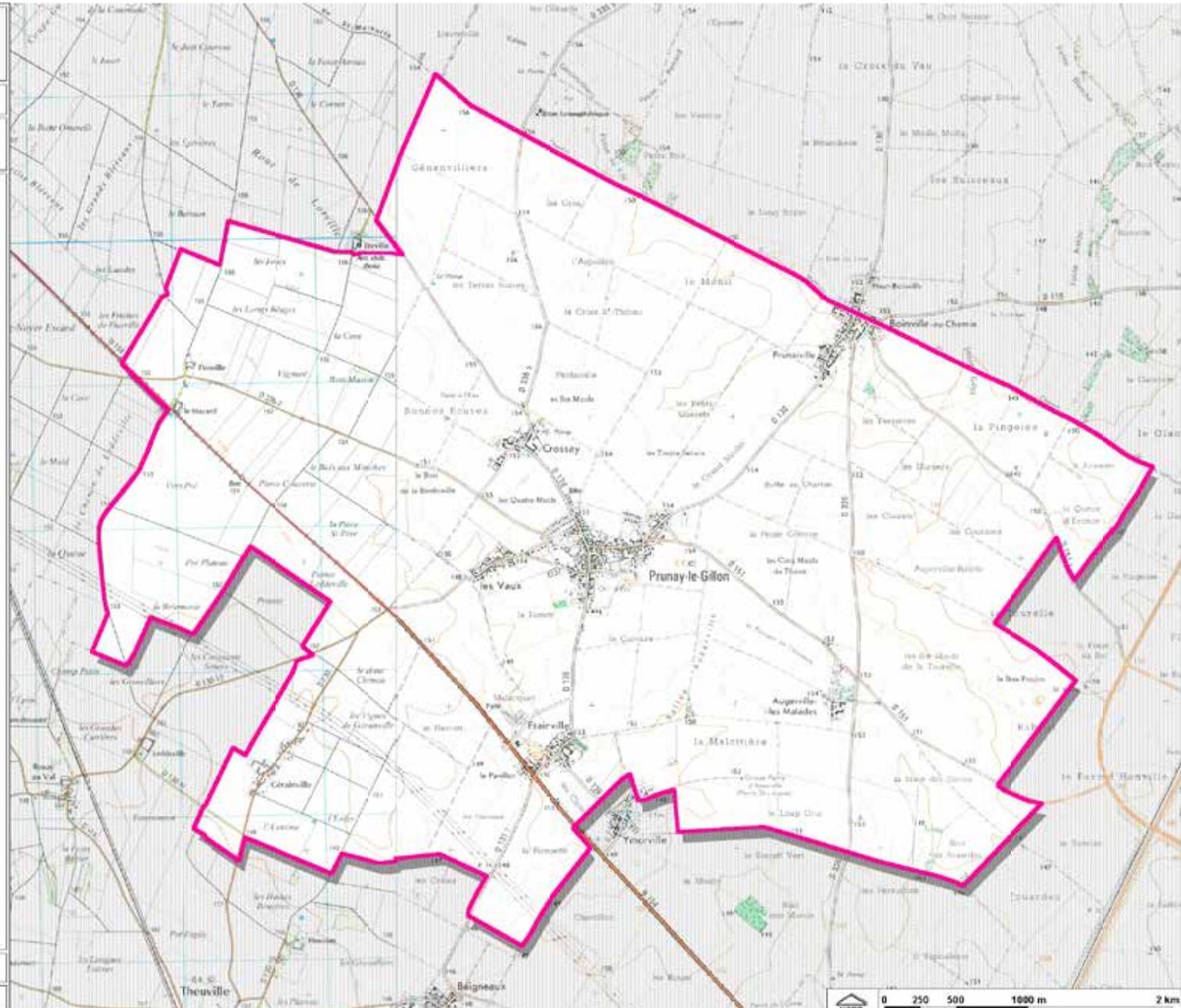
commune de  
**PRUNAY-LE-GILLON**  
(Sarre-et-Loire)

Révision du plan local d'urbanisme

**Limites communales**

**Légende :**

 Limites communales



29 octobre 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste



Il existait autrefois quatre **moulins à vent** à Prunay.

Le plus ancien était le Moulin de Frainville ou le Moulin banal édifié entre Prunay et Frainville. Il fut renversé et détruit par une tempête en 1685.

À l'époque, Messire Armand François de Menou, Chevalier, Marquis de Charnizay, Seigneur de Prunay, résidant en son château seigneurial de Crossay, fit marché avec le sieur Piffard Charpentier à Villarceaux (Voves), pour réédifier le moulin. L'œuvre de Piffard subsista jusqu'en 1850, date à laquelle il fut définitivement abattu.

Le Moulin dit de « Bonnes-Escures », du nom d'un hameau du même nom autrefois fort considérable et totalement détruit aujourd'hui. En 1862, on trouvait encore des laboureurs et plusieurs particuliers à Bonnes-Escures. Le Seigneur de Prunay y possédait une maison.

Le Grand Moulin – Il était situé entre Boinville-au-Chemin et Prunay. Devenu propriété particulière, une ferme y fut annexée. La ferme absorba le moulin et, en juin 1862, la carcasse de ce moulin fut abattu.

Enfin le Moulin du Calvaire, le moulin le plus récent, qui existait encore au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Deux autres moulins sont également mentionnés dans les ouvrages consultés sur le sujet :

Le Seigneur de Prunay possédait, proche de Boinville (sur la paroisse de Francourville) un moulin appelé Moulin Malley, abattu depuis. (Rivière : L'Agriculture et les subsistances à Prunay-le-Gillon pendant les XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, MSAEL, tome. IV, 1867, p. 27)

Le Moulin dit de Barre-le-vent (*Bulletin de la Société Archéologique d'Eure-et-Loir*, n° 66, mars 1977, p. 2)

Depuis 2010, l'église Saint-Denis est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

### 1.2.3 - Contexte intercommunal

Le territoire de Prunay-le-Gillon est dans le périmètre du **schéma de cohérence territoriale de Chartres**.

Prunay-le-Gillon appartient à la **communauté d'agglomération Chartres Métropole** créée le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis 1er janvier 2013 à 46 communes, regroupant 124 690 habitants. Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 46 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013, suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.

## Les compétences

Il s'agit des compétences obligatoires et optionnelles anciennement détenues par les trois intercommunalités et viendront s'y ajouter des compétences facultatives dans les domaines des nouvelles technologies de l'information et de la communication par exemple, de la gestion et l'entretien des vallées ou encore de l'entretien des chemins ruraux.

Les compétences obligatoires.

Les communes travailleront en commun dans cinq grands domaines : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire (création et réalisation de zones d'aménagement concerté, organisation des transports urbains), l'habitat, la politique de la ville (prévention de la délinquance) et la lutte contre l'incendie.

Dans les compétences optionnelles de la grande agglo figurent « La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ». Plusieurs équipements déjà existants seront gérés par Chartres Métropole dans sa version élargie : le complexe aquatique avec patinoire situé à Chartres, le dojo départemental de Saint Georges-sur-Eure, le centre équestre régional de Nogent-sur-Eure, le terrain de base-ball et les vestiaires de Gellainville, le complexe sportif de Jouy, le stade Pierre-Delachaume de Sours, les terrains de foot et les vestiaires de Morancez et Clévilliers ainsi que les terrains de football, de tennis et les vestiaires de Nogent-le-Phaye.

## La gestion des déchets.

Les ordures ménagères seront collectées par les services de Chartres Métropole. La gestion de l'eau et de l'assainissement : amélioration de la qualité de l'eau, notamment en zone rurale

## Le schéma de cohérence territoriale (Scot)

Le territoire de Prunay-le-Gillon est concerné par le **schéma de cohérence territoriale** de l'agglomération chartraine. Le schéma de cohérence territoriale, ou Scot, exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Smep, syndicat mixte d'études et de programmation. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot de l'agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le Smep. Ce document est applicable depuis juillet 2006. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

Le principe du respect de l'environnement vise à assurer dans le cadre du Scot « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites, des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature ». Article L.121-1.

*Par délibération du 3 avril 2012, le syndicat mixte d'études et de programmation du SCoT de l'agglomération chartraine a prescrit la révision du SCoT. Sans remettre en cause les principes fondamentaux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT approuvé, les évolutions démographiques, l'évolution du périmètre et les mutations commerciales nécessitent de réviser ce schéma de planification stratégique.*

*Concernant les mutations commerciales, le SCoT doit s'adapter aux nouveaux besoins en termes de commerce et à l'évolution des comportements de consommation. A cet égard, le SMEP a prescrit l'élaboration d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui est en voie d'achèvement.*

*Au-delà de ces évolutions du contexte local, la mise en révision est l'occasion d'intégrer les dimensions environnementales prévues par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2. Ce texte introduit de nouveaux objectifs à prendre en compte avant l'échéance du 1er janvier 2016, en particulier ceux liés à la consommation maîtrisée de l'espace, à la lutte contre le changement climatique ou à l'amélioration de la performance énergétique. (source: <http://www.chartres-metropole.fr/dynamique/amenagement-du-territoire/le-schema-de-coherence-territoriale/#.UqCE-Mo1Jiiv>, consultation du 5 décembre 2013)*

## La notion de compatibilité expliquée (Source : Guide du Scot, Smep, 2007)

À la différence des Plu, le Scot ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales. Les règles édictées dans un Plu s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un Scot s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

Ainsi les orientations générales du Plu et ses objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable devront être compatibles avec le Scot.

Localement, le Scot est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui

## L'économie d'espace

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du Scot (chapitre 112) :

« Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation dans les POS, les PLU et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de PLU facilitant la division des parcelles, recours à des typologies d'habitat plus denses, restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

## Réfléchir aux formes urbaines en général

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le Scot implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales qui se développent aujourd'hui.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les coefficients d'occupation du sol, les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

Sur l'agglomération, le programme local de l'habitat a établi un référentiel de densités dans certains secteurs : ce référentiel vient préciser le principe général de densification posé dans le schéma de cohérence territoriale.

Il est avant tout demandé aux communes, notamment à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, de réfléchir à des formes d'habitat plus économes en surface. [...]

## Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

**« L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire. »**

L'enjeu majeur fixé par le Padd est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural.

Il s'agit d'un équilibre démographique, c'est-à-dire d'un rapport entre les poids de population de l'agglomération et du territoire rural et non d'un rapport entre le nombre de logements des deux entités.

Extrait Scot, chapitre 111 :

**« La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir. Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »**

Le Scot a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartrain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du Scot.

Si la croissance démographique globale est de 8% sur les dix prochaines années, le maintien de l'équilibre 75/25% se traduira par une croissance de 8% sur l'agglomération et de 8% sur le territoire rural.

L'orientation de croissance démographique n'est pas d'application stricte, pour deux raisons :

1) Parce que le Scot envisage que ce taux puisse être dépassé.

Le Scot envisage le taux de 8% de croissance démographique sur dix ans comme un objectif et un repère. S'il est dépassé, l'enjeu sera de travailler à un respect de l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural. Le Scot autorise notamment un dépassement du taux de 8% sur 10 ans si la croissance est obtenue par densification ou reconversion des tissus urbains existants (le principe de densification des tissus urbains existants est expliqué dans la fiche 2).

2) Parce que la croissance sera appréciée uniquement à l'échelle des grandes entités territoriales : l'agglomération et le territoire rural dans son ensemble.

Les communes ne sont pas tenues de se limiter à 8% de croissance démographique sur 10 ans. Le Scot ne les contraint pas non plus à organiser une croissance de 0,8% tous les ans.

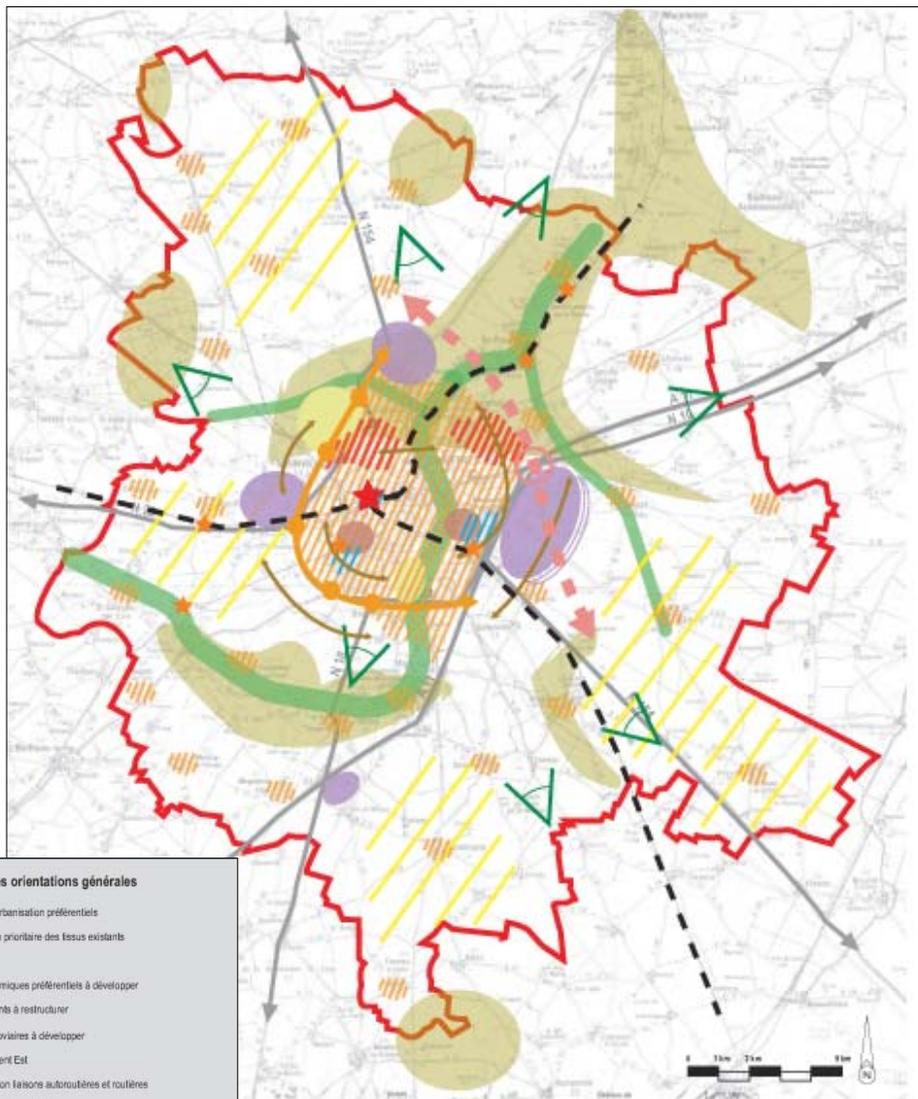
## Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme.

Pour les communes de l'agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :

« Une répartition harmonieuse de la croissance entre les communes sera recherchée en fonction des réserves d'urbanisation des communes et en admettant que, là où les réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte » (chapitre 111)



carte n°6 - Synthèse des orientations générales

-  secteurs d'urbanisation préférés
  -  densification prioritaire des tissus existants
  -  projet ORU
  -  pôles économiques préférés à développer
  -  pôles existants à restructurer
  -  liaisons ferroviaires à développer
  -  contournement Est
  -  interconnexion liaisons autoroutières et routières
  -  pôle intermodal à conforter
  -  pôle d'échanges intermodal à conforter
  -  réaliser et valoriser des liaisons internes
  -  conforter le rôle urbain de la rocade ouest
  -  coulée verte, support d'une trame verte
  -  espaces naturels de qualité à considérer dans l'aménagement
  -  espaces à vocation agricole
  -  points de vue à valoriser
  -  parc urbain à aménager
  -  voies structurantes
  -  périmètre du SCOT
- janvier 2006

L'enjeu est d'inviter les communes à rationaliser leurs secteurs d'extension, notamment à long terme, en analysant avec le plus de précision possible leurs besoins.

Lorsqu'il y a révision de plan local d'urbanisme ou de carte communale pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

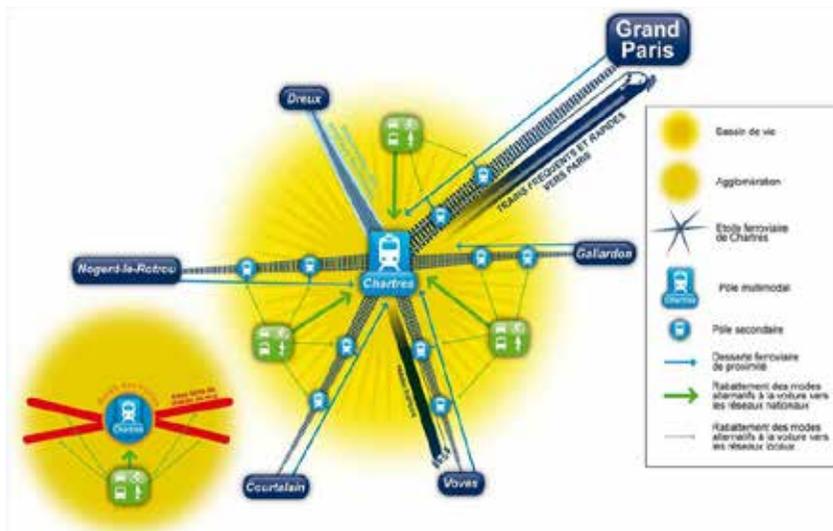
- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

« Les secteurs mal desservis ou non desservis par les transports collectifs feront l'objet de développement maîtrisé afin d'éviter une multiplication immaîtrisable des déplacements en voiture individuelle » (chapitre 221)

Les communes rurales concernées devront être attentives à ne pas dépasser le principe de 8% de croissance sur 10 ans. Les situations seront néanmoins à envisager au cas par cas. En effet, pour une commune de quelques centaines d'habitants, un projet de lotissement d'une quinzaine de logements peut se traduire par une croissance de population bien supérieure à 8% sur 10 ans. Le projet pourra néanmoins se justifier si la commune voit stagner sa population ou si elle enregistre une demande et qu'elle n'a pas d'autres moyens de la satisfaire.

Dans l'agglomération, ce principe de maîtrise dans les secteurs moins bien desservis ne trouvera à s'appliquer que sur certains secteurs et non pas sur une commune entière. Elle n'influencera donc pas les taux de croissance communale.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le Scot a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent au syndicat mixte d'études et de programmation leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...].



## Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération chartreuse

Il a été approuvé le 10 février 2014

Le Plan de Déplacements Urbains élaboré par Chartres métropole vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo. Depuis de nombreuses années, Chartres métropole s'inscrit dans une démarche volontariste de développement durable. Ce PDU est la déclinaison locale du Grenelle 2 de l'environnement en matière de transports urbains, il est complètement en phase avec le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT).

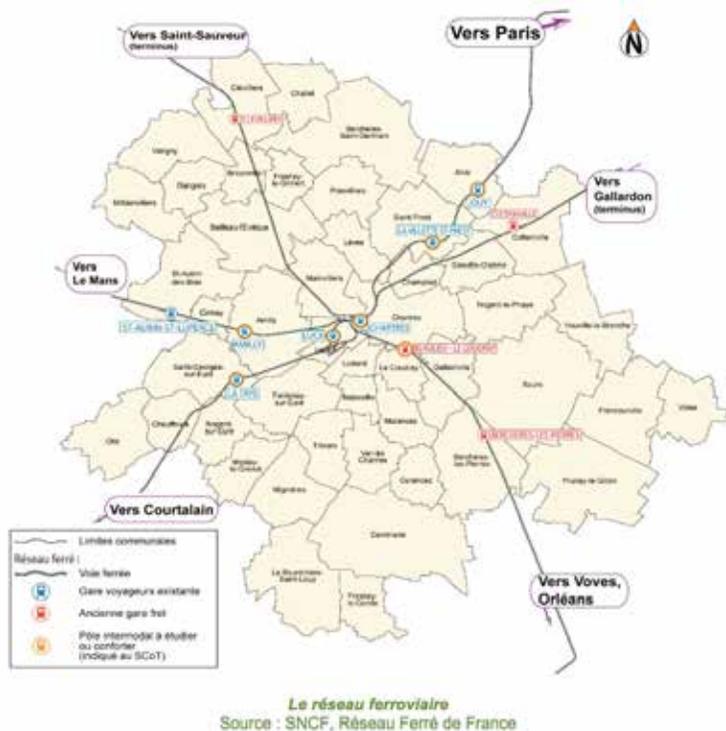
Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres, formant comme une étoile. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération. La réflexion se fait en étroite synergie avec le projet de Pôle Gare, qui placera la gare au centre d'un réseau multimodal organisant nos déplacements en train, à vélo, en bus, et à pied...

Ainsi les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo) très appréciées des habitants.

L'enquête publique sur le projet de PDU de l'agglomération chartreuse s'est déroulée du 8 octobre au 12 novembre 2013.

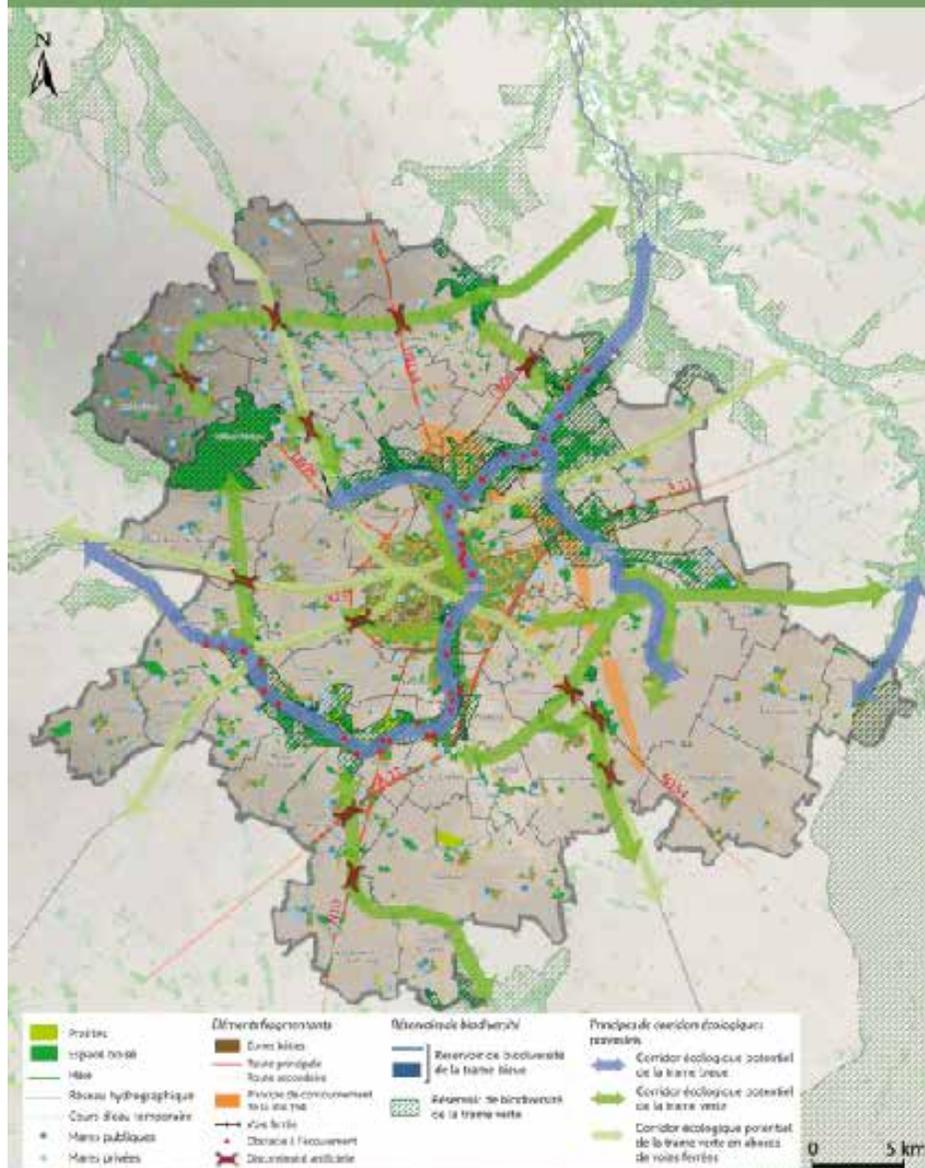
A l'issue de cette procédure, la Commission d'enquête publique a émis un avis favorable sans réserve au projet de PDU arrêté.

Après un avis favorable de la commission développement durable et aménagement du territoire de Chartres métropole, le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération chartreuse a été approuvé à l'unanimité par le Conseil communautaire le 10 février 2014.



## PRINCIPE DE TRAME VERTE ET BLEUE

Plan Vert de Chartres Métropole - Octobre 2013



## Le plan Vert de Chartres Métropole

Chartres métropole a réalisé en 2003 son schéma directeur du Plan Vert à l'échelle des 7 communes urbaines. Dans le cadre de ce document, des espaces naturels ont pu être préservés, des coulées vertes ont été créées. Entre 2004 et 2011, environ 12 kilomètres de cheminements piétons et cyclables en site protégé ont ainsi été créés, principalement le long de l'Eure. Le site de la prairie de Luisant, classé Natura 2000, a été ouvert au public.

L'agglomération évolue, le Plan Vert aussi. En septembre 2012 une nouvelle étude a été lancée afin d'établir un schéma directeur du plan vert à l'échelle des 47 communes. C'est ainsi que le Conseil communautaire a validé le nouveau schéma directeur du plan vert lors de sa séance du 20 janvier 2014. L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur doit être un document majeur du territoire qui s'inscrit dans les plans d'urbanisme de chaque commune.

Ce nouveau document a été élaboré en concertation avec les acteurs concernés du territoire, les 47 communes, Le Conseil régional, le Conseil général, le conservatoire des espaces naturels de la région centre, Eure et Loir nature, la chambre d'agriculture, Hommes et territoires.

### Les trames vertes et bleues

Le recensement des espaces naturels du territoire (sites Natura 2000, ZNIEFF de 1ère et 2ème génération, espaces boisés classés, rivière, mares...) a permis de tracer les trames vertes et bleues de l'agglomération Chartraine. L'objectif étant de préserver ces espaces naturels et de les relier entre eux par des corridors écologiques. La carte des trames vertes et bleues sera intégrée au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), document d'urbanisme réglementaire qui doit s'imposer à tous les règlements d'urbanisme des communes (PLU, POS, carte communale). Outre la protection des espaces naturels, le plan vert a vocation à développer les corridors écologiques et à préserver ces espaces de toute urbanisation. Le souhait est également de valoriser ces sites et si possible de les rendre accessibles au public. Le plan vert s'inscrit en cohérence avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et doit être pris en compte par l'ensemble des 47 communes.

# PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES

Plan Vert de Chartres Métropole - Octobre 2013



## Principes de liaisons douces piétonnières

1. La Vallée de l'Eure
  2. La rive gauche de l'Eure
  3. La rive droite de l'Eure
- a. L'itinéraire à travers le marais  
 b. Le ponton reliant aux gares  
 c. Chemin de Caumont au sud de Bellou  
 d. L'itinéraire vers l'Église Sainte-Thérèse
1. Le Bassin aux rigoles de la vallée de Bonnières  
 2. Le sentier reliant à l'Église  
 3. L'itinéraire à travers le marais  
 4. L'itinéraire de la Vallée de l'Eure  
 5. La vallée de la Bouannerie



- ### Principes d'itinéraire piétonnier
- ..... Itinéraire thématique piétonnier à thématique de découverte du patrimoine bâti et culturel
  - ..... Itinéraire thématique piétonnier à thématique de découverte des sites d'eau
  - ..... Itinéraire thématique piétonnier à thématique de découverte des paysages naturels et ruraux
  - ..... Itinéraire thématique piétonnier à thématique de découverte du monde agricole

- |  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Route principale</li> <li>— Route secondaire</li> <li>— Chemin rural</li> <li>— Voie ferrée classique</li> <li>— Ancienne voie ferrée</li> <li>— Gare</li> <li>— Arrêt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Patrimoine naturel</li> <li>— Espace forestier</li> <li>— Rivière</li> <li>— Canal</li> <li>— Parc</li> <li>— Parc public</li> <li>— Parc privé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Patrimoine industriel et agricole</li> <li>— Musée à voir</li> <li>— Château d'eau</li> <li>— Défense bâtie</li> <li>— Musée à voir</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Patrimoine local caractéristique</li> <li>— Parc de terre remarquable</li> <li>— Parc</li> <li>— Parc de l'Église, Lacs, Riv.</li> <li>— Parc patrimonial (patrimoine)</li> <li>— Parc</li> <li>— Ancienne gare</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Patrimoine religieux</li> <li>— Église/Capelle</li> <li>— Chapelle</li> <li>— Cimetière</li> <li>— Patrimoine bâti remarquable</li> <li>— Château</li> <li>— Parc remarquable</li> </ul> |
|--|---|---|---|---|

## Les liaisons douces

Le deuxième objectif du plan vert est de développer le réseau des liaisons douces principalement sur la base des trames vertes et bleues. La coulée verte principale reste l'axe de la vallée de l'Eure mais le souhait est de créer un maillage du territoire permettant le transport doux (marché, vélo, roller). La carte des liaisons douces est une indication des potentialités qui pourront s'inscrire dans le moyen et le long terme.

Prunay-le-Gillon est concerné par de principes d'itinéraires piédestres.

- ### Principes d'itinéraire piétonnier
- ..... Principe d'itinéraire piétonnier à thématique de découverte du patrimoine bâti et culturel
  - ..... Principe d'itinéraire piétonnier à thématique de découverte des sites d'eau
  - ..... Principe d'itinéraire piétonnier à thématique de découverte des paysages naturels et ruraux
  - ..... Principe d'itinéraire piétonnier à thématique de découverte du monde agricole



## **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne**

La commune dépend du **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne** adopté le 4 novembre 2015. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ce document préconise les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

### ***1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques***

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

### ***2 - Un patrimoine remarquable à préserver***

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

### ***3 - Crues et inondations***

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

### ***4 - Gérer collectivement un bien commun***

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

## **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie**

La commune est concernée par le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie 2016-2021**, adopté en novembre 2015 et arrêté le 1er décembre 2015.

Le Sdage concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le projet de PLU est plus particulièrement concerné par 3 grandes orientations du SDAGE 2016-2021 :

- Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
- Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain
- Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions.

## Les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (Sage)

La commune est incluse à la fois dans le périmètre du **Sage du Loir** (approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 septembre 2015), et dans celui de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (approuvé le 11 juin 2013).

Les quatre enjeux majeurs sont :

1- **Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

2- **Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

3- **Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

4- **Préserver les milieux naturels**

## Le Plan climat énergie régional (Pcer) de la région Centre-Val de Loire

Le Plu doit prendre en compte le Pcer de la région Centre-Val de Loire adopté le 16 décembre 2011 en annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

Le Pcer est un programme d'actions qui vise à réduire les gaz à effet de serre produites sur le territoire (volet atténuation) et à adapter le territoire – dans son aménagement, l'organisation de ses activités... au changement climatique en cours (volet adaptation). Il constitue un cadre d'engagement pour le territoire mais ce sont les collectivités qui sont invitées à en être les chefs d'orchestre.

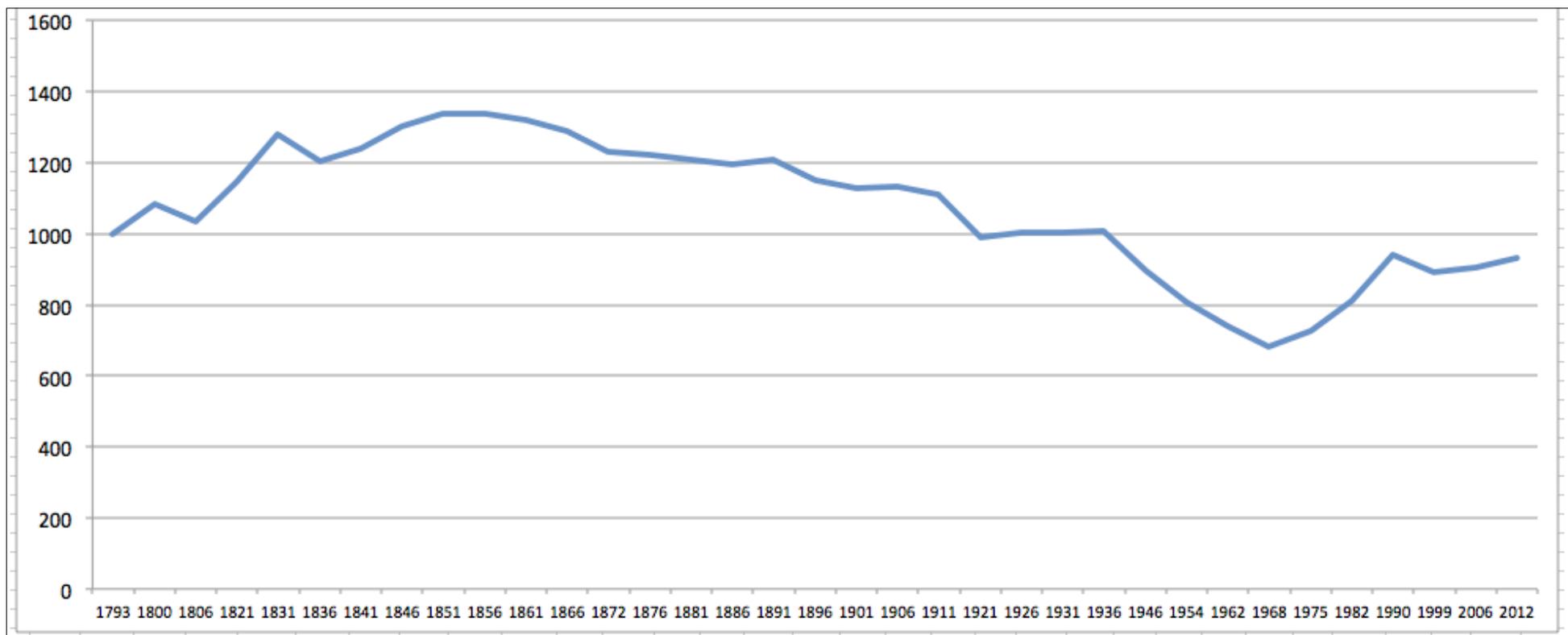
On distingue 3 domaines d'intervention de la collectivité :

- son domaine de responsabilité (lié à ses activités directes : bâtiments, services) ;
- son domaine de compétences (lié à l'ensemble de ses compétences, y compris réglementaires) ;
- son domaine d'influence (à travers l'animation territoriale).

*Source : Ademe Centre-Val-de-Loire*

**DEUXIÈME  
PARTIE**

**Diagnostic  
socio-économique**



	1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851	1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Nombre habitants	998	1086	1037	1145	1282	1205	1238	1303	1339	1340	1322	1289	1230	1224	1207	1194	1210	1153	1129	1134	1110	990	1002	1005	1006	898	806	742	681	727	812	941	892	905	932

Extraits du site AnnuaireMairie

## 2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.1.1 – Évolution de la population

#### Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2016
Population	681	727	812	941	892	920	1 019	1080
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	26,9	28,7	32,0	37,1	35,2	36,3	40,2	NC

La population de Prunay-le-Gillon a connu des variations importantes au cours de son histoire et notamment au cours des dernières décennies. Le «creux de la vague» s'est produit en 1968, année à partir de laquelle le chiffre de population a amorcé une remontée jusqu'en 1990, rebaisé légèrement ensuite pour augmenter à nouveau dans les années deux mille. En 2012 la population était de 1019 habitants, de 1059 en 2015 et de **1079 en 2016**.

#### Indicateurs démographiques

	1968 /1975	1975 /1982	1982 /1990	1990 /1999	1999 /2007	2007 /2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,9	+1,6	+1,9	-0,6	+0,4	+2,1
- due au solde naturel en %	-0,2	-0,1	+0,2	+0,0	+0,3	+0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,1	+1,7	+1,6	-0,6	+0,1	+1,6

La **variation totale de population** est la différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire. **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période. **Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période. Le **taux de variation global** (%) mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux. Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

#### Démographiquement la commune est très dynamique.

La commune a retrouvé un solde naturel positif dès 1982. Le solde migratoire a été positif de 1968 à 1990, puis négatif avant d'augmenter légèrement à nouveau de 1999 à 2006. Entre 1999 et 2007 l'évolution annuelle a été de 0,4 % et, de 2007 à 2012, l'évolution annuelle a été plus importante due principalement au solde migratoire.

### 2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges

#### Population par sexe et âge en 2012

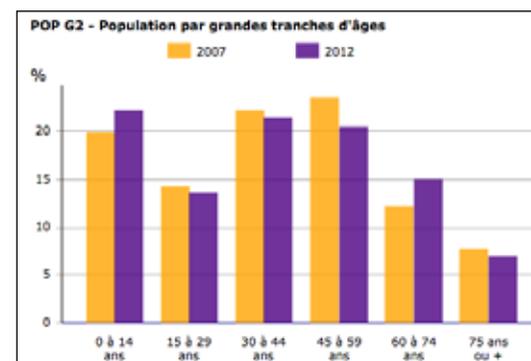
	Hommes	%	Femmes	%	Total	%
Ensemble	502	100,0	517	100,0	1019	100,0
0 à 14 ans	104	20,6	124	23,9	228	22,4
15 à 29 ans	72	14,3	68	13,2	140	13,7
30 à 44 ans	110	22,0	108	21,0	218	21,4
45 à 59 ans	112	22,4	97	18,7	209	20,5
60 à 74 ans	73	14,5	80	15,4	153	15,0
75 à 89 ans	28	5,5	39	7,6	67	6,6
90 ans ou plus	3	0,6	1	0,2	4	0,4
0 à 19 ans	126	25,0	148	28,6	274	26,9
20 à 64 ans	304	60,6	293	56,6	597	58,5
65 ans ou plus	72	14,3	77	14,8	149	14,6

L'indice de jeunesse est le rapport du nombre de la population de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de 60 ans et plus.

Cet indice était de 1,2 en 1982, 1,45 en 1990, de 1,16 en 1999, de 1,20 en 2006 et 1,22 en 2012.

L'indice de jeunesse de Prunay-le-Gillon est resté relativement stable des trente dernières années avec un pic dans les années quatre-vingt dix.

#### La population est jeune et en cours de rajeunissement.



Les nouvelles constructions dont celles de *Chartres-Habitat* et les transferts de propriétés ont contribué au rajeunissement de la population avec l'arrivée de familles.

78 % des habitants ont moins de 59 ans et 22 % moins de 14 ans.

### 2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

## Évolution du nombre de logements

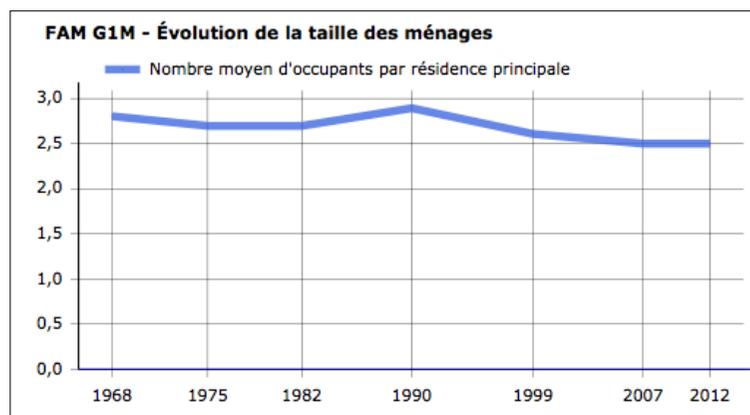
On appelle **ménage** l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont ainsi « réintégrés » dans la population des ménages).

En 1999 comme lors de tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble des logements	312	357	391	422	418	435	479
Résidences principales	240	268	296	326	346	366	413
Nombre moyen d'occupants des résidences principales :							
à Prunay-le-Gillon	2,8	2,7	2,7	2,9	2,6	2,5	2,5
en Eure-et-Loir	-	-	2,89	2,71	2,54	2,41	-
en France	-	-	2,70	2,57	2,40	2,29	-

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué régulièrement depuis les années 68 jusque dans les années 2000 comme partout en France. Cette diminution s'explique par le vieillissement de la population (le nombre de personnes seules augmentant), le nombre croissant de familles monoparentales, le phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental), ...

Le nombre moyen de personnes par ménage à Prunay-le-Gillon reste cependant relativement stable depuis les années 2000.



## 2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.2.1 – État du parc existant

#### Types de résidences

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>312</b>	<b>357</b>	<b>391</b>	<b>422</b>	<b>418</b>	<b>435</b>	<b>479</b>
Résidences principales	240	268	296	326	346	366	413
Résidences secondaires et logements occasionnels	35	54	53	55	41	28	22
Logements vacants	37 11,8%	35 9,8%	42 10,7%	41 9,7%	31 7,4%	41 9,4%	45 9,4%

Les **résidences principales** comprennent essentiellement : les logements ordinaires conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales ; les logements-foyers pour personnes âgées ; les pièces indépendantes : louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ; les fermes ; les chambres meublées dans les hôtels et les garnis : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ; les constructions provisoires à usage d'habitation ; les habitations de fortune et les locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisés, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc.). Les habitations mobiles et les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité ne sont pas compris dans les résidences principales.

Les **résidences secondaires** comprennent les logements utilisés pour des week-ends, des vacances ou des loisirs ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété. Les **logements occasionnels** sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.

Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc., conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

Le nombre de logements a augmenté d'environ 50% depuis 1968.

Le pourcentage de **logements vacants** est resté relativement stable. Ce pourcentage est toutefois à relativiser. En effet, dans le nombre total de ces logements peut être comptabilisée une partie des logements réalisés mais non encore attribués, par exemple dans les dernières constructions réalisées dans la commune. Une diminution est constatée depuis 2012 date de l'activation de la taxe pour logement vacant. Elle se traduit dans les fichiers fonciers qui ne recensent en 2013 qu'une vingtaine de logements vacants. (voir ci-après §2.3.3) La proportion de **résidences secondaires** a diminué : elle est passée de 11,2 % en 1968 à 4,5 % en 2012.

Les maisons individuelles étaient au nombre de 466 en 2012 et les appartements au nombre de 12.

### Résidences principales selon le statut d'occupation

	1999		2012			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
<b>Ensemble</b>	<b>346</b>	<b>100,0</b>	<b>413</b>	<b>100,0</b>	<b>1019</b>	<b>19,5</b>
Propriétaire	299	86,4	336	81,4	817	22,8
Locataire	36	10,4	75	18,1	199	4,2
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>	<i>13</i>	<i>3,3</i>	<i>57</i>	<i>3,3</i>
Logé gratuitement	11	3,2	2	0,5	3	34,0

Le statut de **propriétaire** du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété.

Le statut de **locataire** ou sous-locataire concerne les locations de logements loués vides ou meublés ainsi que les chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.

Les **personnes logées gratuitement** sont, par exemple, des personnes logées chez leurs parents, des amis ou leur employeur.

De 1999 à 2012, la part des propriétaires de résidences principales est passée de 86,4 % à 81,4 % et inversement celle des locataires a augmenté de 10,4 % à 18,1 %.

L'augmentation du nombre de locataires et notamment des résidents en Hlm est due à la construction du lotissement rue de la Saboterie.

### Taille des résidences principales

	1999	%	2012	%
Ensemble	346	100,0	413	100,0
1 pièce	2	0,6	1	0,2
2 pièces	20	5,8	12	2,8
3 pièces	68	19,7	59	14,2
4 pièces	92	26,6	100	24,2
5 pièces ou plus	164	47,4	242	58,6

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 4,5 en 1999 à 4,9 en 2012, (de 4,5 à 4,9 par maison mais de 3,0 à 2,7 par appartement).

### Le confort des résidences principales

	1999	%	2012	%
Salle de bain avec baignoire ou douche	326	94,2	411	99,5
Chauffage central collectif	4	1,2	3	0,7
Chauffage central individuel	167	48,3	160	38,8
Chauffage individuel «tout électrique»	103	29,8	161	39,1
<b>Ensemble</b>	<b>346</b>	<b>100,0</b>	<b>413</b>	<b>100,0</b>

La quasi totalité des résidences principales dispose du confort moderne.

### Résidences principales selon l'époque d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	390	<b>100,0</b>
Avant 1946	186	47,8
De 1946 à 1990	149	38,2
De 1991 à 2009	55	14,0

Le patrimoine bâti de Prunay est relativement ancien : près de la moitié des résidences principales a été construite avant 1946.

## 2.2.2 - Dynamique de la construction

Prunay a connu une augmentation de la construction ces dernières années : depuis 2007 une trentaine de permis de construire ont été déposés dont une quinzaine en individuel-goupé.

Le tableau ci-dessous résume l'évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements :

	1968	1975	1982	1990	1999	2012
<b>Population</b>	681	727	812	941	892	1019
		Évolution 75/68 : <b>+ 46 habitants</b>	Évolution 82/75 : <b>+ 85 habitants</b>	Évolution 90/82 : <b>+ 129 habitants</b>	Évolution 99/90 : <b>- 49 habitants</b>	Évolution 2012/99 : <b>+ 127 habitants</b>
<b>Résidences principales</b>	240	268	296	326	346	413
		Évolution 75/68 : <b>+ 28 logements</b>	Évolution 82/75 : <b>+ 28 logements</b>	Évolution 90/82 : <b>+ 30 logements</b>	Évolution 99/90 : <b>+ 20 logements</b>	Évolution 2012/99 : <b>+ 67 logements</b>

Le rythme de construction s'est poursuivi de façon quasi homogène de 1968 à 2012. En revanche, Prunay a connu dans les années quatre-vingt-dix une baisse de population significative après avoir connu une hausse importante.

## 2.3 – Analyse foncière

### 2.3.1 - Foncier et habitat

#### Type de parcellaire

On note un beau parcellaire agricole en étoile autour du bourg et des hameaux. Ce parcellaire a été néanmoins fortement transformé par le récent remembrement. Le parcellaire irrégulier du centre village se distingue très nettement de celui très régulier des lotissements.

#### Les grandes unités foncières et propriétés communales

Il n'existe pas à Prunay de grande propriété foncière constituant une enclave dans le tissu urbain.

La commune possède des réserves foncières importantes d'une dizaine d'hectares.

### 2.3.2 - Foncier et activités

Les activités à vocation industrielle et artisanale sont réparties en quelques points du bourg et le long de la Rd 1154 à Frainville.





Prunay-le-Gillon (Eure-et-Loir)	
Plan local d'urbanisme	
Potentialité dans le tissu bâti	
Légende	
Terrains potentiellement constructibles :	
	superficie
le bourg	2,06 ha
Boinville	0,26 ha
Frainville	0,46 ha
Gerainville	0,12 ha
<b>total</b>	<b>2,9 ha</b>
	Espace urbanisé actuel (57,58 ha)

#### les «dents creuses» ou potentialités résiduelles du tissu bâti

Ce sont des parcelles ou des parties de parcelles vides de construction, comprises entre deux constructions existantes. Ces parcelles pourraient être constructibles mais peuvent être grevées de contraintes :

- absence de desserte véhicule,
- espace encore agricole, cultivé, déclaré à la Pac,
- existence d'un risque (inondabilité, cavité souterraine ...)
- jardin, potager, verger, lieu de biodiversité...
- lieu d'accueil potentiel d'un équipement intérêt collectif : bâtiment, espace public...
- rétention foncière
- futurs règlements écrit et graphique du Plu

Une partie seulement des dents creuses sera ainsi intégrée au calcul des besoins en terrains à construire.

## 2.3.3 - Foncier disponible

### Les potentialités résiduelles du tissu bâti

La structure urbaine de Prunay-le-Gillon recèle de nombreux terrains non bâtis, potentiellement constructibles.

Le foncier disponible pour du renouvellement urbain représente une surface d'environ 2,9 hectares dans le bourg et dans les hameaux.

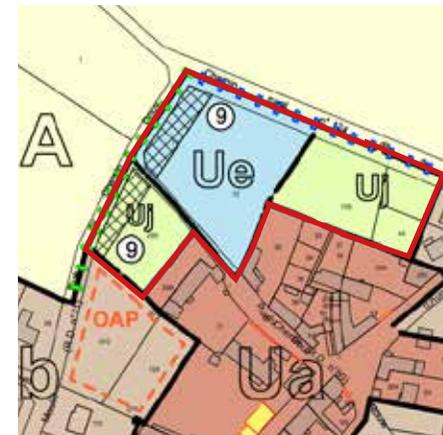
À ce potentiel, il faut soustraire les cœurs d'îlots verts à préserver ce qui nous amène à une potentialité de 39 logements.

Certaines parcelles bien que situées dans le tissu urbain de Prunay, n'ont pas été retenues comme potentialités résiduelles pour les raisons suivantes :



Les parcelles situées au sud du bourg classifiées comme zone de jardin (Uj). Elles constituent le poumon vert de la commune accueillant six jardins ouvriers ainsi que des jardins privés. Le Plu en vigueur avait affiché cette destination.

Cet espace morcelé par plusieurs propriétaires n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement. Il accueille enfin, un château d'eau ainsi qu'une antenne radiophonique, éléments contraignants pour une urbanisation future à court terme.

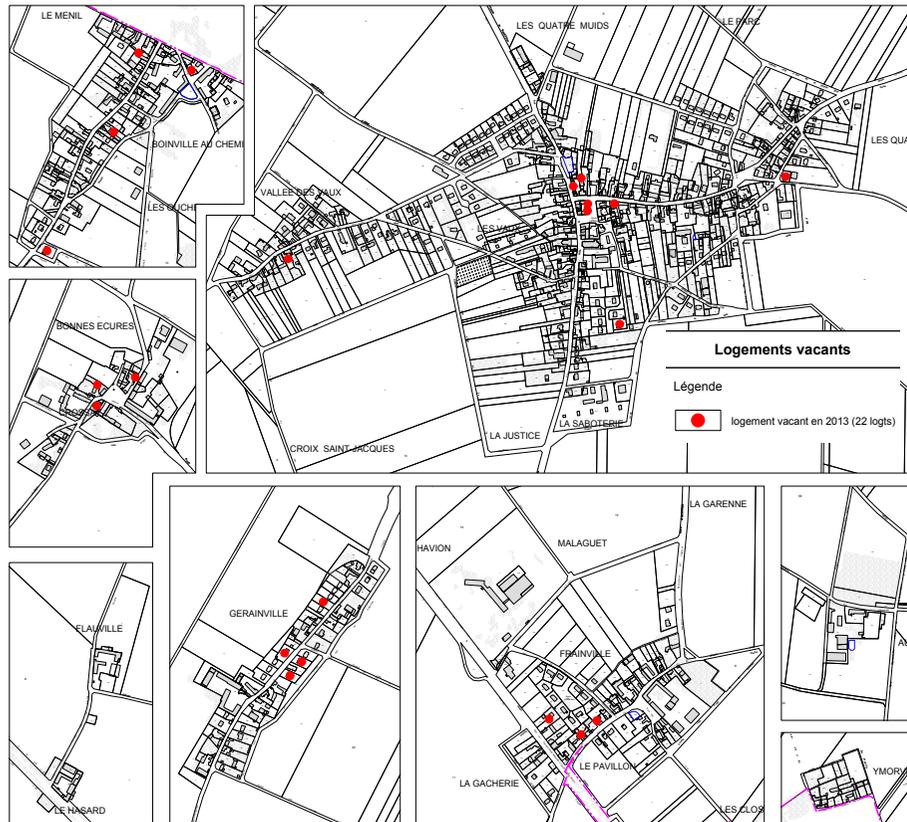


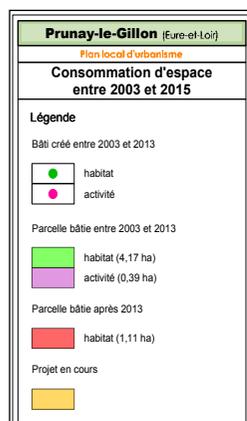
Les secteurs de jardin (Uj) situés de part et d'autre du secteur d'équipement (Ue) au nord-est du bourg.

La zone Ue est équipée de conteneurs pour bouteille facteur de nuisances sonores trop importantes pour de potentiels logements à proximité. La pointe sud de cette zone accueille une mare dont le risque d'inondation ne permet pas l'urbanisation de la zone. La zone Uj à l'est est desservie par un chemin non-aménagé qui ne peut accueillir la circulation de plusieurs véhicules.

## Les logements vacants

L'analyse des fichiers fonciers montrent que la structure urbaine de Prunay-le-Gillon recelait en 2013 une vingtaine de logements vacants.





## 2.3.4 - Évolution urbaine et consommation d'espace

Ont été consommées depuis l'approbation du Plu actuel :

- 2,0 hectares de zone 1AU de la sente des Écoles,

Les zones urbanisables non consommées du Plu actuel représentent une superficie d'environ :

- 0,5 hectare de zone 1AU à l'intérieur du bourg et 1,7 de zone 2AU dédiés à l'habitat

- 3,0 hectares aux activités économiques.

La consommation d'espace depuis 2013 n'a concerné que des espaces situés à l'intérieur de l'espace actuellement urbanisé : ce sont essentiellement des «dents creuses» qui ont été construites. La dernière opération aujourd'hui en cours est l'opération «cœur de village».

**Depuis l'approbation du Plu, la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier a été quasi nulle alors que la commune a produit des logements.**

## 2.4 – Les activités, l’emploi

(D’après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.4.1 – Population active

#### Population de 15 à 64 ans ayant un emploi

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>643</b>	<b>614</b>
Actifs en %	78,2	77,4
actifs ayant un emploi en %	71,9	72,3
chômeurs en %	6,3	5,1
Inactifs en %	21,8	22,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,0	5,7
retraités ou préretraités en %	11,0	12,2
autres inactifs en %	4,8	4,7

La population active comprend, au sens de l’Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d’un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.

Le taux de chômage a augmenté entre 2007 et 2012 en passant de 6,5 à 8,0%.

#### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou + ayant un emploi résidant à Prunay

	1999	%	2006	%	2012	%
<b>Ensemble</b>	<b>434</b>	<b>100,0</b>	<b>450</b>	<b>100,0</b>	<b>467</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :						
à Prunay	103	23,7	83	18,4	72	15,4
dans une commune autre que Prunay	331	76,3	367	81,6	395	84,6
- située dans le département de résidence	290	66,8	324	72,1	327	70,0
- située dans un autre département de la région de résidence	5	1,2	6	1,3	11	2,3
- située dans une autre région en France métropolitaine	35	8,1	37	8,2	58	12,3
- située dans une autre région hors de France métropolitaine	1	0,2	0	0,0	0	0,0

#### Emploi et activité

	1999	2007	2012
Nombre d’emplois à Prunay	206	180	152
Actifs ayant un emploi résidant à Prunay	434	447	467
Indicateur de concentration d’emploi			
<b>à Prunay-le-Gillon</b>	<b>47,5</b>	<b>40,2</b>	<b>32,4</b>
en France métropolitaine	98,8	98,7	-
en Eure-et-Loir	87,2	83,8	-
à Chartres métropole	119,4	127,2	-

L’indicateur de concentration d’emploi est égal au nombre d’emplois à Prunay pour 100 actifs ayant un emploi y résidant.

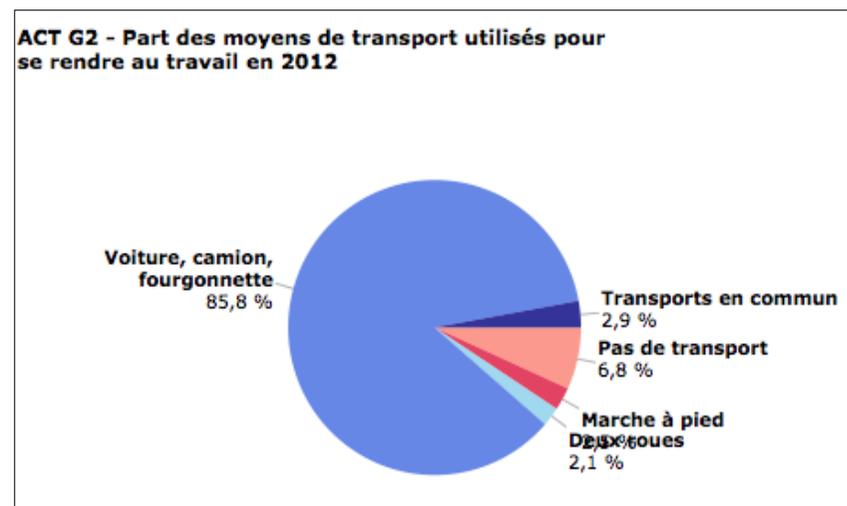
La proportion d’actifs résidant à Prunay-le-Gillon et y travaillant a diminué entre 1999 et 2012.

Prunay est proche du bassin d’emplois de l’agglomération chartraine.

Le nombre d’emplois à Prunay a lui légèrement baissé durant la même période.

**L’indicateur d’emploi reste cependant significatif pour un bourg de la taille de Prunay.**

L’employeur le plus important de la commune est l’entreprise *Luneau* qui compte environ 55 emplois plein temps.



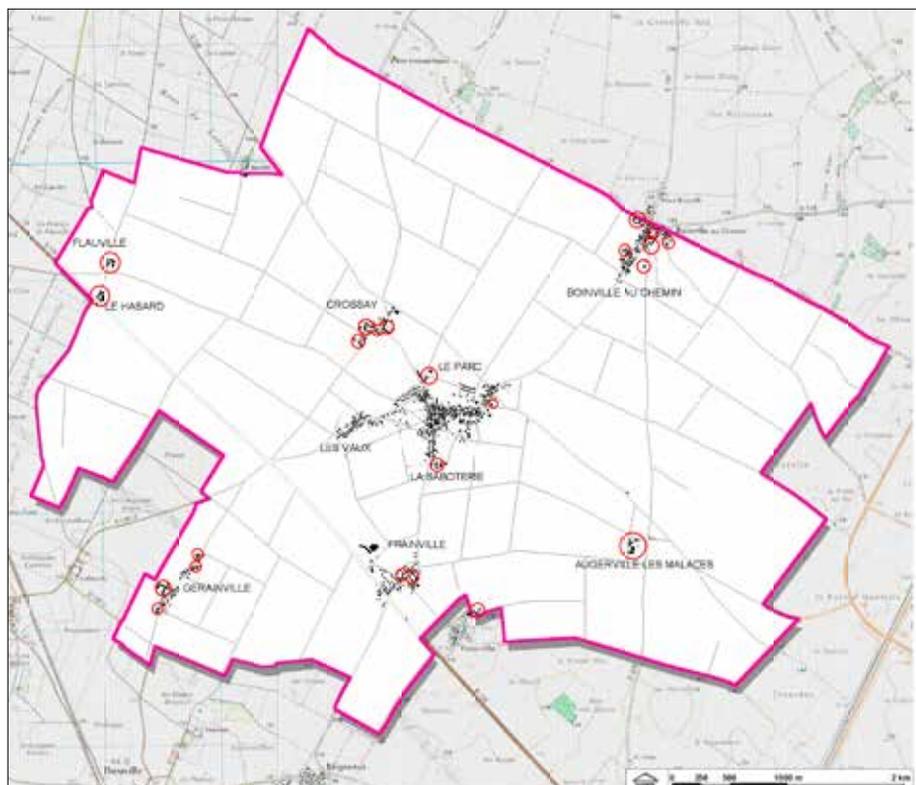




Légende de cette couche

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelées sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

Registre parcellaire graphique, îlots de culture 2012,  
Extrait du site Géoportail



Localisation des sites d'exploitation agricole

## 2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

L'agriculture reste dynamique à Prunay-le-Gillon. Le remembrement agricole est réalisé. Le recensement agricole de 2000 comptait 32 exploitations agricoles dont 19 professionnelles et celui de 2010 en comptait 20. L'activité du silo de la Scael, historiquement la gare du tramway, s'est terminée.

### Recensements agricoles

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	49	32	20
dont nombre d'exploitations professionnelles	39	19	/
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	56	32	/
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	81	44	/
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	42	31	/
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	2517	2249	1863
Terres labourables (ha)	2512	2245	1851
dont céréales	1868	1449	/
Superficie fourragère principale	10	5	/
dont superficie toujours en herbe (ha)	2	0	0
Nombre total de vaches	c	0	/
Volailles	31	12	/

c = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

(Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture et ne peuvent y figurer que les données que ce site recense !)

On compte aujourd'hui vingt et une exploitations agricoles réparties sur tout le territoire de Prunay-le-Gillon et ayant des bâtiments agricoles sur le territoire communal. Toutes sont des exploitations céréalières. L'entreprise *Malaguet* qui pratique l'élevage et l'abattage de volailles n'est pas une exploitation agricole.

Un **diagnostic agricole** a été réalisé dans le cadre de l'étude du Plu. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs et une réunion de concertation spécifique en compagnie de la représentante de la chambre d'agriculture pour connaître leurs besoins et leurs projets.



*Exploitation agricole située en limite nord du bourg*



*Exploitations agricoles du Hazard et de Flosville*



*Exploitation agricole du Hazard*

Dix-sept questionnaires complétés ont été reçus. Le devenir agricole est assuré pour la grande majorité des exploitations : la plupart des exploitants indiquent en effet que la pérennité de leur exploitation est assurée. Pour 4 d'entre eux le devenir de l'exploitation est incertain.

Les sites d'exploitation ont tous été repérés

Seules trois exploitations agricoles sont situées hors du bourg ou des hameaux, Flosville, le Hazard et Angerville.

Les autres sont situées pour l'essentiel d'entre elles dans les structures urbaines des hameaux. Il ne reste plus de corps de ferme en exploitation dans le bourg, mais quelques hangars plus récents sont situés en limite de bourg.

L'agriculture reste dynamique à Prunay-le-Gillon

La question du devenir de certains bâtis agricoles se pose, car ce bâti est aujourd'hui difficilement adapté aux techniques et engins modernes : réflexions sur le changement de destination de certains bâtiments, sur l'intégration dans une zone urbaine ...

La réalisation de chemins de contournement agricole a amélioré la circulation des engins agricoles mais il demeure des contraintes importantes liées à la praticabilité de ces chemins et liées aussi et surtout au trafic et au stationnement automobile.



Commerces rue de la Mairie, Grande-Rue et place du 14 Juillet



Un bourg vivant



Entreprises situées à Frainville, le long de la Rn 1154, Luneau ...

et la Gerbe d'Or

## 2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

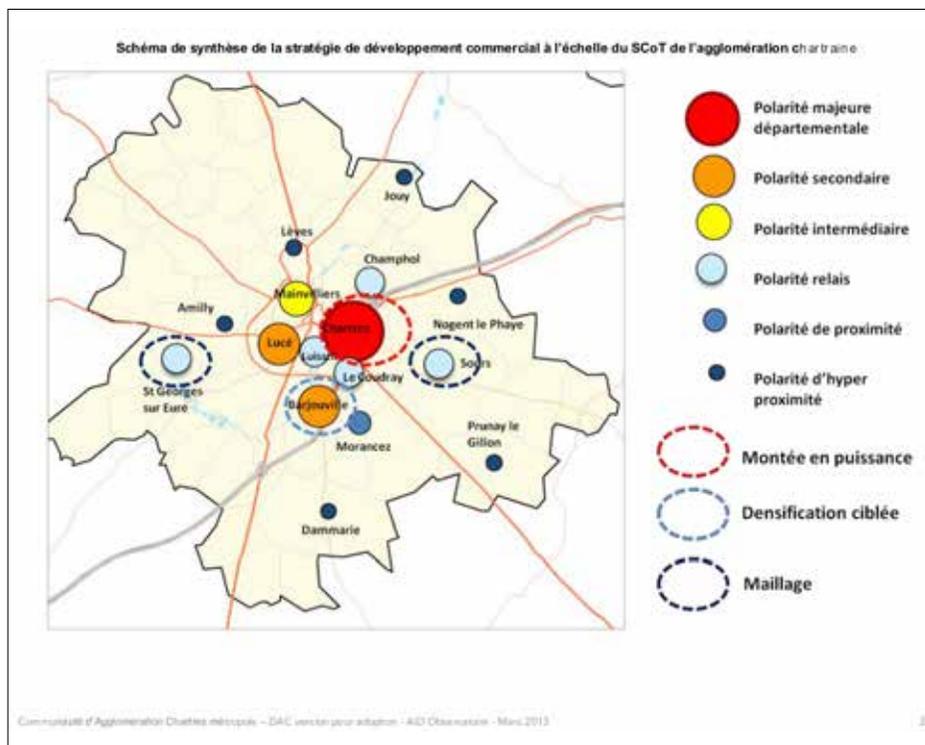
*Prunay-le-Gillon est un bourg vivant qui possède les commerces et services d'une petite ville.* Commerces et services -dont les services médicaux et para-médicaux- sont situés en centre bourg dans les rues principales, Grande-Rue, rue de la Mairie. Prunay possède aussi des activités artisanales ou industrielles situées en limite de bourg ou dans le hameau de Frainville.

COMMERCES
Boulangerie-pâtisserie
Epicerie-tabac-loterie
Produits de la ferme
Hébergement-Restaurant
Bar -PMU- Pizzas
Décoration

SERVICES
<b>Santé</b>
Infirmière
Pédicure-podologue
Pharmacie
<b>Enfance</b>
Centre aéré
Assistants Maternelles (9)
<b>Autres</b>
la poste (régie municipale)
<b>Coiffure</b>
<b>Transport</b>
Transport
Taxis (2)

ARTISANAT
Matériel Médical
Garagiste
Plomberie-Chauffage-Electricité
Aménagement paysagé
Maçonnerie - taille de pierre
Horlogerie
Menuiserie
Peinture
Ravalement façade
Maçonnerie - rénovation
Maçonnerie - rénovation

MICRO-ENTREPRENEUR
<i>Passtime</i>



### ***Vie associative***

*Association de sauvetage de l'église Saint-Denis  
 le Théâtre de Prunay  
 Association des familles rurales  
 Association des parents d'élèves  
 Association gymnastique  
 Tennis club de Prunay-le-Gillon  
 Club Harley Davidson  
 Section de Chasse  
 Arts martiaux*

## **2.4.4 – Services et équipements**

### **Équipements**

Prunay-le-Gillon compte tous les équipements d'un bourg.



Équipements administratifs, culturels et culturels :

Mairie, église, cimetière, agence postale communale, salle polyvalente, bibliothèque, régie municipale.

Équipements sportifs : ils comprennent un terrain de football et des courts de tennis, un terrain de basket-ball, un terrain de boules et un terrain en herbe (plaine de jeux). Ces terrains de sports sont dans un état médiocre.

Équipements scolaires : une école primaire, une école maternelle, une cantine. Depuis plus de 25 ans, les effectifs scolaires restent relativement stables ce qui est dû à une urbanisation progressive. 5 classes sont actuellement ouverte en primaire et maternelle. Les besoins scolaires devraient augmenter dans les années à venir. La croissance démographique due à un solde naturel et migratoire positif, les récents programmes de logements sociaux ainsi que les futurs projets de construction de logements (comprenant également du logement social) devraient attirer une population jeune demandeuse en équipements scolaires et périscolaires.

L'accueil périscolaire (garderie du matin et du soir) se fait à l'école publique.

La commune réorganise ses équipements en les regroupant de façon à en améliorer le fonctionnement en lien avec un aménagement urbain d'ensemble du secteur en cœur de bourg. Ainsi l'ancienne bibliothèque a été transformée en agence postale et régie municipale. Prunay est située au sud-est de l'agglomération, secteur qui dispose d'une important tissu industriel et de services (hôpitaux,...)

### **La vie associative**

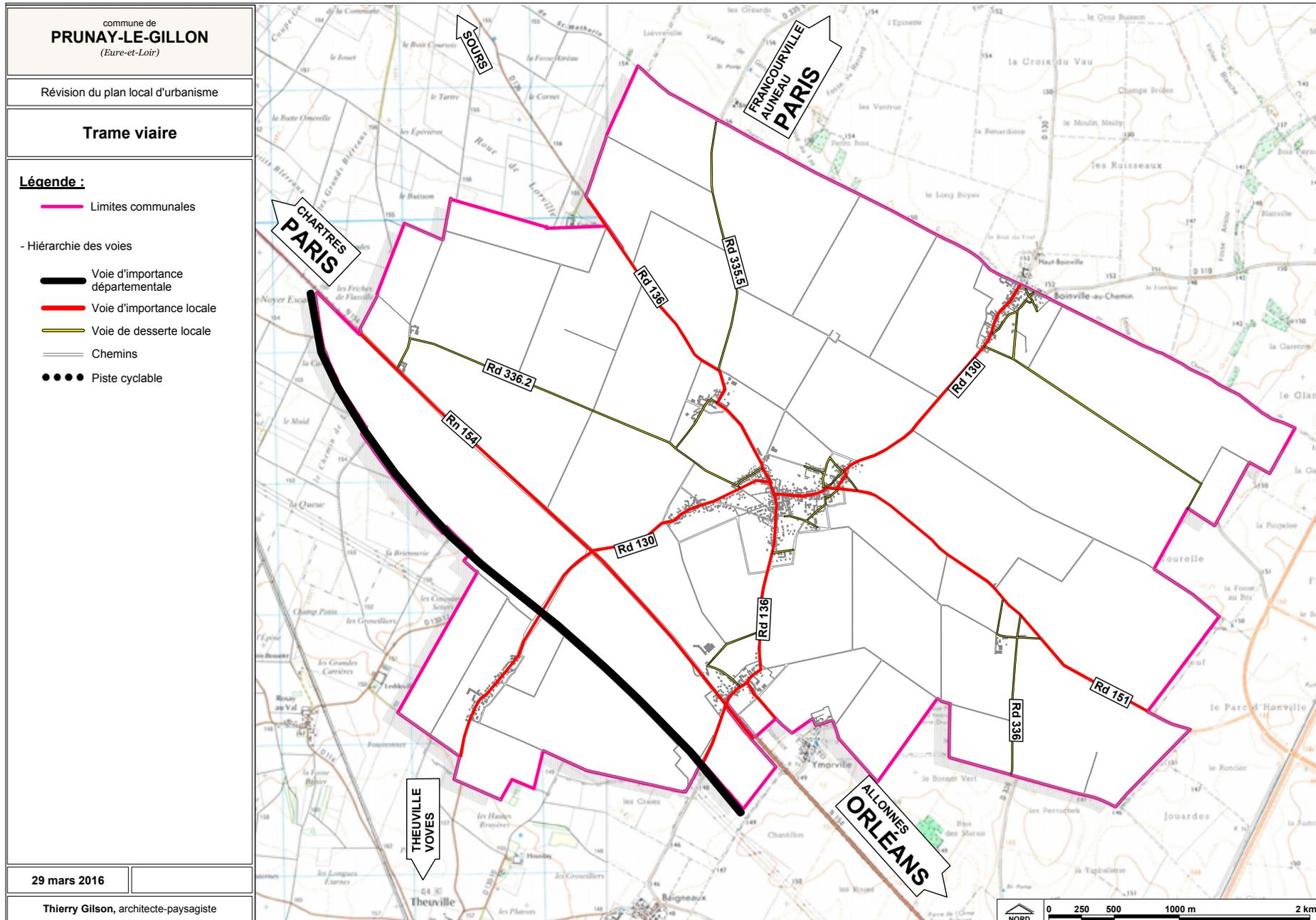
Prunay possède une vie associative dynamique.

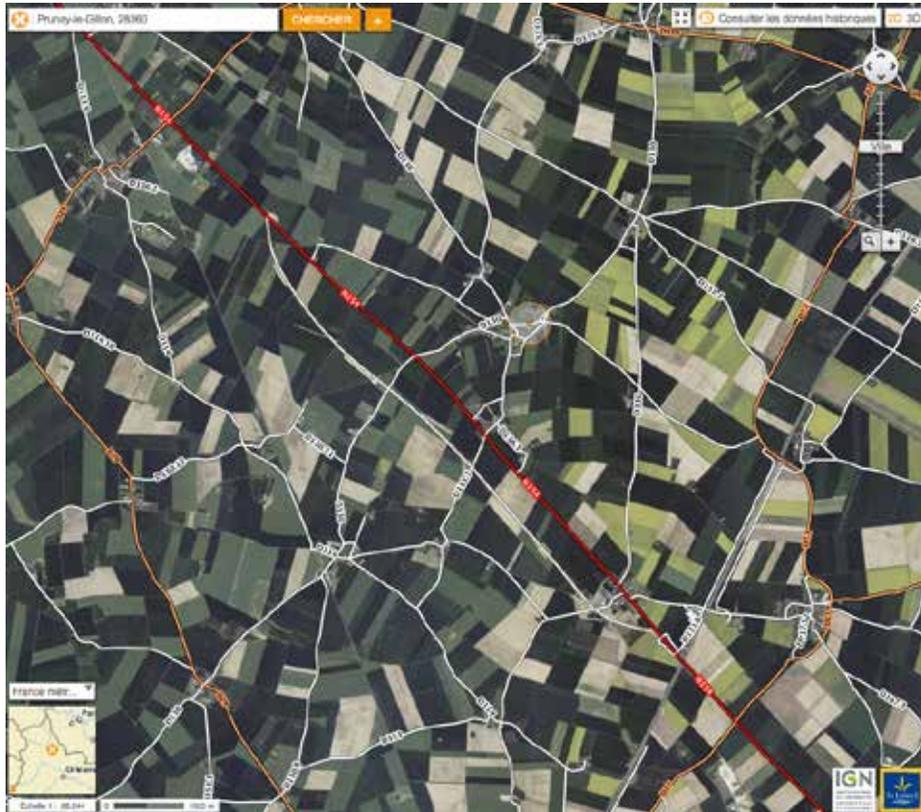
## **2.4.5 – Le tourisme**

Prunay-le-Gillon possède un important patrimoine architectural (église classée, beaux corps de ferme...), des curiosités comme la Pierre à glissade dit la Grosse Pierre d'Ymorville, la tombe d'Henri Cornet, le plus jeune vainqueur du Tour de France, originaire et inhumé à Prunay-le-Gillon...

Prunay possède aussi des équipements sportifs et de loisirs.

Mais c'est surtout sa situation aux portes de l'agglomération chartraine et sa bonne deserte routière qui constituent des atouts non négligeables pour l'accueil d'un tourisme de passage. Prunay peut devenir une étape intéressante avec notamment la réalisation d'aire d'accueil de campings-cars.





Routes et chemins, Extrait du site Géoportail



La Rn 154 axe très fréquenté

## 2.5 – Les réseaux techniques

### 2.5.1 - Circulation / transport

#### Circulation automobile

Les dispositions de L 111-6 du code de l'urbanisme concernent la Rn 154 classée voie à grande circulation. La commune ne prévoit aucune ouverture de zone à urbaniser le long de cette voie.



Situation de la RN 154  
(source : Dossier de débat public, 2009)

La RN154 relie Rouen à Orléans. Depuis 1994, 260 millions d'euros ont progressivement été investis sur cet axe. Sa partie Nord (Louviers-Nonancourt) est aménagée à « haut niveau de service », c'est-à-dire à 2x2 voies. Environ 60 km des 90 km de l'itinéraire situé entre Nonancourt et l'A10 restent à aménager.

Le projet d'accélération de l'aménagement de la RN 154 et de la RN 12 par mise en concession autoroutière porte sur un axe continu de Nonancourt à Allaines, le projet est divisé en 4 secteurs homogènes, du Nord au Sud :

1. Secteur Nonancourt-Dreux : Contournement des villes de Nonancourt, Saint-Rémy-sur-Avre et de Dreux (secteur du tronc commun RN 154 – RN 12) ;
2. Secteur Dreux-Chartres : Mise aux normes autoroutières et environnementales de la section déjà aménagée à 2x2 voies entre Marville-Moutiers-Brulé et le Nord de Chartres ;
3. Secteur Chartres : Contournement Est de Chartres ;
4. Secteur Chartres Sud - A 10 : Complément de la section au Sud de Chartres tout en intégrant les contournements de Prunay-le-Gillon et d'Ymonville et en assurant un raccordement à l'autoroute A 10.

Les objectifs globaux de l'aménagement sont de structurer l'aménagement du territoire régional, de sécuriser une liaison qui connaît des trafics élevés et d'offrir une possibilité

supplémentaire de contournement de l'Ile-de-France par l'ouest.  
La mise en service de l'infrastructure est prévue à l'horizon 2021-2022.

La mise à deux fois deux voies de la Rn 154 qui comprend la déviation de Prunay-le-Gillon et d'Allonnes concerne le territoire communal et a été réalisée.  
De ce fait, certaines voies ont été supprimées, et des voies de contournement agricoles et des pistes cyclables créées.  
La liaison routière (Rd 136) Prunay-Sours devrait être développée.

### Stationnement

Prunay-le-Gillon dispose d'une offre de stationnement publique dimensionnée aux besoins de la commune :

- Env. 25 places sur la place du 14 Juillet
- Une quinzaine de places au niveau de l'église
- Env. 9 places rue de la Saboterie
- Env. 5 places Grande Rue

### Transports en commun, bus et cars

Deux grandes catégories de services sont proposées dans le cadre des transports en commun interurbains organisés par la communauté d'agglomération *Chartres métropole*:  
Prunay est desservi par la ligne régulière du réseau interurbain, la ligne D12 Prunay-le-Gillon-Collège Mathurin Régnier-Lycée Fulbe, réseau complété par le service à la demande.

La commune de Prunay-le-Gillon est desservie par les lignes *Transbeauce* suivantes :

- |       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 16    | Angerville–Sours–Chartres       |
| 16-17 | Toury–Sours –Chartres           |
| 16b   | Intreville–Chartres             |
| 17    | Toury–Prunay-le-Gillon–Chartres |

Le conseil départemental a mis en place un portail internet permettant à tous les automobilistes euréliens de se proposer au **covoiturage** notamment pour les trajets domicile-travail.

### Les liaisons par chemin de fer

La réouverture de la ligne Chartres-Orléans, et dans un premier temps du tronçon Chartres-Voves, ouvre de nouvelles perspectives pour le transport en commun.

### Chemins piétons et cyclistes

Aucun circuit de randonnée n'est inscrit sur la commune mais un réseau de sentiers de promenade piétons et cyclistes a été créé, reliant les hameaux au centre bourg en profitant de l'opportunité du remembrement.

## 2.5.2 - Alimentation en eau potable

Il faut noter que bien qu'il n'y ait pas directement de captage prioritaire sur la commune, la moitié nord-ouest du territoire (plus de 12 km<sup>2</sup>), dont une partie du centre-bourg, est incluse dans l'aire d'alimentation commune aux deux captages prioritaires d'eau potable de La Rosette à Berchères-Les-Pierres et de la Saussaye à Sours; Ces captages sont classés comme prioritaires du fait de la dégradation importante de la qualité de la ressource en eau exploitée (ressource en ici souterraine) par les pollutions diffuses (nitrates et produits phytopharmaceutiques). L'aire de ces captages est donc une zone sensible sur laquelle il est primordial de veiller à éviter tout rejet polluant ou susceptible de l'être.

Le plan d'actions en vue de reconquérir la qualité de cette ressource en eau potable, est actuellement en cours d'élaboration mais devrait être validé et mis en œuvre fin 2018. Cette démarche est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de Chartres Métropoles.

Source : DDT d'Eure-et-Loir

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

## 2.5.3 - Assainissement

### Eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 1997 et soumis à enquête publique. Les orientations de la commune sont le maintien d'un assainissement mixte, collectif au bourg et au hameau des Vaux et individuel sur le reste de la commune.

Chartres Métropole a la compétence de l'assainissement, et un nouveau schéma directeur est en cours.

### Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.

Certains secteurs de Prunay, notamment dans les hameaux de Boinville et Gérardville, sont affectés par des problèmes de ruissellement ce qui limitera la constructibilité.

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

## 2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

**TROISIÈME  
PARTIE**

**Diagnostic  
environnemental et  
paysager**

commune de  
**PRUNAY-LE-GILLON**  
(Eure-et-Loir)

Révision du plan local d'urbanisme

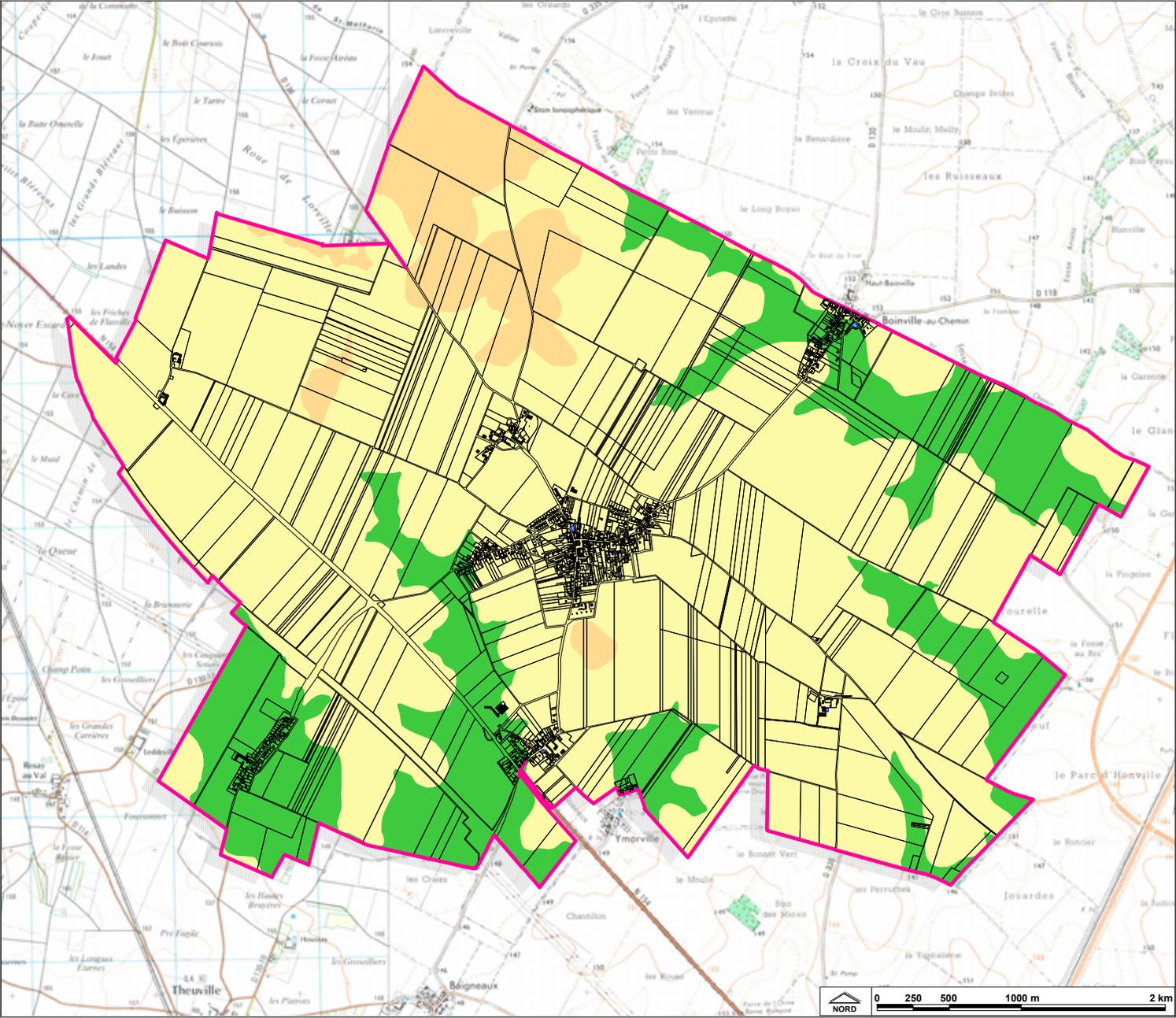
**Relief**

**Légende :**

- Limites communales
- Relief
  - de 155 à 160 mètres
  - de 150 à 155 mètres
  - de 145 à 150 mètres

29 mars 2016

Thierry Gilson, architecte-paysagiste

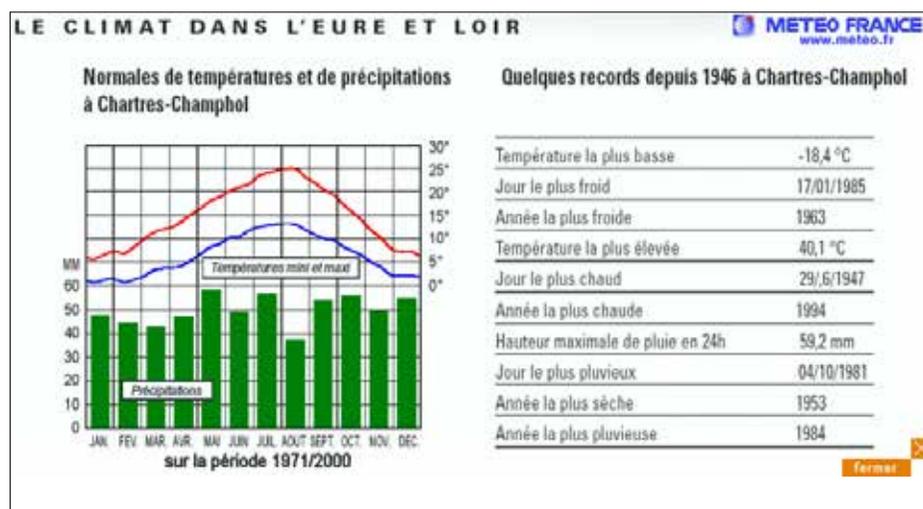


## 3.1 – Données naturelles du site

### 3.1.1 – Climatologie

L'Eure-et-Loir est un département rural qui appartient pour sa plus grande partie au Bassin Parisien. Il est caractérisé par deux types de paysages: la plaine de la Beauce à l'est et les collines du Perche à l'ouest. La capitale y exerce une influence grandissante en raison de la proximité de l'Ile-de-France.

L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques climatiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie liée au relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%.



### 3.1.2 – Relief et géologie

#### Relief

La commune est située sur un plateau présentant de très faibles déclivités : de 145 à 160 m Ngf

Les points hauts sont situés au nord-ouest à une altitude de 156 m au lieu-dit Génanvilliers et au lieu-dit Bois Massot et au sud du bourg au lieu-dit le Calvaire.

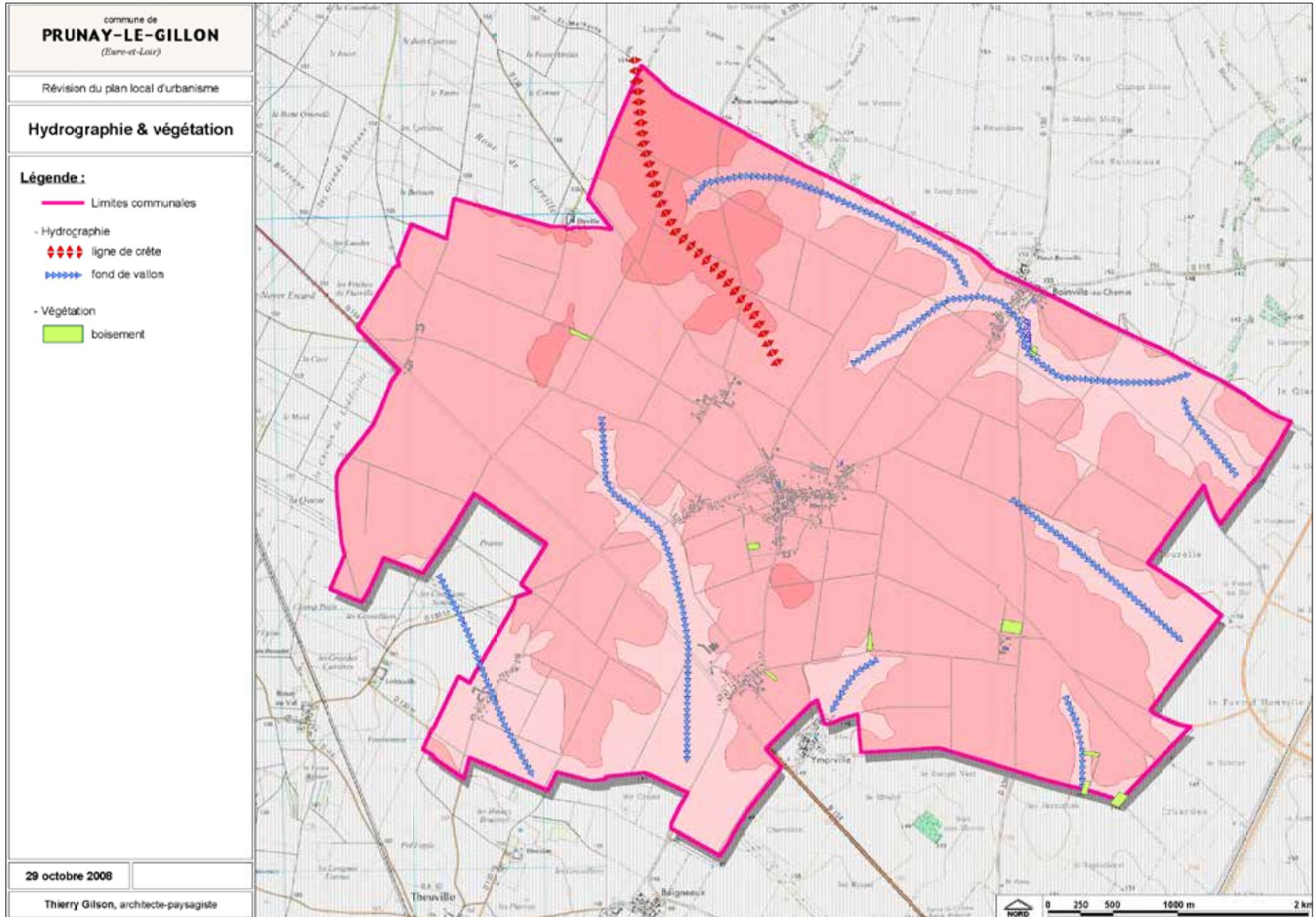
La commune est formée de deux principales entités topographiques : un plateau légèrement incliné vers le sud et entaillé de talwegs très peu marqués qui verse globalement vers la Conie, un second plateau légèrement incliné vers le nord et entaillé par quelques talwegs également très peu marqués qui verse globalement vers la Voise.

Le bourg de Prunay-le-Gillon est situé sur la crête topographique entre le bassin de la Loire et celui de la Seine. (D'après la notice descriptive du choix d'assainissement des eaux usées Seaf\_ingénieurs conseils)

#### Géologie

Le territoire de Prunay-le-Gillon est situé dans la partie nord du plateau de la Beauce. La craie sénonienne forme le substratum profond de la région. Il est recouvert par des formations mises en place par sédimentation lacustre ou altération du substrat, les calcaires et marnes tertiaires d'une part et par transport éolien, les limons des plateaux d'autre part.

Les principaux réservoirs aquifères présents sur la commune de Prunay-le-Gillon sont celui du calcaire de Morancez (tertiaire), en dessous, celui de la craie sénonienne (secondaire). Ces deux réservoirs sont situés à faible distance l'un de l'autre du fait de la faible épaisseur des dépôts. La nappe libre du calcaire de Morancez est très sensible aux pollutions. La nappe de la carie sénonienne, captive à semi-captive, est relativement bien protégée. Ces deux réservoirs sont exploités sur la commune de Prunay-le-Gillon. Le dernier captage n'exploite par construction que le réservoir de la craie, entre 50 et 70 m. (D'après la notice descriptive du choix d'assainissement des eaux usées Seaf\_ingénieurs conseils)



### 3.1.3 – Hydrographie

#### Réseau hydrographique

Le territoire de Prunay-le-Gillon ne recèle aucun cours d'eau superficiel même temporaire. Son territoire est concerné par deux bassins versants. Le bassin versant sud entraîne les eaux de ruissellement vers la Conie, affluent du Loir qui alimente la Loire. Le bassin versant nord entraîne les eaux de ruissellement vers la Voise, affluent de l'Eure qui appartient au bassin de la Seine.

Les problèmes liés aux eaux pluviales recensés sur la commune correspondent à l'accumulation d'eaux pluviales en cas d'orages en cinq zones du bourg (mare de la Poste, carrefour Grande-Rue/rue de la Grande-Mare, carrefour rue de Mairie/rue de l'Égalité, rue du Chemin Doux, chemin rural n° 58 des Ouches-du-Nord) et une à Boinville (bas de la rue de l'Étang).

(D'après la notice descriptive du choix d'assainissement des eaux usées Seaf\_ingénieurs conseils)

La commune dépend du **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne** approuvé le 18 novembre 2009 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ce document préconise les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

#### **1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques**

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

#### **2 - Un patrimoine remarquable à préserver**

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

#### **3 - Crues et inondations**

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

#### **4 - Gérer collectivement un bien commun**

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune est également concernée par le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie 2016-2021**, adopté en novembre 2015 et arrêté le 1er décembre 2015.

Le Sdage concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le projet de PLU est plus particulièrement concerné par 3 grandes orientations du SDAGE 2016-2021 :

- Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
- Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain
- Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions.

#### **Schémas d'aménagement et de gestion de l'eau**

La commune est incluse à la fois dans le périmètre du **Sage du Loir** (arrêté interdépartemental n° 03/3393 du 10 juillet 2003), et dans celui de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (arrêté préfectoral du 13 janvier 1999) ; ces schémas sont en cours d'élaboration.

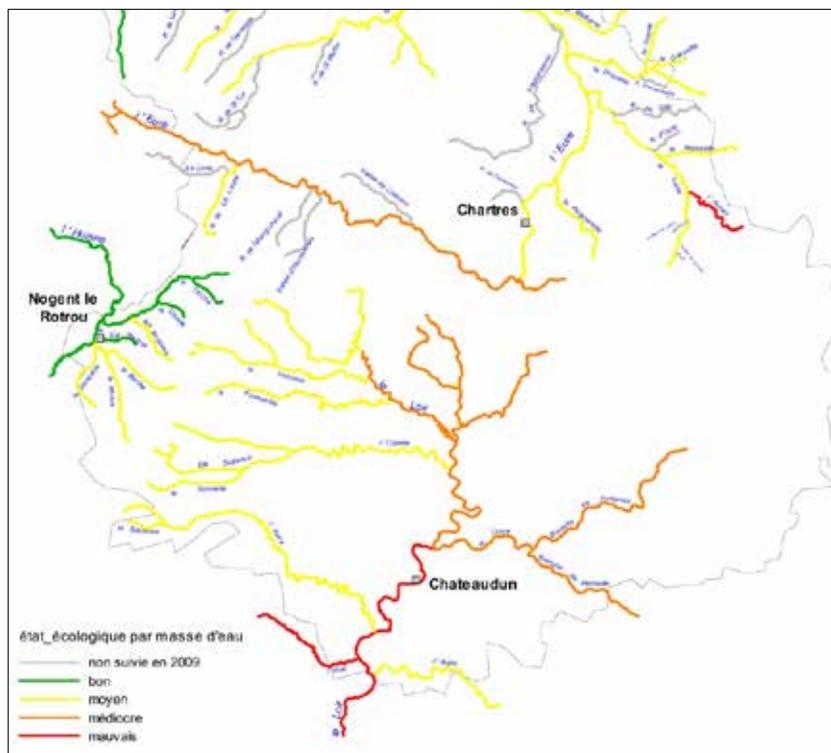
Les quatre enjeux majeurs sont :

1- **Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

2- **Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

3- **Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

4- **Préserver les milieux naturels**



Extrait de l'observatoire départemental de la qualité des rivières  
Données 2009

### 3.1.4 – Ressources naturelles

#### Ressource en eau

La commune bénéficie d'une **eau potable de très bonne qualité** bien que située dans un environnement dégradé. En effet, au droit du captage alimentant la commune et exploitant la nappe de craie, l'eau est de bonne qualité mais la nappe de Beauce subjacente est d'une qualité fortement dégradée.

#### L'eau en Beauce

Extrait du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de la Nappe de Beauce

##### Un formidable réservoir d'eau en France

*Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, communément appelé « nappe de Beauce », constitue une unité hydrographique qui s'étend sur environ 9 500 km<sup>2</sup> entre la Seine et la Loire. [...]*

*Ce réservoir a une capacité de stockage estimée à 20 milliards de mètres cubes, soit*

*18 fois le volume du lac d'Annecy. Il se recharge par les pluies d'octobre à mars et alimente naturellement plusieurs cours d'eau : la Loire, le Loing, la Seine, l'Essonne, l'Orge, l'Eure, le Loir et la Conie. L'alimentation des cours d'eau correspond à un prélèvement moyen de 600 millions de m<sup>3</sup>/an. Une partie de cette eau souterraine est par ailleurs prélevée pour l'alimentation en eau potable, l'irrigation et l'industrie.*

#### Un lien étroit entre nappe souterraine et cours d'eau

*Les fluctuations du niveau de la nappe, irrégulières au cours du temps, traduisent les variations d'entrée et de sortie d'eau. Ainsi, de faibles précipitations hivernales et estivales provoquent respectivement une moindre recharge de la nappe et une augmentation des prélèvements d'eau.*

*Cette situation, observée de 1990 à 1996, a conduit à une forte baisse du niveau de la nappe, à l'assèchement de plusieurs cours d'eau et à la baisse de productivité de certains forages. [...]*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, en application de l'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau, Sdage et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau, Sage.

Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les dispositions et les objectifs relatifs à la qualité, quantité et protection des eaux des milieux aquatiques. Le Sage de la nappe de la Beauce est en cours d'élaboration.

Extrait de l'article L123-1 du code de l'urbanisme

*[...] Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. [...]*

#### **Ressources naturelles du sous-sol (énergie, minéral, matériaux...)**

Il n'est pas recensé d'autre ressource naturelle du sous-sol sur le territoire communal de Prunay-le-Gillon.

## L'énergie éolienne

La commune de Prunay-le-Gillon est située en zone favorable au développement de l'éolien référencé par le Schéma Régional Éolien (Sre).

La loi du 12 juillet 2010 impose que dans chaque région, un schéma régional éolien, annexe du schéma régional climat, air et énergie définisse, par zone géographique, sur la base des potentiels de la région et en tenant compte des objectifs nationaux, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la région en matière de valorisation du potentiel énergétique issu de l'énergie éolienne de son territoire. Ce document entend donc améliorer la planification territoriale du développement de l'énergie éolienne et favoriser la construction de parcs éoliens dans des zones préalablement identifiées

Les objectifs principaux du schéma régional éolien sont :

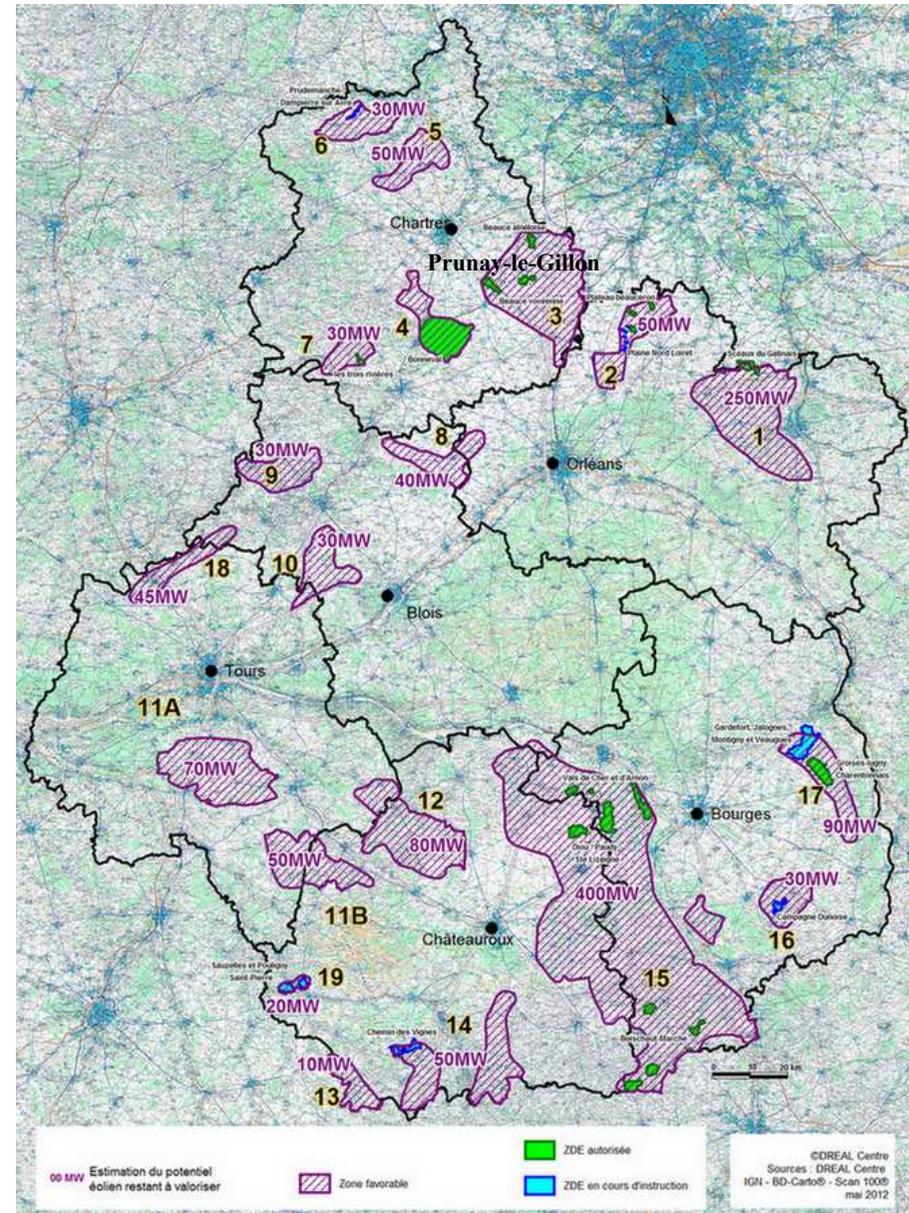
- identifier les zones favorables pour la modification ou la création de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE), tenant compte d'enjeux majeurs pour la région ;
- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs au niveau régional pour le développement de l'énergie d'origine éolienne ;
- présenter les zones favorables au développement de l'énergie en établissant la liste des communes concernées ;
- définir des recommandations pour un développement éolien maîtrisé.

La commune appartient à la zone 3 dite «Grande Beauce». Sur ce secteur, il est recommandé une densification des parcs éoliens existants plutôt que la création de nouveaux parcs qui pourrait entraîner un effet de saturation visuelle (ajout de machines sans étendre l'emprise globale du parc). La proximité avec la zone de visibilité de la cathédrale de Chartres entraîne la nécessité de réaliser des études afin d'écartier tout soupçon de covisibilité entre le projet éolien et les vues sur la cathédrale. Les secteurs nord et nord-est de la zone 3 sont situés en zone d'entraînement du groupement interarmées d'hélicoptères. Une concertation avec le ministère de la défense est également nécessaire.

Sur ce secteur l'objectif indicatif de valorisation du potentiel d'énergie éolienne est 80 MW.

Source : Srae du Centre - Annexe SRE (juin 2012)

## CARTE DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉOLIEN





*Jardins en centre bourg aux abords du château d'eau*



*Végétation discrète en pied de bâtiment*



*Cèdre le long de la Rd 151, élément repère dans le paysage*



*Beau tilleul accompagnant l'architecture du corps de ferme à Crossay*

### 3.1.5- Végétation et faune

#### Végétation

La végétation arborée est très rare sur le territoire communal. Bien que des appellations de lieux dits évoquent la végétation, « bois de la Berdouille », « bois aux Mouches », « Vignes de Gérardville », la « Mare des saules » le « bois Foulon », seuls quelques petits **boisements et bosquets**, et alignements ponctuent le paysage : bois Massot, bois des Marais, bois de Jouardes, domaine d'Augerville-les-malades.

Les **alignements le long de la Rd 1154** marquent le paysage.

Quelques **beaux arbres** sont des éléments repères : le cèdre sur la Rd 151 vers Augerville, le tilleul à Crossay.

Dans ce paysage de grande culture, la végétation arborée se concentre dans les bourgs et hameaux : les **jardins** constituent ainsi des réservoirs de biodiversité.

La commune a mené de nombreuses actions en faveur de l'environnement : réalisation de plantations dans le cadre du projet «Arbre» de la région Centre Val de Loire (pistes cyclables, extension du parc de Frainville...), mise en place du «zéro phyto». La commune a été récompensée par le 5<sup>e</sup> prix du fleurissement des villages et maisons fleuries en 2008 et le 2<sup>e</sup> prix en 2015.

Aucune **zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique** (Znieff) ni **site Natura 2000** ne sont recensés sur le territoire communal de Prunay.

#### Faune

Le territoire de Prunay-le-Gillon est concerné dans sa partie nord-est par une zone d'importance communautaire pour les oiseaux, **Zico de la vallée de la Conie et de la Beauce** centrale. L'intérêt ornithologique réside dans la présence de Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Busard cendré, Bondrée apivore, Œdicnème criard, Martin-Pêcheur, Petit Gravelot, et Alouette calandrelle, espèces nicheuses les plus remarquables. Faucon pèlerin, Faucon émerillon, Vanneau huppé, Pluvier doré et Hibou des marais sont présents l'hiver ; la Cigogne noire est observée au passage.



*Arbres d'alignement le long de la Rd 1154*



*Jardins familiaux*



*Végétation entourant les bâtiments d'Augerville*



*Le plateau agricole*



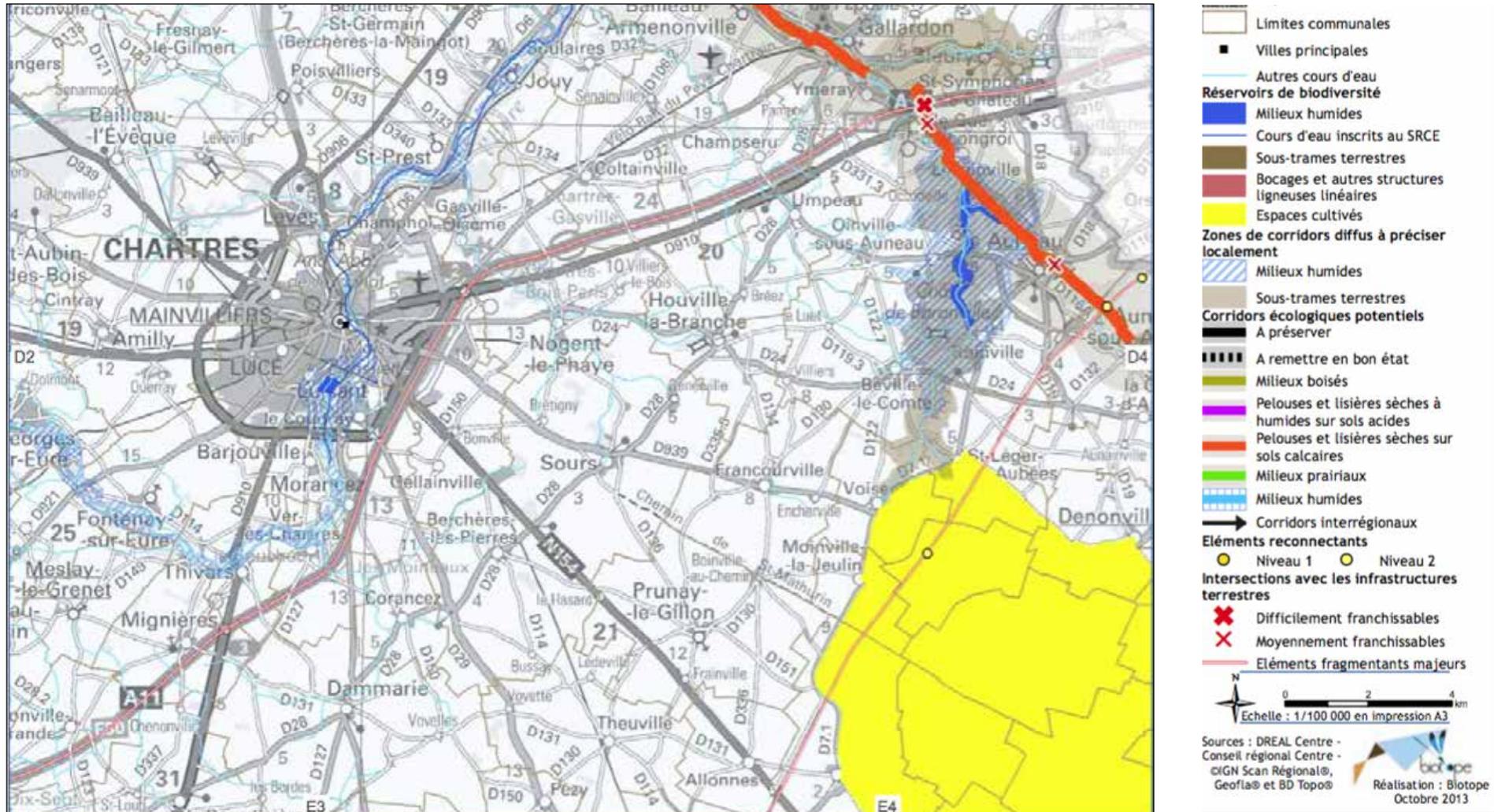
*Entrée du bourg par la Rd 336 : les clôtures en plaques béton sont de qualité médiocre*



*Vue sur le hameau de Crossay : belle frange arborée*

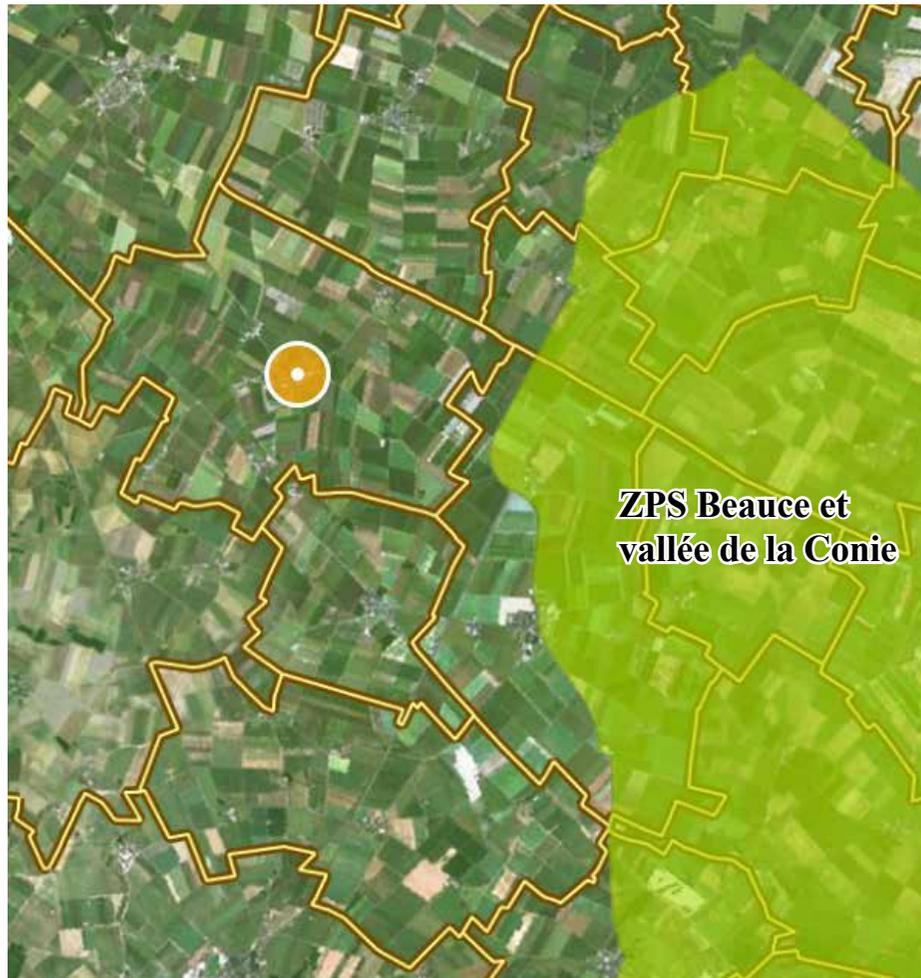
### 3.1.6- Trames verte et bleue

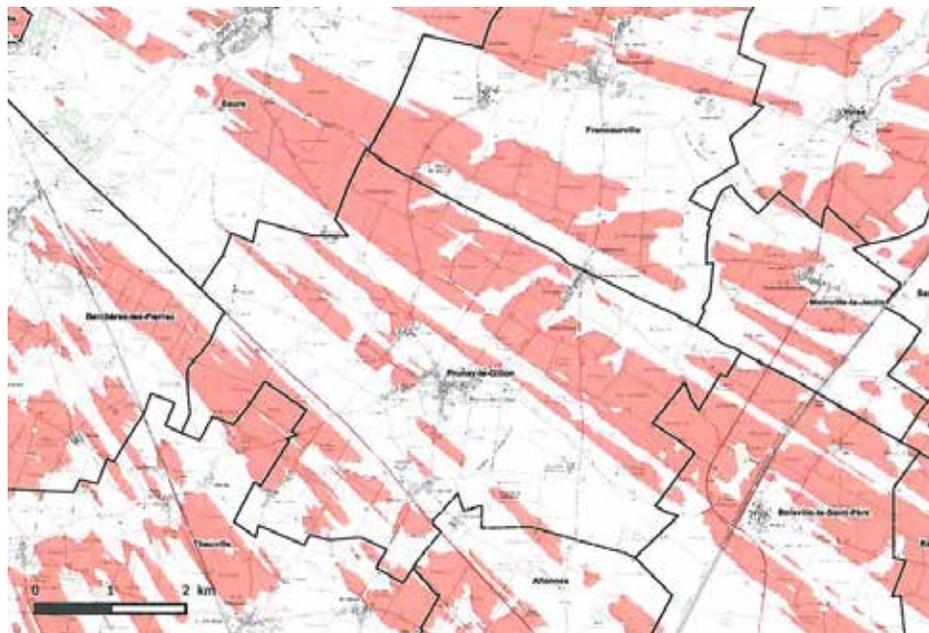
La commune de Prunay ne recèle pas sur son territoire de trames verte ou bleue significative : le schéma régional de cohérence écologique (Srce) n'identifie sur la commune que des espaces cultivés.



Même si la commune de Prunay-le-Gillon n'est pas directement concernée, il est à noter la proximité de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Beauce et vallée de la Conie ».

Extrait du DOCOB : « 17 espèces d'intérêt communautaire ont justifié la désignation du site en Zone de protection spéciale ; il s'agit des espèces inscrites sur l'annexe I de la Directive « oiseaux » de 1979. A cette liste, il est important de rajouter 10 espèces migratrices régulières (...) mais pouvant également faire l'objet de mesure de conservation. Enfin, 9 autres espèces importantes sont mentionnées (elles ne pourront pas faire l'objet de mesures spécifiques), ainsi que 3 espèces disparues du site ».





Secteurs de la commune de Prunay-le-Gillon depuis lesquels la cathédrale de Chartres est visible (Source : Porter à connaissance région Centre-Val de Loire)

## 3.2 – Paysage rural et urbain

### 3.2.1 – Les unités paysagères

Il n'y a guère, à proprement parler, sur le territoire de Prunay-le-Gillon, d'unités paysagères distinctes. L'ensemble du territoire est constitué d'un plateau agricole. Ce paysage typique de la Beauce chartraine est composé de vastes étendues de cultures d'où émergent quelques bosquets et les structures urbaines, bourg, hameaux et écarts enserrées dans des écrans végétaux. Les seules constructions isolées dans ce plat pays sont les écarts, constitués de corps de fermes massifs : le Hazard, Flosville et Augerville.

Constructions mêlées à la végétation, arbres isolés ou d'alignement, pylônes électriques ou éoliennes sont les éléments marquant de ce paysage.

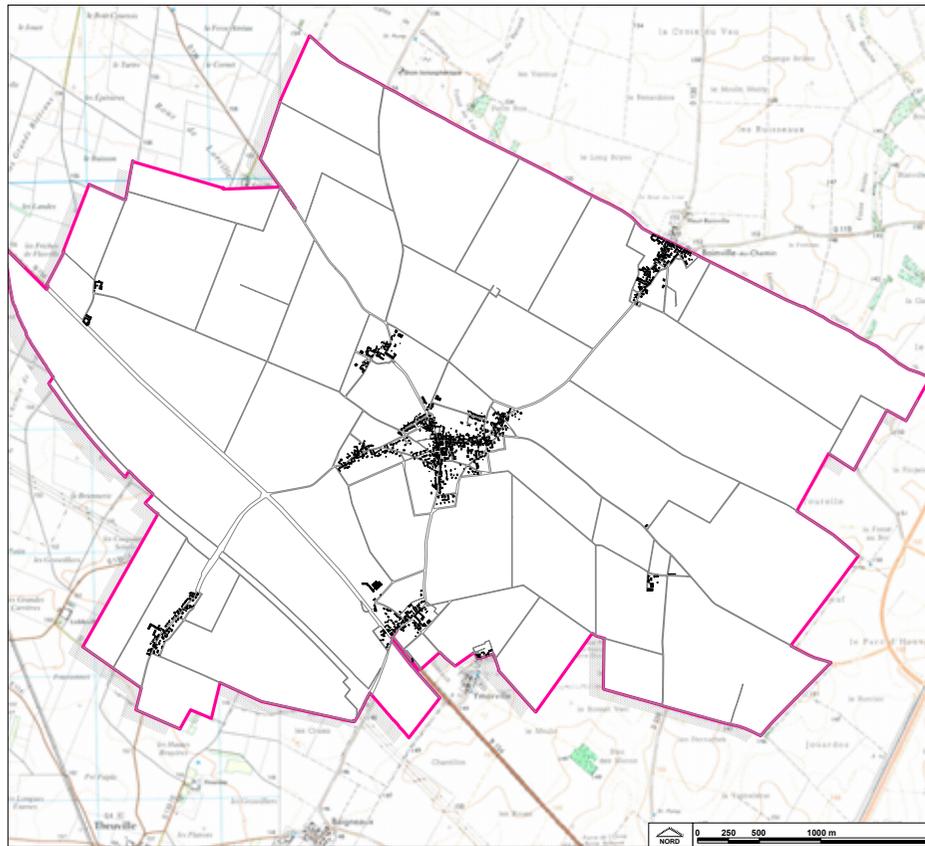
Les entrées de bourg ou de hameaux et les franges urbaines sont ainsi d'une grande sensibilité paysagère.

### 3.2.2 – Les vues sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres

L'enjeu patrimonial suscité par les vues de la cathédrale Notre-Dame de Chartres ont conduit entre 1997 et 2004, à la création d'une directive paysagère, outil de protection issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages. Cette étude non-approuvée a permis de poser des bases de réflexion qui, en 2016, ont été réexploitées dans la construction d'une nouvelle étude sur la protection des vues à courte, moyenne et longue distance est engagée avec les collectivités concernées.

Prunay-le-Gillon se trouve dans un secteur où les vues sur la Cathédrale sont présentes et nombreuses (carte ci-contre) mais restent cependant éloignées du territoire communal. Ces vues sont principalement situées sur des terres agricoles et par conséquent préservées de fait d'une potentielle urbanisation.

<p>commune de <b>PRUNAY-LE-GILLON</b> (Eure-et-Loir)</p>
<p>Révision du plan local d'urbanisme</p>
<p><b>Répartition du bâti</b></p>
<p><b>Légende :</b></p> <p> Limites communales</p>



### 3.2.3– Mode d’occupation des sols et formes urbaines par typologie

#### Répartition du bâti

Le bâti se répartit en plusieurs structures urbaines et écarts.

- Le bourg
- Plusieurs hameaux :
  - Gérardville est actuellement coupé du bourg par la Rn 154.
  - Frainville.
  - Boinville
  - D’Ymorville, Prunay possède une petite partie sur laquelle le bâti est très remarquable.
  - Crossay, où se situent deux des plus beaux ensembles agricoles de la commune ; c’est une entrée de bourg qui deviendra plus importante avec le développement de la liaison routière (Rd 136) vers Prunay en venant de Sours ;
  - Les Vaux ne sont plus un hameau, les constructions étant maintenant toutes rattachées au bourg.
- Deux écarts : Hazard et Flosville.



*Centre bourg, rue de la Mairie : bâti de qualité implanté à l'alignement de la voie*



*Belle demeure et qualité de la clôture en harmonie avec le bâti*

*Diversité de bâti rue de la Mairie*

*Rue de l'Égalité, qualité du mur à gauche, toiture médiocre sur la droite...*

*Centre urbain du hameau de Boinville : bâti implanté préférentiellement à l'alignement*



*Centre du hameau de Gérardville*

*Entrée ouest bourg par la Rd 336 : les clôtures en plaques béton sont de qualité moyenne*

*Lotissement rue Henri-Cornet*

*Lotissement rue Nouvelle*



*Passage de l'Église*



**Sentes**



*Sente*



*Sente*



*Sente*



*Sente*

**Formes urbaines**

Le bourg se caractérise par une forme urbaine traditionnelle avec, implanté à l'alignement, du bâti ou des murs de belle qualité, et à l'arrière des îlots de verdure.

Le réseau viaire du bourg est diversifié et comporte des rues, places, ruelles et sentes. Quelques constructions sont situées en deuxième rideau.

Les lotissements se caractérisent par un parcellaire uniforme, le bâti implanté en recul dans le terrain, et une hétérogénéité des clôtures.



**Volets**

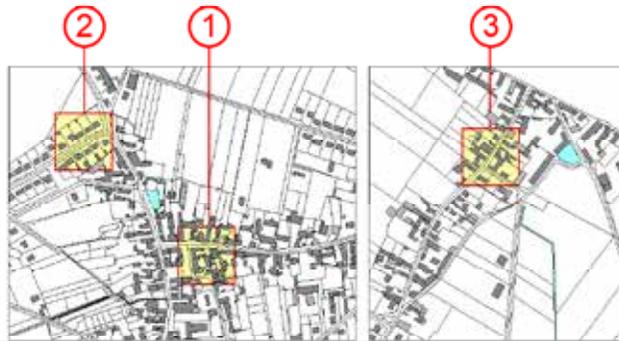


**Toitures**

*Différents types de volets en centre bourg*



Ces secteurs ont été choisis car ils représentent bien les trois principaux modes d'urbanisation de la commune.



### Forme urbaines, et consommation d'espace

Il est intéressant de comparer quelques-unes des formes urbaines évoquées ci-dessus avec la consommation d'espace qu'elles génèrent. Nous allons comparer une portion de territoire du centre bourg, une portion de hameau comportant bâti ancien et récent et un lotissement de maisons individuelles.

Concernant la surface bâtie, les calculs sont faits en prenant une base de constructions à rez-de-chaussée, un étage et des combles pour le centre bourg, un rez-de-chaussée et des combles pour les constructions du lotissement et pour le hameau.

Ces calculs démontrent que, pour la même superficie, le centre bourg offre le plus de superficie bâtie : le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 36 % en centre bourg pour 26 % dans le hameau et seulement 16 % dans le lotissement. Les espaces publics sont aussi, logiquement, plus importants en centre bourg que dans les hameaux et lotissements.

### Évolution urbaine

Prunay-le-Gillon a connu, depuis les années soixante, la construction de quelques lotissements :

- un lotissement rue Nouvelle, en 1969 comportant 24 constructions,
- un lotissement rue Henry-Cornet, en 1979 comportant 14 constructions,
- un lotissement Hlm cœur de village en 2008 comportant 14 constructions,
- un lotissement de sept lots en 2013.

La construction s'est faite aussi sous forme de constructions individuelles inscrites dans le tissu urbain existant, notamment, ces dernières années, les constructions dans les dents creuses à Gérainville.

On constate aujourd'hui qu'une partie des maisons de ces lotissements a connu un renouvellement de population, environ 2/3 des maisons du lotissement rue Nouvelle.

	①	②	③
<b>Emprise au sol</b>	3600 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	2600 m <sup>2</sup>
<b>coefficient</b>	36 %	16 %	26 %
<b>Espaces publics</b> (voirie, espace libre, ...)	3000 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>
<b>Espaces privés</b> (jardin, parc, ...)	7000 m <sup>2</sup>	8400 m <sup>2</sup>	8400 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher</b> estimée	9000 m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup>	3900 m <sup>2</sup>



*L'église de Prunay et sa nouvelle toiture*



*Qualité du bâti et du mur, rue du Docteur-Constant*

### 3.2.4 – Le patrimoine

#### Sites archéologiques

Quatre **sites archéologiques** sont répertoriés sur le territoire :

- le bourg et son église ré-ouverte au public depuis 2016 (en partie du XIII<sup>e</sup> siècle),
  - la voie romaine de Chartres à Orléans par Allaines avec borne de la même époque (2bis),
  - le chemin de Mathurin de Chartres à Sens,
  - Lièvreville : site repéré par prospection aérienne (substructions non datées).
- Ces sites figurent sur le plan des contraintes annexé au dossier.

La commune de Prunay-le-Gillon possède, dans son patrimoine historique, un mégalithe datant probablement de la préhistoire. Cette pierre est actuellement visible dans le hameau d'Ymorville

*Pierre à glissade dit la Grosse Pierre d'Ymorville, bloc de calcaire dur et siliceux (calcaire de Beauce Aquitainen) présentant les caractéristiques d'une piste de glissade, vestige d'une croyance populaire qui consistait pour les femmes à glisser, fesses nues, tout du long pour pouvoir enfanter.  
Hauteur : 170 cm, longueur : 3 m, épaisseur : 90 cm.*

#### Patrimoine bâti

Prunay-le-Gillon est riche d'un patrimoine bâti :

- église et son portail, monuments historiques,
- de beaux corps de fermes,
- des murs,
- des pompes dont une pompe à eau mue par cheval restaurée est encore en état dans le bourg,
- des mares.



*Jardins dans le bourg : qualité des murs et hétérogénéité des toitures*



*Bâtiments agricoles de Crossay vus de la Rd 136*



*Ancien corps de ferme à Fainville le long de la Rn 154*



*Porche de corps de ferme à Boinville*



*Porche de corps de ferme en centre bourg*

***Beaux corps de ferme***



*Ferme de Frainville : cour et bâtiment*



*Portillon de jardin, centre bourg*



*Portail et portillon , centre bourg*

***Ouvertures : porches, portes, portillons, fenêtres,...***



*Ferme dans le hameau de Crossay*



*Ancien corps de ferme en centre bourg*



*Différentes ouvertures traditionnelles*





*Toiture en ardoises ou petites tuiles plates, pignons couverts d'écailles, centre bourg*

***Matériaux traditionnels,  
murs et toitures***



*Ensemble de statues à Ymorville*



*Mur rue de la Cigogne à Frainville*



*Murs en matériaux traditionnels*



*Mare à l'entrée de Crossay*



*Mare à l'entrée ouest du hameau des Vaux*

***Mares***



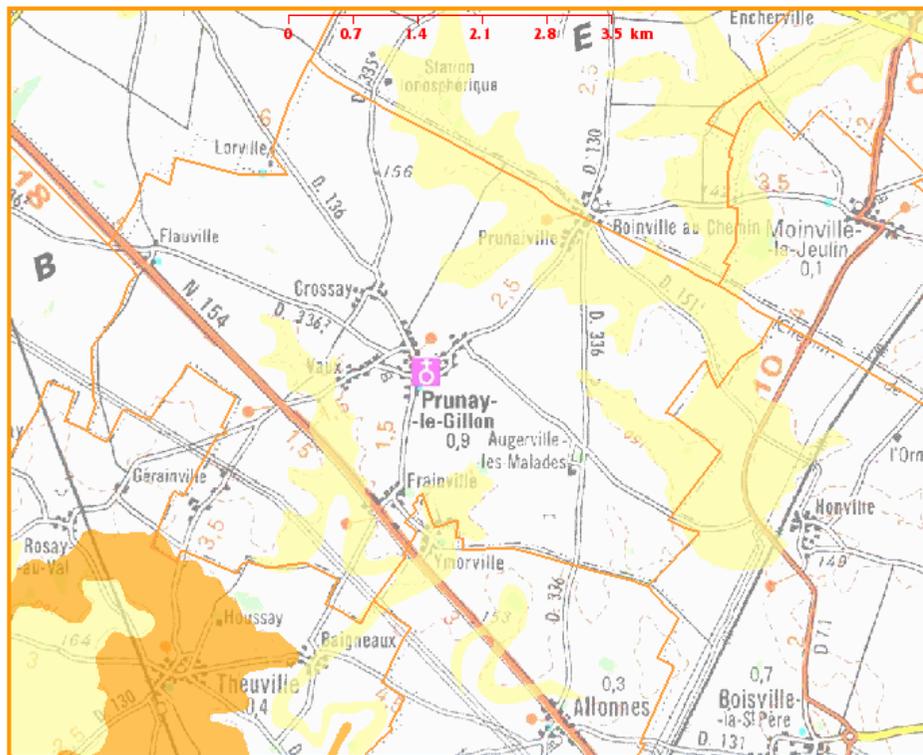
***Pompes***



*Mare de Boinville, beau corps ferme à l'arrière plan*



*Mare de Frainville*



Échelle de validité des cartes d'aléa : 1/50 000

Couches et légendes de la carte	
<input checked="" type="checkbox"/>	Préfectures et sous-préfectures
<input checked="" type="checkbox"/>	Limites de départements
<input checked="" type="checkbox"/>	Limites de communes (*)
<input checked="" type="checkbox"/>	Argiles non renseignés
<input checked="" type="checkbox"/>	Argiles
<input type="checkbox"/>	Orthophotographies (*)
<input checked="" type="checkbox"/>	Carte IGN
<input type="checkbox"/>	Carte géologique BRGM (*)
<input type="checkbox"/>	Ombrage topographique (MNT)

\* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles	
<span style="color: red;">■</span>	Argiles
<span style="color: orange;">■</span>	Aléa fort
<span style="color: yellow;">■</span>	Aléa moyen
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Aléa faible
<span style="color: lightgrey;">■</span>	Aléa à priori nul
<span style="color: grey;">■</span>	Argiles non réalisés



## 3.3 – Risques et nuisances

### Risques naturels

#### - Mouvements de terrains, cavités souterraines

Des cavités souterraines existent sur le territoire communal : carrière Champniers des Vaux et 4 bétoires. Pour tout projet situé dans un périmètre de 35 m d'une cavité, il est conseillé de réaliser une étude technique (sondage).

#### - Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles

Quelques parties du territoire communal sont concernées par un risque faible de mouvement de terrain : les risques d'aléa faible sont localisés à Boinville, à Ymorville et à l'extrémité ouest du hameau des Vaux.

#### - Risque sismique

Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre dans le département d'Eure-et-Loir.

### Risques technologiques

#### - Sites pollués

aucun site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) est présent sur la commune.

La déchetterie n'est pas un site pollué recensé dans cette base.

En revanche, il existe 3 sites recensés dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service) : il s'agit des entreprises *Barbe* et *Luneau*, sachant que le silo de la Scael n'est plus en activité.

L'organisme Brgm est seul gestionnaire des données. Les données issues de *Basias* constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient à son porteur de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage, tel que défini en date du 8 février 2007 dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

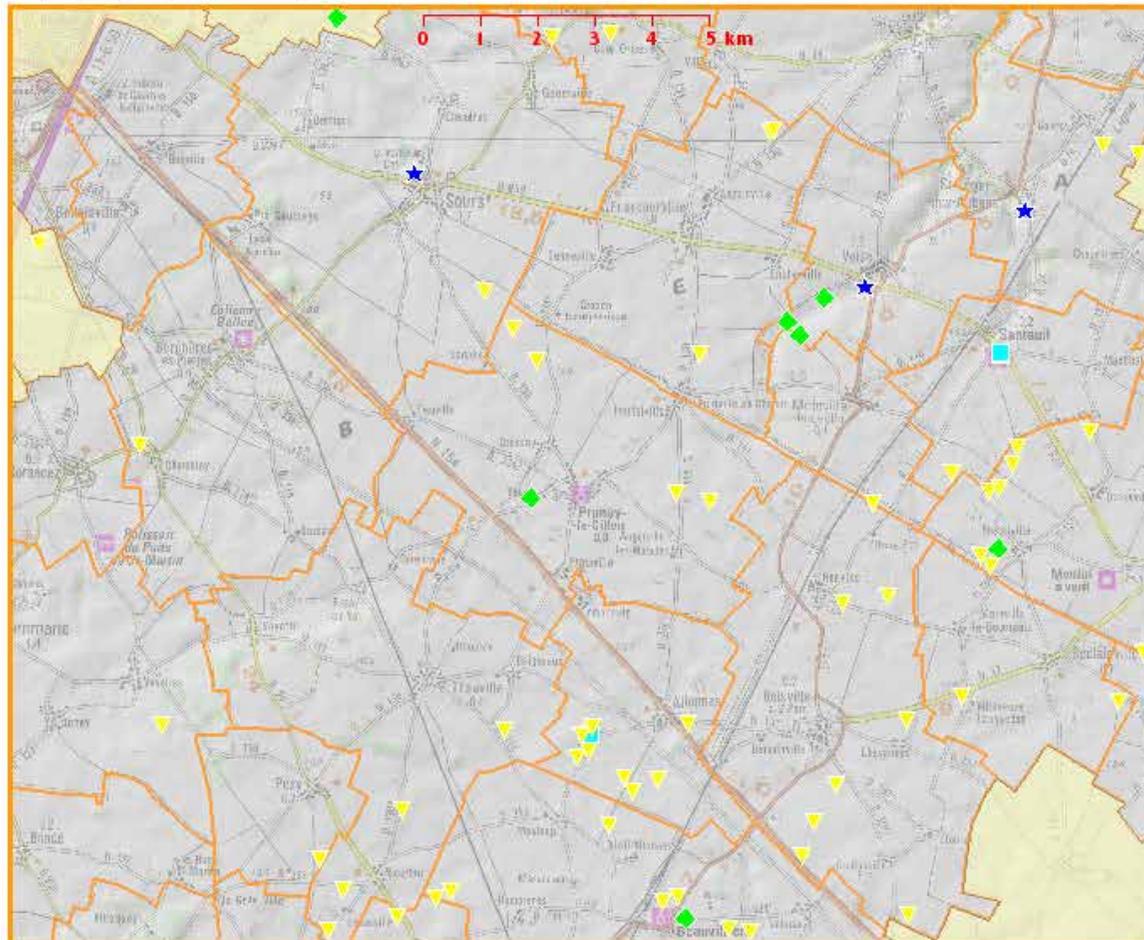
### Nuisances

- **Bruit** : le classement des infrastructures terrestres en voies bruyantes concerne la Rn 154 à Prunay-le-Gillon, catégorie d'infrastructure n° 2. La bande affectée par cet arrêté figure au plan des contraintes. Il sera mis à jour très prochainement.



Autoriser les Popup pour accéder aux fiches

[Page précédente](#)



### Couches et légendes de la carte

- Préfectures et sous-préfectures
- i** Cavités souterraines
- Contours de carrières
- i** Communes avec cavités non cartographiées
- Limites de départements
- Limites de communes
- Orthophotographies
- Carte IGN
- Carte géologique BRGM
- Ombrage topographique (MNT)

### Légende des cavités

- Cave
- ◆ Carrière
- ▼ Naturelle
- Indéterminée
- ▲ Galerie
- ★ Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- ★ Puits
- souterrain
- Contour de carrières
- Communes avec cavités non cartographiées (cavités confidentielles - sites archéologiques, sites protégés - cavités mal localisées)

**Tableau de résultat**

Rappel des paramètres  
Commune : PRUNAY-LE-GILLON  
Nombre de sites : 3 (1 page)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s)	Nom(s)	Adresse	Dénomination	Commune principale	Codi	Etat	Etat de	X	Y	X	Y	Précision
Chercher														
1	CD 136	S.C.A.E.L.	CD 136 départemental	Prunay-le-Gillon (03009)	rd 136	Prunay-le-Gillon (03009)	4013	En activité	Inventarié	547055	2374030			
2	CHASSEZ	Ste SAPHIE	Chassez d'Évry	Rue Chassez d'Évry (03)		Prunay-le-Gillon (03009)	425712	En activité	Inventarié	548479	2374330			
3	CHASSEZ	Ste LUNEAU	Mélieux (03) & Prunay	Mélieux & Prunay (03)		Prunay-le-Gillon (03009)	408034	En activité	Inventarié	547440	2372130			

### 3.4 – Servitudes d'utilité publique

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Prunay-le-Gillon sont les suivantes.
- La servitude monument historique (AC1) : portail de l'église Saint-Denis, classement en date du 10 août 1920 et église inscrite en date du 12 avril 2010. Ce périmètre est modifié de façon à tenir compte de la co-visibilité avec le monument ainsi que du caractère patrimonial du bâti ancien du centre bourg.
- la servitude conservation des eaux (AS1) : captage du Prieuré et captage vers le Mesnil.
- les servitudes d'alignement : 9 plans ont été maintenus sur les 15 existants après concertation entre la municipalité et les services du conseil départemental de façon à mettre en cohérence les objectifs de sécurité routière et les objectifs de préservation du patrimoine.
- La servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements (I4) : deux lignes de 225 Kv et une ligne de 90 Kv.

Le tracé des servitudes d'utilité publique figure sur le plan 5.2.

### **3.5 – Synthèse du diagnostic et enjeux : explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement du- rable**

*Le diagnostic effectué dans le cadre du Plu permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durable.*

*Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".*

*Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...*

*Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.*

## Thématique 1 : Occupation du sol

(pour définir la *thématique*, il faut aussi préciser l'échelle d'intervention : nationale, locale, la construction, la parcelle... Il s'agit d'un seul mot qui réponde à la question *Qui ? Quoi ?*)

Conclusions du diagnostic	Enjeux <i>(l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)</i>	Objectifs <i>(répondent à la question Pourquoi ? Dans quel but ? Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action (on ne peut pas les faire avec les mains). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif)</i>
En France l'urbanisation des dernières décennies a provoqué une surconsommation d'espace.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le potentiel agricole ;</li> <li>- les espaces naturels et les paysages ;</li> <li>- la limitation des déplacements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement autour des pôles de services, d'activités, de transport...</li> <li>- Revenir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace</li> </ul>
Prunay-le-Gillon est une commune rurale. L'agriculture en est l'image : la majeure partie du territoire est dédiée à l'exploitation agricole.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'image agricole de la commune ;</li> <li>- le potentiel agricole des terres ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation en «épaisseur».</li> <li>- Prendre en compte la localisation des exploitations agricoles.</li> <li>- En dehors des zones bâties, ne pas prévoir de zones constructibles ou à urbaniser à usage d'habitation.</li> <li>- Préserver les mares agricoles.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des secteurs bâtis majoritairement dédiés à l'habitat ;</li> <li>- Présence de commerces et services de proximité dans le bourg ;</li> <li>- Une petite vingtaine d'exploitations agricoles situées dans les hameaux ;</li> <li>- Des activités industrielles et artisanales dispersées en quelques points du territoire : Frainville, entrées sud et est du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la mixité d'utilisation du sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat en centre bourg et dans les hameaux ;</li> <li>- permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles situées dans le tissu bâti des hameaux ;</li> <li>- permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales.</li> </ul>

## Thématique 2 : forme urbaine

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Une forme urbaine traditionnelle : front urbain compact formé de constructions à l'alignement (bâti, murs...) et cœurs d'îlots verts composés de jardins, l'ensemble garant d'intimité pour les habitants.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identité du bourg et des hameaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver ces formes urbaines traditionnelles : bâti à l'alignement et cœurs d'îlots verts.</li> </ul>
Le tissu bâti a eu tendance à se développer de façon linéaire et en s'étalant. Les impacts sont divers : empiètement sur les terres agricoles, banalisation des paysages et perte d'identité, surcoûts financiers.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservation des espaces agricoles et naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer le cœur de village</li> <li>- Stopper les extensions linéaires. Ces extensions ont laissé des vides qui doivent permettre l'épaississement du tissu bâti.</li> <li>- Toujours préserver des accès aux cœurs d'îlots, ne pas les enclaver.</li> </ul>

Évolution des formes urbaines ; - recours à la <i>monoculture du pavillon</i> pour les extensions urbaines dans les années 70/80 (avec pour conséquence la standardisation de l'habitat) ; - construction récente d'un ensemble d'habitat social groupé inscrit dans le tissu bâti existant.	- l'identité de la commune - la mixité de l'habitat.	- Autoriser et prôner pour les nouvelles constructions les caractéristiques rurales du bâti existant (parcellaire étroit, perpendiculaire à l'axe de la voie, non homogène, possibilité d'implantation à l'alignement et/ou sur une limite séparative ce qui permet une bonne évolution de l'habitat, permettre les constructions à un R+1+C, prôner l'utilisation de matériaux et végétaux locaux...).
Des <i>franges urbaines</i> qui s'imposent trop fortement dans le paysage.	- la qualité du paysage rural et les vues sur le bourg et les hameaux	- Intégrer les futures extensions urbaines par un traitement paysager adapté ; - Profiter de l'aménagement de secteur situé en limite du tissu bâti pour améliorer certaines franges médiocres.

### Thématique 3 : population

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Population qui augmente légèrement à nouveau après avoir connu une baisse dans les années quatre-vingt-dix.	Un développement démographique équilibré	- Retrouver une croissance démographique positive de façon à pallier le vieillissement de la population.
Une population qui vieillira.	Le dynamisme de la commune.	- Répondre à la demande en logements d'une population jeunes ménages : permettre la diversification de l'offre en logements et notamment en petits logements ; - consolider les équipements scolaires, périscolaires et sportifs ; - Anticiper le vieillissement par des services à la population. - Permettre l'accueil et/ou le maintien des professionnels de santé

### Thématique 4 : logement

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a diminué depuis les années soixante-dix. Le nombre de logements vacants reste cependant important.	Le renouvellement urbain voire la densification du tissu bâti existant et la ré-affectation du bâti vacant	- favoriser le renouvellement urbain et les opérations moins consommatrices d'espace et au parcellaire plus adapté ; - adopter une politique fiscale dissuasive.
Le nombre de logements a augmenté plus rapidement que le nombre d'habitants de 1990 à 1999. Cette tendance s'est inversée depuis 1999.	L'adéquation entre l'accueil de population et l'offre en logements.	- Prendre en compte les phénomènes de décohabitation, de renouvellement du parc, de variation de logements, ce qu'on appelle le « point mort démographique ».

La grande majorité des logements est constituée de logements individuels occupés par leur propriétaire.	L'accueil d'une population de jeunes ménages	- Permettre le développement du parc de logements locatifs.
Le surdimensionnement des nouveaux logements qui consomment beaucoup d'espace et d'énergie et sont onéreux à l'achat et en fonctionnement.	Le développement durable : économies d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre.	- Permettre le renforcement du parc de petits logements. - encourager l'utilisation d'énergie renouvelable.
Les prix de l'immobilier peuvent être un frein à l'installation de certaines couches de la société.	La mixité sociale	- Permettre le renforcement du parc de petits logements et de l'offre en petits terrains ; - utiliser les réserves foncières pour atténuer les variations du marché.

## Thématique 5 : activités/emploi

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Le territoire de Prunay-le-Gillon recèle des petits secteurs d'activités économiques. La traversée de Prunay par la Rd 1154 est un atout potentiel de développement.	La gestion économe de l'espace.	- En cohérence avec le Scot, il n'est pas prévu de zone d'activité sur la commune, mais le maintien et l'évolution des activités artisanales et industrielles actuelles seront favorisés et les secteurs d'activités existants seront ponctuellement étendus.
Des exploitations agricoles sont encore nombreuses, quoiqu'en diminution, et de plus en plus conséquentes.	Le maintien et le développement des exploitations agricoles.	- Prendre en compte les contraintes liées à l'exploitation agricole : préservation des terres, prise en compte des circulations agricoles avec création de « voies de contournement agricoles » ;
Des commerces et ses services de proximité sont présents dans le bourg, mais leur pérennité n'est pas assurée.	Une commune vivante	- Renforcer le dynamisme de Prunay-le-Gillon. - Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu bâti. - Favoriser le développement des transports qui facilitent la vie des habitants
Une population active et un taux de chômage en augmentation. Un nombre d'emplois dans la zone qui a légèrement augmenté entre 1999 et 2004.	Des emplois dans la commune de résidence	- Favoriser le maintien et le développement des activités à Prunay : commerce, artisanat, industrie, agriculture et micro-entreprises.
Entre 1999 et 2004 la proportion d'actifs travaillant dans la commune a diminué.	L'offre d'emplois sur place et la limitation des déplacements	- Favoriser le maintien et le développement des activités à Prunay : commerce, artisanat, industrie et agriculture - Développer les transports en commun.

## Thématique 6 : équipements

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Des équipements publics importants mais dispersés et au coût de fonctionnement important	La survie et la modernisation des équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regrouper les équipements publics et améliorer leur fonctionnement de façon à limiter les coûts de gestion.</li> <li>- Regrouper et rénover les équipements sportifs (football, tennis...).</li> <li>- Prévoir l'extension de la station d'épuration.</li> </ul>
Une desserte routière du bourg et des hameaux complexe : de nombreuses routes et chemins ont disparu suite au remembrement et au projet de déviation	Les liaisons extérieures (Prunay/communes voisines) et intérieures (bourg/hameaux)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser le réseau viaire en préservant les voies les plus fréquentées et en créant des voies de contournement agricoles.</li> <li>- Contribuer à diversifier les modes de transport :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. favoriser le développement des transports,</li> <li>. créer des pistes cyclables reliant les hameaux (Crossay, Frainville, Boenville) au bourg.</li> </ul> </li> </ul>

## Thématique 7 : environnement

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Une commune où la végétation boisée est rare : quelques rares bosquets en campagne. L'intérêt des cœurs d'îlots composés de jardins est d'autant plus fort que l'environnement végétal est rare.	La biodiversité et le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver ou repérer les boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique.</li> <li>- Mettre en valeur les espaces collectifs par des aménagements paysagers ; imposer des aménagements paysagers aux opérations futures via le règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>- Veiller à l'inscription paysagère des futures extensions urbaines par la réalisation d'une trame végétale.</li> </ul>
Un milieu naturel fragile : ressource en eau (présence de captages), ruissellement...	La ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source ;</li> <li>- protéger la ressource en eau potable (Grenelle de l'environnement).</li> </ul>
Le Grenelle de l'environnement incite à la réduction des gaz à effet de serre	Le développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;</li> <li>- inciter à la réalisation de bâtiments basse consommation, ou à haute qualité environnementale.</li> </ul>

## Thématique 8 : paysage

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Un vaste <b>plateau agricole</b> aux lignes tendues occupant l'essentiel du territoire.	La préservation du paysage agricole	- N'autoriser que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, l'évolution du bâti existant et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Des <b>vues sur la cathédrale Notre-Dame</b> de Chartres, monument classé au patrimoine mondial de l'Unesco.	Les visions lointaines sur la cathédrale	- Prendre en compte cette vue en imposant une intégration paysagère.

## Thématique 9: patrimoine

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Un <b>patrimoine bâti de qualité</b> : beaux corps de ferme, constructions traditionnelles, murs, clôtures...	La préservation de ce patrimoine.	- Interdire la démolition de certains éléments bâtis à valeur patrimoniale et soumettre à condition l'évolution ou la destruction du patrimoine local. - Réglementer la rénovation du bâti traditionnel.



# **QUATRIÈME PARTIE**

## **Hypothèses et objectifs d'aménagement**

## 4.1 – Le projet de la commune

### 4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables

Le diagnostic permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durables.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd), et exposés ci-dessous, sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

#### **Axe 1 : Prévoir une croissance démographique adaptée au dynamisme de Prunay**

*Il s'agit de maîtriser la pression foncière et d'envisager une croissance démographique mesurée et adaptée aux équipements de la commune (cf. 4.1.2 - Les perspectives démographiques).*

**Justification :** Le projet de la commune de Prunay-le-Gillon doit s'inscrire dans les objectifs du Scot. Pour cela, les élus ont retenu une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,8% pour les 10 prochaines années. Cette croissance apparaît soutenable pour la commune, et notamment pour ses équipements.

#### **Axe 2 : Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine**

*Pour rester dans des objectifs de croissance modérés et respecter les objectifs du Scot, la commune recentre son développement autour du bourg en utilisant au maximum le potentiel dans le tissu bâti existant (dents creuses, renouvellement urbain), en développant des opérations d'urbanisation d'habitat groupé et d'aménagements sportifs dans le bourg, en préservant certains cœurs d'îlots pour le maintien de la « nature en ville, en conservant des zones à urbaniser les plus stratégiques, et en prônant une urbanisation limitée dans les hameaux ».*

**Justification :** Toujours pour répondre aux objectifs du Scot (et des principes de la loi), le projet communal s'appuie en premier lieu sur le potentiel existant dans le tissu bâti pour répondre aux objectifs démographiques. Ce renforcement du bourg permettra également de renforcer le centre bourg, ce qui bénéficiera aux équipements, commerces et services.

#### **Axe 3 : Limiter la consommation d'espace**

*La consommation d'espace engendrée par le Plu sera limitée. Elle était d'environ 9,4 ha en extension urbaine dans le plu avant révision. Avec cette nouvelle version du Plu, la consommation sera d'environ 5,5 ha.*

**Justification :** La modération de la consommation d'espace est un objectif majeur des documents d'urbanisme depuis les lois Grenelle. Le Plu de Prunay-le-Gillon répond à cet enjeu national. Le Plu après révision propose même un effort supplémentaire : près de 4 ha de consommation foncière évitée grâce à un projet plus économe (projet cœur de village et réduction du potentiel en extension).

#### **Axe 4 : Développer les activités économiques**

*Cet axe se divise en plusieurs objectifs prenant en compte les différents secteurs d'activités de la commune. Il prévoit d'étendre les quelques secteurs d'activités existants de façon à permettre le développement, et le cas échéant, l'accueil de nouvelles activités. Sur le commerce, le projet vise à préserver l'existant, et de permettre l'installation de nouvelles activités non nuisantes pour l'habitat. La préservation de l'activité agricole est aussi prise en compte dans le projet.*

**Justification :** Globalement, le projet vise à maintenir le dynamisme de la commune. Pour ce faire, il faut accompagner le développement résidentiel par le maintien de l'activité économique. Le risque étant d'accentuer le caractère « dortoir » de la commune.

#### **Axe 5 : Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services**

*Il s'agit ici d'adapter l'offre d'équipements aux évolutions démographiques engendrées par le projet communal. Sont notamment concernés les équipements scolaires, l'offre de santé, et la création d'un parc paysager et d'une aire d'accueil de camping-cars.*

**Justification :** Tout comme le développement de l'activité économique, l'amélioration de l'offre d'équipements est un objectif nécessaire pour accompagner le développement résidentiel de la commune.

#### **Axe 6 : Développer les liaisons douces**

*Il s'agit notamment de mettre en valeur et de prolonger les chemins piétons existants, et de poursuivre la création de circuits vélo reliant les hameaux au bourg voire les hameaux entre eux.*

**Justification :** L'objectif de développement des liaisons douces répond notamment à la nécessité de limiter l'usage de la voiture, principale cause d'émissions de gaz à effet de serre (GES) en milieu rural, et d'améliorer la qualité de vie de la commune.

#### **Axe 7 : Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement**

*L'amélioration de la qualité de vie passe également par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel du territoire. Le projet communal s'attache donc à préserver les espaces naturels et agricoles du mitage, la ressource en eau (et notamment sa qualité), les structures végétales existantes (bosquets, jardins en cœur d'îlot, les continuités écologiques et la biodiversité au sens large), à protéger et à mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager, et à traiter les franges urbaines.*

**Justification :** Les élus de la commune souhaite préserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire. Outre les aspects réglementaires (liés notamment à la protection de l'environnement), cet objectif répond aussi à l'enjeu de maintien voire de renforcement de l'attractivité de la commune, que ce soit pour l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités : offrir un cadre de vie remarquable.

#### **Axe 8 : Orientations pour les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques**

*Les futurs aménagements (regroupements des équipements) devraient engendrer des économies d'énergie, et une limitation des émissions de GES. Le Plu permettra le développement des communications numériques inscrit dans le schéma directeur départemental.*

**Justification :** Le Plu prend en compte la nécessité de limiter les émissions de GES, et le déploiement du très haut débit (THD). Les communes comme Prunay-le-Gillon, compte tenu des équipements et services offerts, peuvent voir se développer le travail à distance à condition de jouir d'une desserte numérique suffisante.

## **4.1.2 – Les perspectives démographiques**

### **Hypothèses de développement urbain.**

Prunay-le-Gillon comptait 934 habitants au recensement de 2008 mais a cru de 106 habitants depuis (chiffre non officiel). La commune compte environ 1080 habitants en 2016 (chiffre non officiel).

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 1200 habitants à l'horizon 2030 soit 120 habitants supplémentaires ce qui se justifie pour une commune dynamique comme Prunay ; soit une croissance moyenne d'environ 11 % entre 2016 et 2030.

*Cette croissance se justifie car Prunay est une commune bien dotée en équipements et en commerces de proximité. Le vieillissement de la population ralenti grâce à l'arrivée récente de jeunes ménages.*

*Le nombre d'emplois sur la commune est également important : l'indicateur d'emploi est significatif pour un bourg de la taille de Prunay.*

*L'objectif de ce développement est de conserver le dynamisme existant*

### **Principales données démographiques à Prunay-le-Gillon en 2016 :**

Population 2016 (chiffre non officiel)	1080
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années	2,35
Nombre total de logements au dernier recensement	490
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	424
Nombre de logements vacants au dernier recensement et proportion par rapport au nombre total	18 3,67%
Superficie terrains constructibles dans tissu existant ou dents creuses	29 013 m <sup>2</sup>
Nombre de logements possibles en dents creuses	39

### **Le «point mort démographique» à Prunay-le-Gillon**

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Prunay-le-Gillon a connu un fort renouvellement de sa population ces dernières années avec 23,5% de sa population totale arrivée entre 2009 et 2013. Ces arrivées récentes dues à un rythme de construction soutenu, ont permis d'accueillir principalement de jeunes couples avec enfants. Ainsi et si la taille des ménages est restée assez stable

entre 2008 et 2013, elle devrait décroître d'ici quelques années de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages. Aujourd'hui, cette baisse est estimée de 2,5 à 2,37 à l'horizon du Plu.

À Prunay-le-Gillon, pour conserver la même population tout en connaissant une baisse de la taille des ménages (de 2,5 à 2,37) il faut construire environ **32** logements en 10 ans.

### L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 120 personnes en 15 ans nécessitera la réalisation de **54 logements** en comptant 2,37 personnes par ménage.

### Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Ces potentialités ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses ». De ces « dents creuses », il faut notamment soustraire les jardins cœurs d'îlots que la commune souhaite préserver et considérer qu'une partie seulement de ces « dents creuses » sera construite. Environ 39 logements sont possibles en « dents creuses » (1 logement pour 750m<sup>2</sup>).

### Pour les dix années à venir (horizon 2030) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	32
Logements nécessaires à la croissance	54
<b>TOTAL LOGEMENTS POUR 2026</b>	<b>86</b>
À déduire logements vacants (5% du potentiel):	- 1
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	- 3
À déduire bâtiments agricoles en changement de destination	- 3
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 30%):	- 27
À déduire logement prévus dans l'opération du stade	- 41
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>11</b>

Ce sont donc environ 90 logements que la commune doit accueillir d'ici 2030, correspondant à 36 logements pour le maintien du «point mort» et 54 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

De ces 90 logements, il faut déduire les 27 logements possibles dans le tissu bâti existant ainsi que les 41 logements de l'opération en cours de réalisation au niveau du stade.

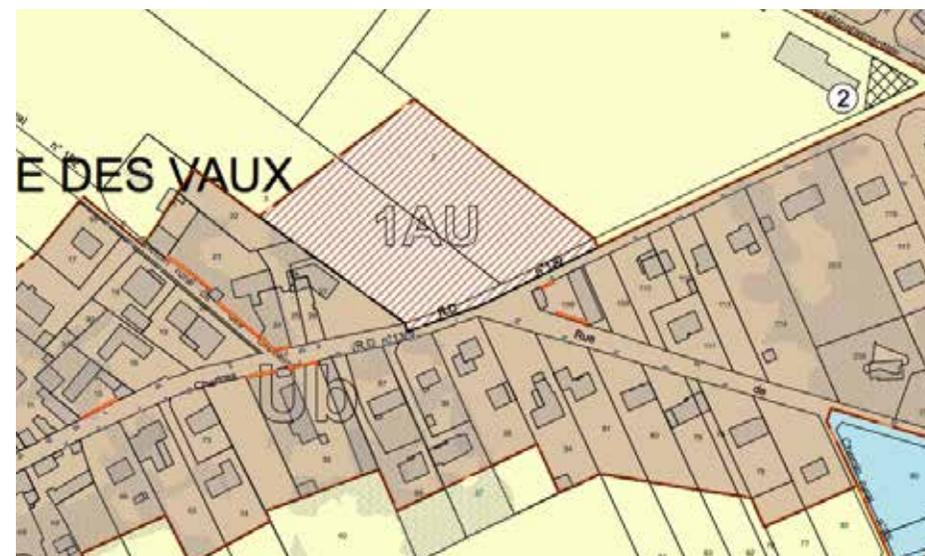
## 4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée

### Densifier le centre bourg

Le Plu de Prunay privilégie une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant en prenant en compte les potentialités du tissu bâti.

#### Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat

Il s'agit de la zone 1AU située le long de la rue de l'Ouest. Elle offre une superficie de 0,9 ha, ce qui permettra la réalisation des 11 logements nécessaires (en s'appuyant sur une densité de 12,5 logement/ha).



#### Secteur de développement urbain à long terme à dominante d'habitat

La zone 2AU de 1,7 ha initialement prévue par l'ancien Plu est supprimée car elle ne constitue pas un secteur stratégiquement intéressant pour le développement communal. Située sur une parcelle agricole actuellement exploitée, la suppression de la zone 2AU contribue au maintien de l'activité agricole sur le territoire.

À court terme, le Plu ne prévoit donc pas de secteur de développement urbain à dominante d'habitat.

### Les hameaux

De manière globale, aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les hameaux de Prunay-le-Gillon. La constructibilité est limitée au sein des zones urbaines soit, dans les limites externes du tissu bâti existant correspondant à des parties actuellement urbanisées de la commune.

À **Frainville**, pour tenir compte de l'article L 111-1-14 du code de l'urbanisme, l'urbanisation n'a pas été rapprochée de la Rn 154. Des dents-creuses d'une superficie totale de 0,46 ha ont été repéré dans ce hameau. A terme, elles pourront accueillir environ 6 logements (à raison d'un logement pour 750m<sup>2</sup>).

À **Gérainville**, est traité comme un hameau où l'activité agricole domine et est protégée; seul le comblement de la «dent creuse» de 0,12 ha y est permis. Environ deux logements pourront y être construits.

En revanche **Crossay** (qui ne comporte qu'une quinzaine d'habitations et une entreprise) est considéré comme un hameau agricole. De nombreuses constructions présentent une grande qualité architecturale : s'y trouvent notamment deux des plus beaux ensembles agricoles de la commune La constructibilité y est très limitée.

À **Ymorville**, l'évolution mesurée du bâti existant est seule rendue possible.

À **Boinville**, le comblement des dents-creuses est permis. Ces parcelles situées dans l'espace urbanisé du hameau représente 0,26 ha soit environ 4 logements.

La zone de constructibilité destinée à de l'activité (1AUx) prévue dans le hameaux de Frainville a été supprimée. Elle laisse place à deux secteurs d'activités un peu plus importants afin de permettre un développement mesuré et à court terme des activités sur ce secteur.

Tout comme la zone 2AU prévu dans le Plu de 2012, la suppression de cette zone 1AUx garantie le maintien de l'exploitation agricole sur cette parcelle.

#### 4.1.4 – La politique d'équipement

##### Les équipements du centre bourg

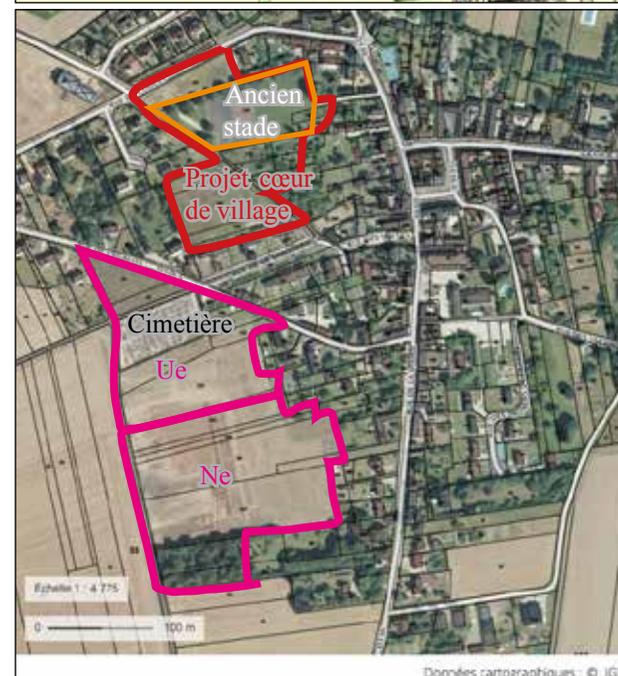
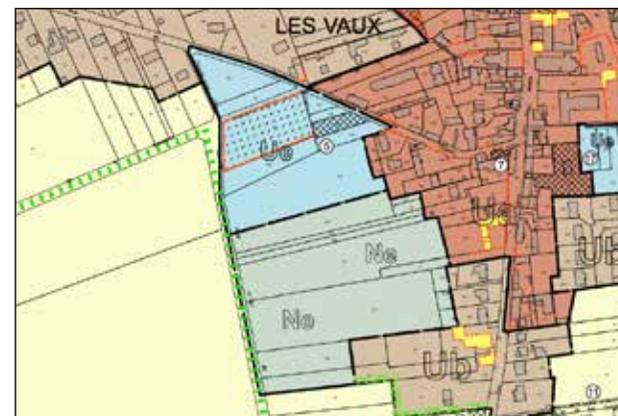
La politique d'équipement de la commune consiste d'abord à regrouper les équipements existant actuellement dispersés dans le centre bourg et à rationaliser leur fonctionnement insuffisamment performant notamment du point de vue énergétique et cela en vue de limiter les dépenses communales et contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

En application de la réglementation *accessibilité*, la commune réalise son plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

L'arrivée de la fibre optique sera, en cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique pour l'Eure-et-Loir, rendue possible. Il faut noter qu'actuellement la mairie, la bibliothèque, l'école et la station d'épuration sont connectées entre elles par la fibre optique.

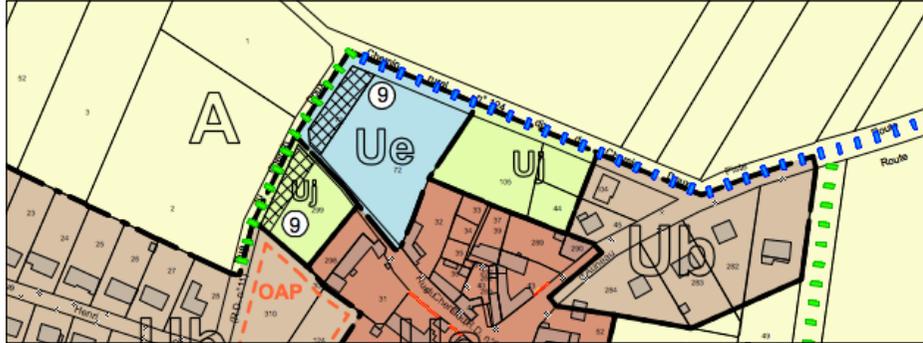
##### Les zones Ue et Ne du futur stade

Pour permettre la réalisation de l'opération cœur de village localisée sur l'ancien stade, ce dernier devait être relocalisé dans un secteur plus opportun. Cette zone Ue permettra des équipements collectifs type vestiaires, sanitaires, parking cimetière alors que la zone Ne voisine est dédiée au terrain de sport, citystade, tennis (déplacés pour permettre le cœur de village).



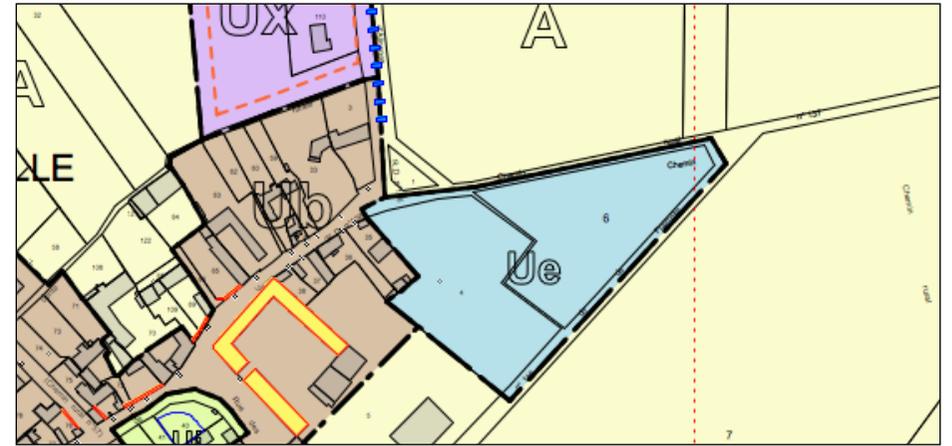
### La zone Ue du nord est du bourg

Elle est destinée aux containers avec nécessité d'aménagement d'une aire de retournement pour le camion de collecte et déploiement du bras de collecte. Il y avait 3 containers, il y en a maintenant 9 et bientôt une quinzaine. Il y a également un gros transformateur et un bassin de rétention afin de tenir compte le mieux possible des inondations. L'élargissement de la voie au nord de la parcelle a été envisagé mais n'est pas possible. Il est nécessaire de réserver de l'espace de manœuvre, les camions de collecte étant de plus en plus encombrants.



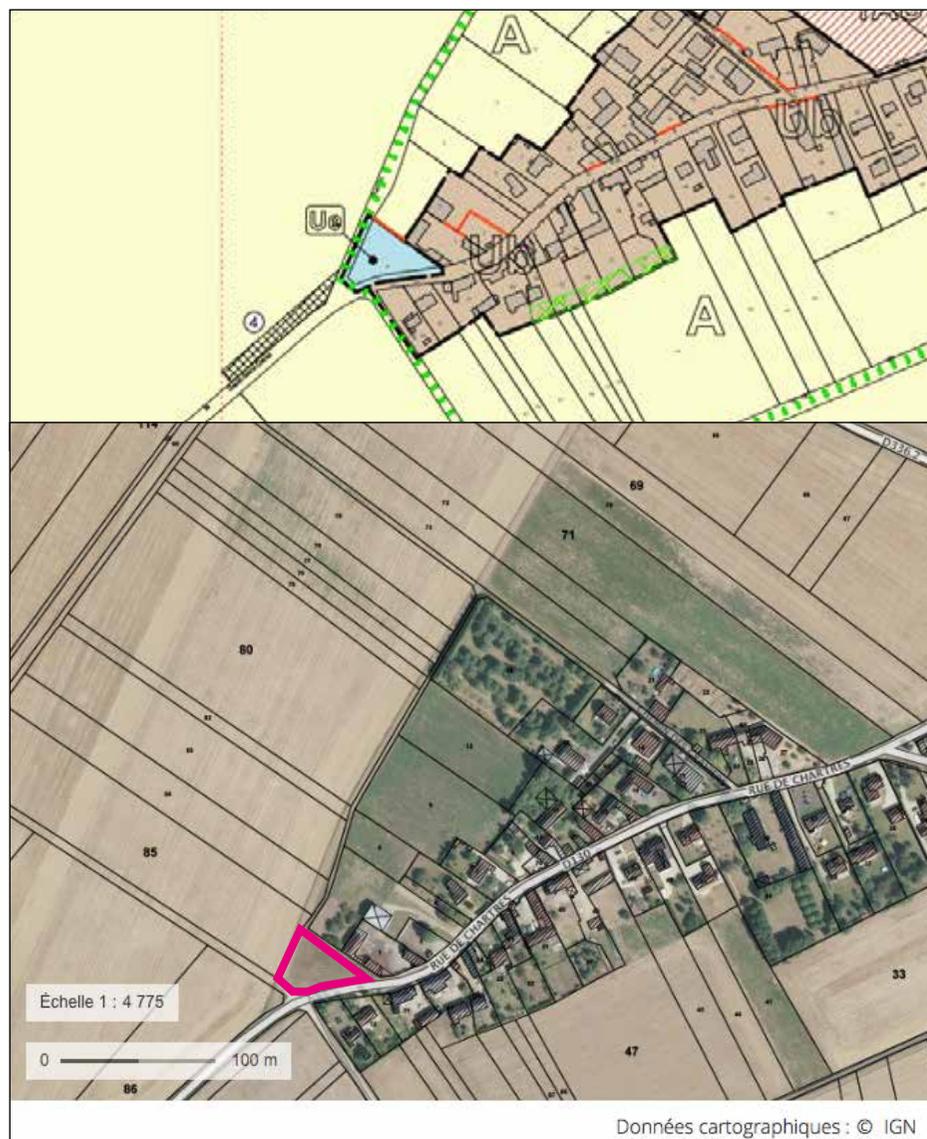
### La zone Ue de Frainville

Il s'agit de foncier appartenant à la commune sur lequel elle a replanté un bois communal. À l'aveni, la commune n'exclue pas d'y prévoir un aménagement de loisir dans le bois..



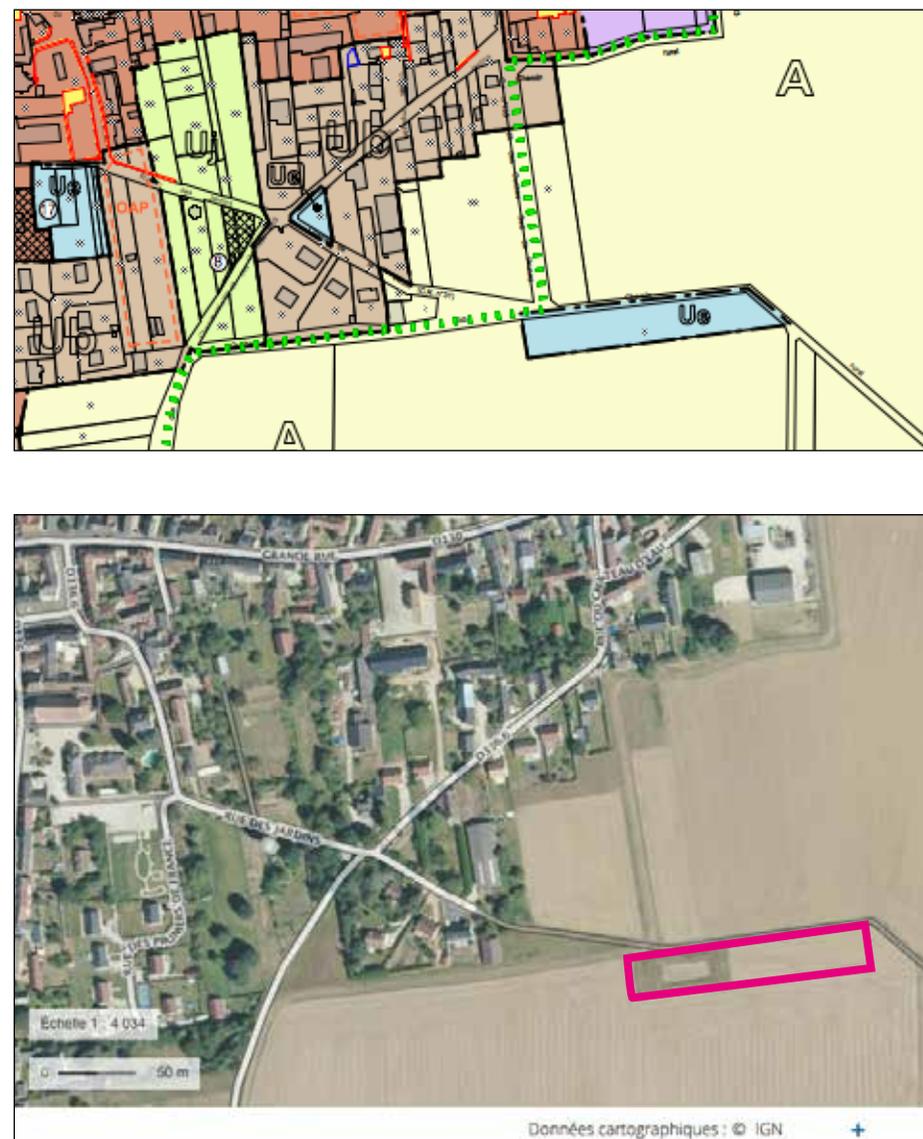
### La zone Ue en entrée ouest des Vaux

Il s'agit de foncier appartenant à la commune sur lequel la commune souhaite améliorer la qualité paysagère de l'entrée des Vaux qui constitue maintenant l'une des principales entrées du bourg en arrivant de la Rd954S



### La zone Ue au sud est du bourg

Il s'agit de foncier appartenant à la commune sur lequel existe un ouvrage hydraulique que la commune pourrait être amenée à agrandir.



## Les emplacements réservés

La politique d'équipements consiste aussi à réaliser :

- des aménagements fonctionnels : création d'accès, d'ouvrages hydrauliques,
- des aménagements de sécurité : élargissement de voies et de carrefours,
- des aménagements qualitatifs : mise en valeur de mares, d'espaces paysagers...

Cette politique s'appuie entre autre sur les emplacements réservés suivants :

n°...	Destination	Justification
1	Aménagement du complexe scolaire (accès, stationnement, constructions...)	L'école ne dispose pas de parking ce qui oblige notamment les cars scolaires à se garer sur la voirie. Cet emplacement réservé permettra d'en aménager un, ou si besoin de permettre une extension de l'école ou de la cantine. Compte tenu de l'impossibilité d'aménager des accès ou parking sur la partie nord, cette parcelle est nécessaire pour l'avenir de l'école. Cf. p.34 2.4.4 – Services et équipements
2	Aménagement routier	Aménagement du carrefour pour améliorer visibilité et passage des véhicules lourds 
3	Création d'une noue	Cet aménagement hydraulique participe au plan de gestion global des eaux pluviales de la communes. L'ouvrage permettra de capter et tamponner les eaux ruisselant de la plaine en amont.
4	Aménagement routier	Sur-largeur permettant une meilleure insertion paysagère, sécuriser entrée/sortie véhicules lourds
5	Aménagement d'espace public	Amélioration du secteur du stade et des abords du cimetière, pourquoi pour augmenter les stationnements à proximité. Les parcelles voisines appartiennent à la commune.
6	Aménagement routier	Amélioration du projet prévu sur le secteur.

n°...	Destination	Justification
7	Aménagement routier	Amélioration de la circulation et de la sécurité d'un carrefour aveugle des deux côtés. 
8	Aménagement routier	Amélioration de la circulation et de la sécurité
9	Réserves foncières pour la gestion de la collecte des déchets	Extension des points de collecte des déchets et amélioration de l'accès aux véhicules de collecte. Le nombre de containers est passé de 3 à 9 et bientôt une quinzaine. Cet emplacement réservé vient logiquement compléter le secteur Ue abritant un gros transformateur et un bassin de rétention afin de tenir compte le mieux possible des inondations L'élargissement de la voie au nord de la parcelle a été envisagé mais n'est pas possible. Il est nécessaire de réserver de l'espace de manœuvre, les camions de collecte étant de plus en plus encombrants.
10	Aménagement routier	Amélioration de la circulation et de la sécurité : permettre un aménagement de type (tourne-gauche). Compte tenu des activités économiques voisines, le trafic routier et les manœuvres de poids-lours pourraient augmenter, il faut l'anticiper.
11	Aménagement routier	Élargissement du chemin rural. Compte tenu des activités économiques voisines, le trafic routier et les manœuvres de poids-lours pourraient augmenter, il faut l'anticiper.
12	Aménagement routier	Amélioration d'un carrefour et notamment de sa visibilité.
13	Acquisition foncière	Amélioration de la gestion des eaux pluviales : création d'un collecteur. Cet aménagement hydraulique participe au plan de gestion global des eaux pluviales de la communes. L'ouvrage permettra de capter et tamponner les eaux ruisselant de la plaine en amont.

n°...	Destination	Justification
14	Acquisition de la mare	Amélioration de la gestion des eaux pluviales : Créer un exutoire pour les eaux pluviales. Cet aménagement hydraulique participe au plan de gestion global des eaux pluviales de la communes. L'ouvrage permettra de capter et tamponner les eaux ruisselant de la plaine en amont.
15	Élargissement de la voirie	Amélioration de la voirie, et sécurisation du virage sur une portion où les véhicules ont tendance à arriver rapidement compte tenu de la grande ligne droite en amont.
16	Acquisition foncière	Amélioration de la gestion des eaux pluviales : avoir une sur-largeur nécessaire à l'installation de buses. Cet aménagement hydraulique participe au plan de gestion global des eaux pluviales de la communes.
17	Aménagement d'espace public	Amélioration du parking, sécurisation du parc pour enfant. Cela s'inscrit dans la politique globale d'amélioration et organisation du centre bourg, notamment en matière d'équipements collectifs.

#### 4.1.5 – Justification des orientations d'aménagement et de programmation

##### OAP n°1 : Aménagement des dents creuses rue du grand moulin

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit de 2 dents creuses situées le long de la rue du Grand-Moulin. Ce potentiel foncier de propriété privé offre 0,42 ha soit entre 5 et 6 logements (avec une densité d'1 logement pour 750 m<sup>2</sup>).

L'objectif de cette OAP est de proposer des principes d'aménagement pour que la mobilisation de ce potentiel respecte au mieux les formes urbaines voisines, ce qui garantira une meilleure intégration dans le tissu bâti. L'enjeu du stationnement est aussi pris en compte dans ces orientations.

##### **Justifications :**

Ces dispositions visent à répondre aux attendus des objectifs de l'axe n°2 du Padd à savoir *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine*, et plus particulièrement à la nécessité de mobiliser au maximum le potentiel dans le tissu bâti existant. L'aménagement de ces dents creuses doit cependant prendre en compte l'environnement proche pour s'y intégrer au mieux.

##### OAP n°2 : Aménagement cœur d'îlot nord de la grande rue

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit de gérer l'accessibilité d'un cœur d'îlot situé au nord de la grande rue. Pour ce faire, il est proposé d'aménager une voie de desserte en double sens à partir de la grande rue, et de ne pas obérer les possibilités de desserte routière par la voie venant du nord et de la rue Henri Cornet. Il est également proposé d'aménager une liaison douce vers le cœur d'îlot qui restera à aménager en fond de jardin.

##### **Justifications :**

Ces dispositions visent également à répondre à l'objectif de mobilisation du potentiel dans le tissu bâti (axe 2 *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine*). Il s'agit surtout de préserver ce potentiel pour l'avenir, et de préparer sa desserte.

##### OAP n°3 : Aménagement cœur d'îlot sud de la Grande-Rue

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit une nouvelle fois de gérer l'accessibilité et l'aménagement d'un cœur d'îlot, cette fois-ci au sud de la grande rue. Il est donc aussi proposé de préserver les possibilités d'accès et de desserte de ce secteur. Il est aussi proposé des implantations à privilégier pour le bâti à venir.

##### **Justifications :**

Ces dispositions visent une nouvelle fois à répondre à l'objectif de mobilisation du potentiel dans le tissu bâti (axe 2 *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine*) en gérant l'accessibilité du secteur. Les implantations préférentielles visent à préserver les formes bâties voisines.

##### OAP n°4 : Aménagement potentiel foncier rue du château d'eau

**Enjeux et objectifs :** Sur ce secteur, il s'agit de proposer une implantation privilégiée des futures constructions pour prendre en compte la qualité de l'environnement voisin (proximité des jardins ouvriers). Il est également proposé de maintenir des possibilités d'accès en direction du chemin rural n°32.

##### **Justifications :**

Ces dispositions visent à répondre aux attendus des objectifs de l'axe n°2 du Padd à savoir *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine*, et plus particulièrement à la nécessité d'intégrer au mieux les futures constructions.

### OAP n°5 : Aménagement parking poids-lourds à Frainville

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit d'aménager un secteur en bordure de la Rn 154 pour en faire un parking pour poids-lourds. On propose un principe d'accès et des aménagements favorisant l'intégration paysagère.

#### **Justifications :**

Ces dispositions visent à répondre aux objectifs définis dans l'axe 7 *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement*, et notamment de traiter les franges urbaines et l'intégration du secteur.

### OAP n°6 : Aménagement de la zone d'activités à Frainville

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit de proposer des orientations d'aménagement pour la zone d'activité de Frainville et son extension. Il est ainsi proposé de préserver les fonds de parcelles pour les futures extensions des activités économiques, et les possibilités d'accès. Un principe d'aménagement paysager des franges nord et ouest est aussi proposé.

#### **Justifications :**

Ces dispositions visent à répondre aux objectifs définis dans l'axe 4 du Padd *Développer les activités économiques* et plus particulièrement *Étendre quelques secteurs d'activités existants*. Le principe d'aménagement des franges répond quant à lui à l'axe 7 *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement*.

### OAP n°7 : Aménagement de la zone 1AU rue de l'ouest

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit de proposer des orientations sur l'aménagement de la zone 1AU rue de l'ouest. Il est notamment demandé que l'implantation des futures constructions se fasse côté rue, que les possibilités d'accès vers le cœur du secteur soient préservées, que du stationnement soit prévu le long de la rue. L'insertion paysagère est aussi prise en compte avec la nécessité de prévoir des plantations sur les franges extérieures. Seul secteur d'urbanisation futur situé sur un cône de vue, les hauteurs des constructions ainsi que leur implantation permettront de ne pas obstruer les vues sur la cathédrale de Chartres.

#### **Justifications :**

Ces dispositions visent à répondre aux objectifs définis dans l'axe 2 du Padd *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* pour la notion d'efficacité de la consommation d'espace, et l'axe 7 *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* pour les impératifs d'intégration avec le paysage et les formes urbaines.

## 4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais 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 des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

**Le territoire communal est ainsi couvert par :**

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua, Uba et Ubb, Ue, Uj et Ux**.
  - La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant l'habitat ancien du village et du hameau.
  - La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant la zone urbaine périphérique du bourg (**Uba**) et de la zone urbaine des hameaux (**Ubb**)
  - La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal destinée aux équipements publics
  - La zone **Uj** recouvre les parties du territoire communal destinée aux parcs, jardins et vergers
  - La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal destiné aux activités économiques.
  
- **les zones à urbaniser**, soit la zone **1AU** d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat
  
- **la zone agricole**, qui est la zone **A**
  - Le secteur **Ae** destinée au secteur de parc éolien
  - Le secteur **Ap** destinée au secteur de protection du paysage en milieu agricole
  - Le secteur **Air** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique où les infrastructures routières sont autorisées
  
- **la zone naturelle**, zone **N**, comprend la zone **Ne** secteur destiné aux équipements collectifs en zone naturelle.

## 4.2.2 – Consommation d’espace agricole, naturel et forestier

### - La consommation d’espace agricole

#### Évolution depuis le Pos :

Il n’a pas été consommé d’espace agricole entre le Pos et le Plu : **une vingtaine d’hectares des zones classées à urbaniser au Pos ont été rendues à l’agriculture.** (voir tableau page 57)

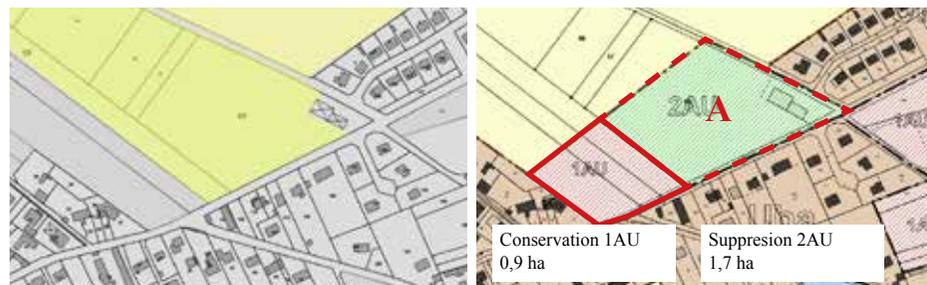
Les zones à urbaniser ont été réduites et le développement urbain concentré dans le bourg ou en continuité immédiate de celui-ci.

#### Évolution depuis le Plu approuvé en 2012

L’évolution du Plu ne prévoit pas de consommation d’espace agricole et permet même de retrouver de l’espace initialement prévu en zone ouverte à l’urbanisation.

#### Les zones supprimées

- Suppression de la zone 2AU d’une superficie de 1,7 ha  
Initialement située sur des cultures céréalières, la suppression de la zone permettra de redonner entièrement cet espace à l’agriculture.  
La zone 1AU de 0,9 ha est conservée. Elle permettra de répondre aux besoins de logements par extension urbaine. Cependant, la majorité (0,6 ha) de la zone est située sur des surfaces dites gelées signifiant qu’il n’y a plus de production.



Registre parcellaire graphique - 2014

Zonage Plu de septembre 2012

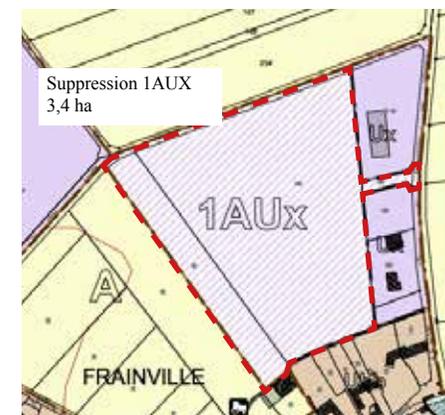
- Suppression de la zone 1Aux dans le hameau de Frainville  
Le Plu de 2012 prévoyait une importante zone à urbaniser dans le hameau de Frainville destiné à l’extension des activités économiques existantes. Le registre parcellaire indique la présence de cultures de colza. La suppression de la zone 1Aux permet de préserver cette activité agricole.

#### Les zones créées ou modifiées

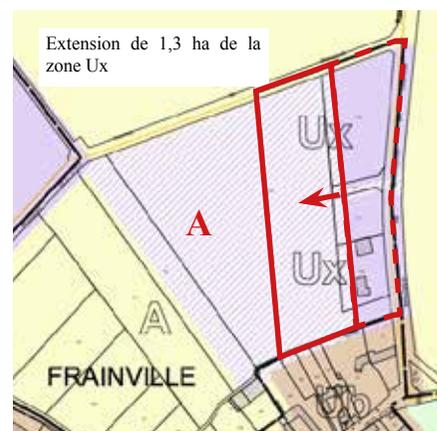
- Extension de la zone Ux dans le hameau de Frainville  
Si la zone 1AUX du Plu de 2012 est supprimée, la saturation des équipements existants nécessite l’agrandissement de la zone Ux. Cette dernière est étendue en conséquence passant de 1 ha à 2,3 ha soit une extension de 1,3 ha.



Registre parcellaire graphique - 2014



Zonage Plu de septembre 2012



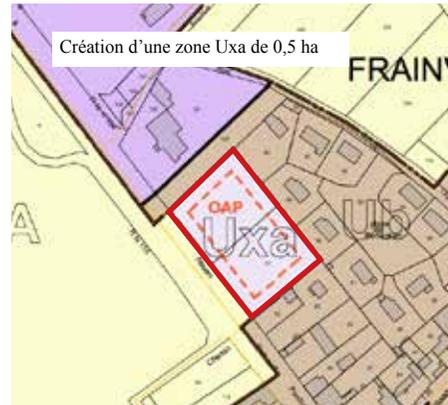
Zonage Plu de septembre 2012 avec tracé de la nouvelle zone Ux

- Création d'une zone Uxa dans le hameau de Frainville

La création d'une zone Uxa de 0,5 ha permettra d'accueillir un nouveau parking poids-lourd destiné à l'activité économique. La totalité de la parcelle est située sur des surfaces dites gelées au registre parcellaire.



Registre parcellaire graphique - 2014



Zonage Plu en vigueur

- Maintien de la zone Ne au sud ouest du bourg

Le Plu de 2012 prévoyait une zone Ne de 3,5 ha en extension urbaine au sud-ouest du bourg dans le but de pouvoir déplacer le stade actuellement rue de l'Ouest. Cette zone Ne est maintenue mais réduite à 2,8 ha puisqu'en partie aménagée.



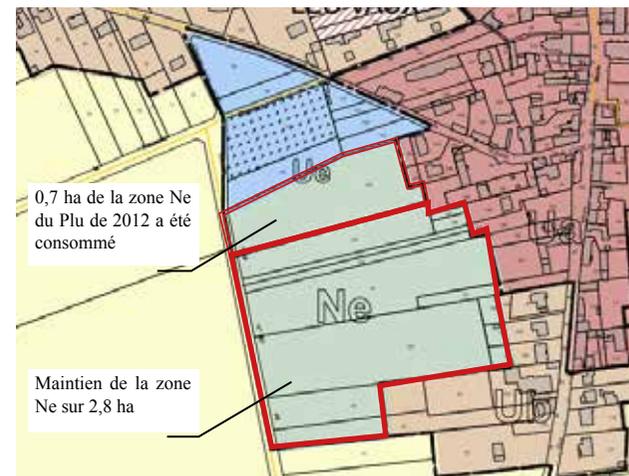
Registre parcellaire graphique - 2014



Zonage Plu de septembre 2012 avec tracé de la nouvelle zone Ux

- Transformation de la zone Ue au nord du bourg en zone Ux

Le Plu de 2012 prévoyait initialement une zone d'équipement collectif (Ue) au nord du bourg de 0,9 ha. Ce secteur passera en zone d'activité (Ux) de 1 ha et sera repensé pour créer un zonage plus cohérent. 0,1 ha seront pris à l'activité agricole depuis le Plu de 2012.



Zonage Plu de septembre 2012 avec tracé de la nouvelle zone Ne

## Bilan de la consommation d'espace des zones à urbaniser en extension

Plu de 2012		Plu en vigueur	
Zone 1Au (rue de l'ouest)	0,9 ha <b>dont 0,6 hors zone agricole (RPG 2014)</b>	Zone 1Au (rue de l'ouest)	0,9 ha <b>dont 0,6 hors zone agricole (RPG 2014)</b>
Zone 2Au (rue de l'ouest)	1,7 ha	Supprimée	/
Zone 1Aux	3,4 ha	Supprimée	/
/	/	Extension Ux	1,3 ha
/	/	Création de la zone Uxa	0,5 ha <b>hors zone agricole (RPG 2014)</b>
/	/	Modification Ue en Ux	0,1 ha
Création de la zone Ne (sud ouest du bourg)	3,5 ha	Maintien de la zone Ne (sud ouest du bourg)	2,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>9,4 ha</b>		<b>5,5 ha</b>
<b>TOTAL en zone agricole</b>	<b>8,8 ha</b>		<b>4,4 ha</b>

**La révision du Plu prévoit de consommer 5,5 ha de terres naturelles ou agricoles contre 9,4 ha retenus au Plu de 2012, soit une diminution de plus de 40%.**

Juste pour les terres agricoles, la diminution est même plus importante puisqu'elle atteint 50% (de 8,8 ha en 2012 à 4,4 avec la révision actuelle).

- La consommation d'espace naturel qu'engendre le Plu est nulle

- La consommation d'espace forestier qu'engendre le Plu est nulle

## Les dispositions favorisant la densification des zones urbaines

La consommation d'espace est aussi limitée par les dispositions favorisant la densification des zones urbaines : avec notamment la mise en place d'opérations de renouvellement urbain ou la mobilisation de terrains à l'intérieur du tissu bâti existant.

Deux zones 1AU situées dans le tissu bâti au Plu de 2012 ont été supprimées :

La zone 1AU de 1,5 ha située le long de la rue de l'Ouest.

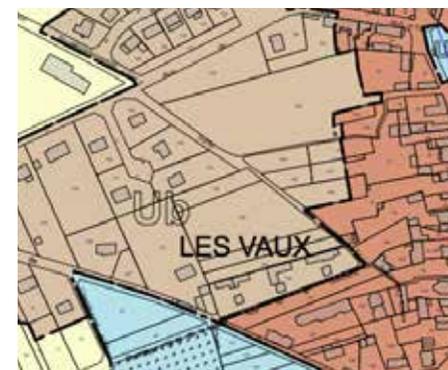
Un projet «cœur de village y est prévu à très court terme pour construire une quarantaine de logements, la phase opérationnelle est enclenché.



Photo aérienne



Zonage Plu de septembre 2012



Zonage Plu en vigueur

## 4.2.3 – Justification des prescriptions figurant au plan de zonage

### Justification de la zone Uj en centre bourg



Zonage Uj



Vue aérienne

L'importante zone en UJ (secteur destiné aux parcs, jardins et vergers) située au sud du centre bourg reflète une volonté générale de conserver un poumon vert au sein d'un espace urbanisé.

Ces parcelles accueillent également un château d'eau ainsi qu'une antenne relais. L'ensemble de ces éléments permettent d'affirmer le choix de ne pas urbaniser cette zone. Ces dispositions guidant l'aménagement du centre bourg avaient été arrêtés dans le Plu de 2012.

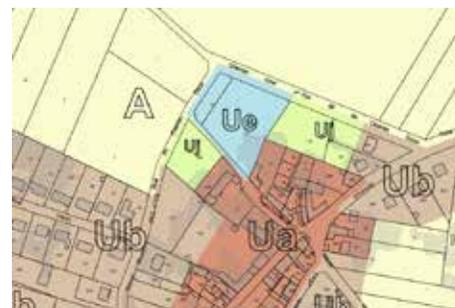


Zonage Uj



Vue aérienne

L'ensemble des parcelles au nord du bourg correspondent à des jardins privés en fond parcelle. Il a été choisi de localiser le secteur de jardin au sud de la parcelle 19 afin de préserver une zone de transition arborée avec l'école plus au sud. De plus, l'accessibilité de la parcelle se fait actuellement par la rue Henri Cornet. Il faut noter que ce même espace était assortie d'une trame *terrain cultivé à protéger* au précédemment document d'urbanisme)



Zonage Uj

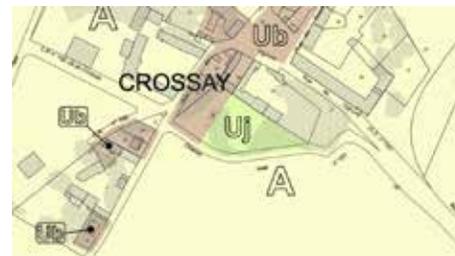


Vue aérienne

Les secteurs de jardin (Uj) situés de part et d'autre du secteur d'équipement (Ue) au nord-est du bourg.

La zone Ue est équipée de conteneurs pour bouteille facteur de nuisances sonores trop importantes pour de potentiels logements à proximité. La pointe sud de cette zone accueille une mare dont le risque d'inondation ne permet pas l'urbanisation de la zone. La zone Uj à l'est est desservie par un chemin non-aménagé qui ne peut accueillir la circulation de plusieurs véhicules.

### Justification de la zone Uj à Crossay



Zonage Uj



Vue aérienne

Ce secteur Uj correspond à un secteur de jardin privé et clôturé de l'exploitation agricole à proximité.

### Justification de la zone Uj à Frainville



Zonage Uj



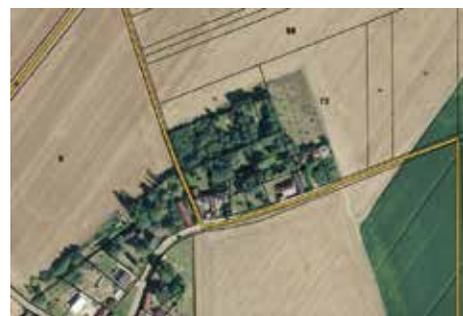
Vue aérienne

Ce secteur correspond à un poumon vert au sein du hameau de Frainville dont la mare ancien pèdiluve pour le bétail a également été repérée au titre de l'article L151-23 de la loi paysage.

### Justification de la zone Uj à Ymerville



Zonage Uj



Vue aérienne

Enfin le nord du hameau d'Ymorville situé sur la commune de Prunay a été classé en secteur Uj. Il s'agit de jardins privés dont le caractère boisé constitue un intérêt environnemental et paysager certain à préserver.

### Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151-23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :

#### Éléments architecturaux

Les bâtiments qui présentent un caractère patrimonial ou qui sont représentatifs ont été repérés car ils constituent l'identité d'un patrimoine lié à l'histoire et à la culture de cette région. Ces bâtiments repérés sont constitutifs du patrimoine rural en campagne.

En l'occurrence, ont été repérés au titre de l'article L.151-19,

- l'ensemble des murs de traditionnels car ils participent à l'identité locale notamment induite par les effets de corridors typiques
- les corps de ferme traditionnels car ils participent à l'identité beauceronne des secteurs habités et sont de moins en moins destinés à l'agriculture, il faut donc les laisser évoluer mais préserver leurs principales caractéristiques
- les principales constructions marquant les secteurs à enjeux des bourgs et hameaux, les bâtiments encadrant la place du 14-Juillet, certains bâtiments traditionnels marquant les angles de rue
- des bâtiments particuliers tels que celui d'Ymorville.



## Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :

### **Éléments paysagers**

Plusieurs alignements d'arbres et espaces paysagers notamment le long de la Rn 154 et sur la friche de la Vallée d'Augerville ont été repérés pour leur valeur patrimoniale, environnementale et paysagère : la «tradition» des alignements d'arbres le long des routes et leur participation au renforcement de la structure du paysage de plaine.

Les éléments paysagers repérés permettent également de participer au maintien des continuités écologiques sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Des haies ou éléments végétaux participant à l'intégration paysagère des franges urbaines les plus visibles, notamment celles vues depuis la Rn 154.



Les mares de Boinvilles et Frainville font également l'objet d'un repérage. Cela permet de préserver ces ensembles très favorables à la biodiversité (protection des libellules et d'amphibiens espèces vulnérables) et participant au caractère beauceron et d'être compatibles avec les objectifs du Sage. Il est patent que les mares jouent un rôle non négligeable dans la gestion des eaux de ruissellement.



### **Les espaces boisés classés**

Prunay-le-Gillon est très peu boisé, les rares éléments arborés du territoire sont protégés par la trame espace boisé classé pour les raisons suivantes ;

- ils structurent le paysage de plaine ;
- ils sont une réserve de biodiversité ;
- ils sont également une réserve cynégétique.

Il s'agit plus particulièrement de préserver les boisements de moins de 0,5 ha non soumis à autorisation de défrichement (conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005).

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

### **Les emplacements réservés**

Ils ont été actualisés pour prendre en compte les acquisitions de la commune ou les nouveaux projets. Voir la chapitre «4.1.4 – La politique d'équipement»

### **Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination**

Il s'agit de bâtiments agricoles traditionnels dont la destination agricole n'est pas garantie à moyen terme localisés dans des sites agricoles pérennes. Cette disposition permet ainsi de leur permettre d'évoluer, ce qui est le meilleur moyen de les préserver à long terme, sans gêner l'activité agricole qui reste prioritaire.

## **4.2.4 – Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sol**

### **Dispositions générales**

L'application de l'article R151-21 inscrit dans les zones concernées et rappelé aux dispositions générales a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la densification traduisant l'orientation 2. *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine du Padd.*

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de

modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune en intégrant l'orientation 7 . *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (et de la Beauce à laquelle elle appartient) et méritent considération et protection.

Des annexes sont ajoutées au règlement pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant pétitionnaire qu'instructeur.

### **Les articles 1 (Constructions, destinations des sols et natures d'activités interdites) et 2 (Limitation de certaines destinations et affectation des sols, constructions, et activités)**

En **Ua** et **Ub**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal... tout cela afin de préserver le cadre de vie, ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd.

En **Ub**, ces articles limitent les destinations agricoles à la seule évolution des sites existants ce qui permettra de limiter les nuisances et conduira pas à ne pas gêner l'activité agricole par la présence de tiers tout cela afin de préserver le cadre de vie, ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd.

Des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier celles liées à la préservation du patrimoine qu'il soit bâti ou « naturel » de façon à intégrer l'orientation 7 . *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

Le cas échéant si une orientation d'aménagement et de programmation concerne un secteur, ses principes primeront sur le règlement écrit cela afin que le projet de la commune puisse se réaliser traduisant ainsi l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* du Padd.

En **Ue** ces articles interdisent toutes les occupations et utilisations du sol qui pourraient nuire à des populations fragiles ou sensibles (enfants des écoles par exemple, utilisateurs de la salle des fêtes...) cela afin de préserver la faisabilité de l'évolution, du regroupement et du complément des équipements collectifs traduisant en cela l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd. Dans cette même zone et pour les mêmes raisons, les restrictions imposées aux occupations et

utilisations du sol le sont dans l'optique de renforcer la mixité sociale et d'offrir plus de chances aux administrés de réaliser sur place un parcours résidentiel complet et pour traduire la volonté commune de réaliser les équipements dont elle aura défini le besoin. En **Uj**, ces articles limitent fortement les destinations, ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation 7 . *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd : il s'agit de donner la priorité à la biodiversité en frange et en cœur du périmètre actuellement urbanisé.

En zone **Ux** ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec l'activité économique au sens large : il en va ainsi des habitations qui sont interdites cela afin de ne pas introduire de « tiers » dans les zones dédiées à l'activité économique pour éviter tout conflit d'usage et préserver les personnes et les biens. Notons que la relative mono fonctionnalité de ces zones, dédiées à l'activité économique principalement, découle de la traduction de l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd.

En **IAU**, les interdictions comme les conditions émises sont issues de la volonté communale de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire communautaire... ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd. Les conditions émises pour assurer la cohérence des aménagements futurs traduisent les orientations 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* et 3 . *Limiter la consommation d'espace* du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de parfaire les équipements du territoire. Des conditions sont imposées aux habitations qui doivent constituer des logements de fonction de façon à limiter l'introduction de tiers dans l'espace agricole. Ces limitations traduisent les orientations 3 . *Limiter la consommation d'espace* et 7 . *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd et s'inscrivent dans les directives supra communales (dont le Scot) et les dispositions législatives visant à limiter le mitage. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions pour d'évidentes raisons de préservation du paysage, pour garantir le maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire l'orientation 7 – 7 . *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

Le secteur **Ae** permet les éoliennes (en cela entendu « les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent » ou « installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent » de plus de 12 m de hauteur) traduisant ainsi l'orientation 5 . *Orientations pour le commerce, l'économie, les communications numériques et les loisirs* du Padd ; il s'agit bien de limiter l'émission

des gaz à effet de serre.

Le secteur **Ap**, fortement réduit en superficie par rapport au précédent plan local d'urbanisme, n'autorise que très peu d'occupations et utilisations du sol de façon à préserver le paysage traduisant ainsi l'orientation 7. *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. Rappelons encore une fois que le paysage de Prunay, constitué d'openfield, est un paysage « ordinaire » tel que défini par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritent considération et protection. C'est aussi l'un des objectifs du Scot.

Le secteur **Air**, étend l'occupation des sols aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

En **N** ces articles n'autorisent que de rares occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver la qualité de ce paysage rural beauceron, paysage constitué d'openfield aux lignes tendues, et de tenir compte des différentes servitudes affectant le territoire telles que le périmètre de protection des monuments historiques, restrictions découlant en droite ligne de l'orientation générale 7. *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (et de la Beauce à laquelle elle appartient) et méritent considération et protection.

Les occupations et utilisations du sol supplémentaires du secteur Ne répondent précisément à l'orientation 5. *Orientations pour le commerce, l'économie, les communications numériques et les loisirs* du Padd.

Dans chacune des zones concernées sont rappelés :

- le fait que les caravanes isolées sont interdites sauf en zone Ua : il s'agit de préserver le paysage bâti et de tenir compte du patrimoine traduisant l'orientation 7. *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.
- les contraintes liées aux nuisances sonores des infrastructures pour protéger les habitants des nuisances et assurer leur bien-être ;
- que les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions de façon à traduire à la fois l'orientation 5. *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services et l'orientation 7. Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd ;

- que les éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de les conserver car ils font le caractère particulier et l'ambiance de la commune et ces conditions intègrent l'orientation 7. *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

### **L'article 3 (Mixité fonctionnelle et sociale)**

Cet article n'est nullement règlementé, la commune produisant avec l'aide de bailleurs sociaux des logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État au fil de la réalisation des opérations, et cela en fonction à la fois des crédits disponibles et des opportunités proposées par les bailleurs. Dans le cas précis de Prunay, cette règle eut été superflue.

### **L'article 4-1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)**

En **Ua**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles (d'une certaine importance) à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles intégrant ainsi l'orientation 3. Limiter la consommation d'espace du Padd ; il est également possible d'implanter en recul les constructions laissant ainsi un peu de souplesse notamment pour les constructions de moindre importance ce qui permettra une densification plus fine et plus adaptée à chaque cas d'espèce. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant.

En **Ub, Uj, 1AU** cet article exprime une bonne liberté pour implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul, règles simples répondant bien au caractère résidentiel sans ordonnancement particulier de cette zone ce qui traduit ainsi l'orientation 3. Limiter la consommation d'espace du Padd. Le recul minimal est fixé d'une part par mimétisme sur la plupart des constructions de cette zone, et d'autre part par volonté d'intégrer sans heurt les nouvelles constructions dans les formes urbaines existantes.

En **Ue**, cet article ne fixe pas de règle dans la mesure où les constructions seront de nature très diverses telles une école, une extension de la salle des fêtes ou un transformateur électrique.

En **Ux, A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul : c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul afin de prendre en compte la sécurité des usagers des voies (les constructions reculées permettant a priori une meilleure visibilité). Ces obligations permettent de faciliter à terme la circulation des engins agricoles et les flux de poids lourds induits par les activités, satisfaisant en cela à l'orientation 4 – *Développer les activités économiques* du Padd. Le recul des constructions est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité et de façon à permettre du stationnement ou des aménagements en façade des constructions, ce recul étant moindre dans certains cas (constructions dont l'affectation ne risque pas d'engendrer de risque et qui ne nécessitent pas de prospect significatif).

En **N**, cet article ne fixe pas de règle sachant que dans ces zones la constructibilité est très limitée et qu'il n'est pas créé de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal).

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 3 – *limiter la consommation de l'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ce qui permet de répondre à l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd.

Dans **les zones concernées**, cet article précise que si une orientation d'aménagement et de programmation concerne un secteur, ses principes primeront sur le règlement écrit cela afin que le projet de la commune puisse se réaliser traduisant ainsi l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* du Padd.

Dans **les zones concernées**, cet article précise pour l'application de l'article R151-21 que les règles s'appliquent sur chaque parcelle, l'objectif étant de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* du Padd. Cela permettra de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le bourg offrant ainsi des réservoirs de biodiversité : préserver les arbres des jardins, maintenir au bourg sa silhouette d'île arborée isolée dans l'openfield revient à préserver le paysage.

#### **L'article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En **Ua, Ub, 1AU** cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté d'une limite séparative, soit en retrait, ce dernier étant moindre pour les constructions de faible emprise, l'objectif étant de rester dans les formes urbaines existantes. Ces dispositions traduisent l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine*, du Padd. De plus, autoriser la mitoyenneté permet de satisfaire plus aisément aux exigences de la réglementation thermique 2012.

En **Ue** et **N**, cet article ne fixe pas de règle dans la mesure où les constructions seront de nature très diverses telles une école, une extension de la salle des fêtes ou un trans-

formateur électrique.

En **Uj**, cet article exprime une bonne liberté pour implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul, règles simples répondant bien au caractère très peu constructible de cette zone vouée au jardinage au sens large ce qui traduit ainsi l'orientation 3 . *limiter la consommation d'espace* du Padd.

En **Ux, A** cet article régleme avec relative souplesse les retraits des constructions ; néanmoins les retraits sont augmentés en fonction à la fois des natures de constructions et des zones limitrophes si elles sont surtout à vocation d'habitat : il s'agit de limiter les nuisances pouvant être induites par différentes constructions sur les fonds voisins suivant en cela l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 3 – *limiter la consommation de l'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ce qui permet de répondre à l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd.

Dans **les zones concernées**, cet article précise pour l'application de l'article R151-21 que les règles s'appliquent sur chaque parcelle, l'objectif étant de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* du Padd. Cela permettra de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le bourg offrant ainsi des réservoirs de biodiversité : préserver les arbres des jardins, maintenir au bourg sa silhouette d'île arborée isolée dans l'openfield revient à préserver le paysage.

#### **L'article 4-3 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)**

Cet article n'est réglementé nulle part traduisant ainsi l'orientation 3 . *limiter la consommation d'espace* du Padd.

#### **L'article 4-4 (Emprise au sol des constructions)**

En **Ua** et **1AU**, cet article n'est pas réglementé pour favoriser le renouvellement urbain traduisant ainsi l'orientation 3 . *Limiter la consommation d'espace* du Padd. Il ne l'est pas non plus en **Ue** vu le caractère éminemment atypique des constructions et installations susceptibles d'être accueillies dans cette zone (les constructions seront de nature très diverses telles une école, une extension de la salle des fêtes ou un transformateur électrique).

En **Ub**, cet article est réglementé de façon à préserver des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg dans ses parties moins denses de faubourg et pavillonnaire résidentiel, préservant par là même la « nature en ville », ces exigences traduisant les l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* du Padd et 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. Ces exigences rejoignent celles des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (du Loir et de la Nappe de Beauce). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ne sont pas réglementés afin de tenir compte de leur spécificité et de leur usage collectif.

En **Uj**, cet article fixe une règle stricte de façon à préserver les jardins auxquels correspond ce secteur : il s'agit en effet de préserver des espaces perméables pour répondre ainsi aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (du Loir et de la Nappe de Beauce) et pour préserver les jardins eux-mêmes dans le droit fil de l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

En **Ux**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces pour le stationnement des véhicules et leur évolution sans compter les plantations toujours appréciées pour l'intégration paysagère des installations. Il s'agit aussi de préserver la faisabilité d'équipements de sécurité (bassins pour la lutte contre l'incendie par exemple).

En zones **A** et **N** cet article n'est pas réglementé.

Dans **les zones concernées**, cet article précise que si une orientation d'aménagement et de programmation concerne un secteur, ses principes primeront sur le règlement écrit cela afin que le projet de la commune puisse se réaliser traduisant ainsi l'orientation 2 . *Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ce qui permet de répondre à l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd.

#### **L'article 4-5 (hauteur des constructions)**

En zone **Ua, Ub, 1AU** l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux afin de maintenir une homogénéité de volumes d'autant plus nécessaire qu'une partie significative du centre bourg est comprise dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques et qu'il convient d'y maintenir un épandage de constructions qui soit en lien avec le bâti existant. Cette règle est la traduction notamment de l'orientation 3 . *Limiter la consommation d'espace* du Padd. Les constructions de faible emprise voient leur hauteur limitée plus strictement, toujours pour ces raisons d'insertion dans le tissu bâti et pour assurer une certaine homogénéité des volumes bâtis. Pour traduire l'orientation 4 – *Développer les activités économiques* du Padd la hauteur des constructions à destination d'activité économique (notamment) est moins contrainte. Pour répondre à l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est moins réglementée (avec des réserves de qualité architecturale et paysagère, présence du monument historique oblige) ce qui permet aussi de prendre en compte le caractère spécifique de ces constructions d'usage purement technique, ou d'usage officiel et collectif. Notons que pour toutes les constructions une souplesse est introduite afin de tenir des volumes bâtis existants, ce qui est aussi une façon de préserver le paysage urbain, en donnant les moyens à l'autorité compétente d'y veiller.

En **Ue** l'article n'est pas réglementé de façon à tenir compte du caractère très disparate des constructions et installations nécessaires aux services publics, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, allant d'un transformateur électrique, à un équipement scolaire ou sportif par exemple ; de plus ces constructions seront maîtrisées par la collectivité locale et pour la plupart soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France du fait de leur appartenance au périmètre de protection des monuments historiques ; enfin cette souplesse permet de répondre à répondre à l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd. En zone **Uj** la hauteur est forcément très limitée vu les constructions autorisées et d'autre part il s'agit de préserver cette entrée de ville tout en traduisant l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. En zones **Ux**, l'article est réglementé de façon à ne pas contraindre inutilement les activités économiques et en même temps pour tenir compte des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres cela traduisant l'orientation 4 . *Développer les activités économiques et l'orientation 7 – Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. Pour assurer une transition en douceur avec les secteurs résidentiels proches, les hauteurs en limites séparatives sont plus contraintes ce qui limite les pertes d'ensoleillement sur les fonds voisins et permet une meilleure organisation

urbaine sans heurt.

En **A**, il est demandé une réflexion pour l'insertion paysagère cela afin de tenir compte de la qualité paysagère, la Beauce à laquelle appartient Prunay-le-Gillon étant ce paysage ordinaire méritant considération et protection tel que l'a défini la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires. C'est aussi l'un des objectifs du Scot ne fût-ce que vis-à-vis de la prise en compte des vues sur la cathédrale. En zone **N** la hauteur est forcément limitée vu les constructions autorisées ; † d'autre part il s'agit de préserver les vues vers la cathédrale tout en traduisant l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 3 – *Limiter la consommation de l'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ce qui permet de répondre à l'orientation 5 . *Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services* du Padd.

### **L'article 5 (Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère)**

Préambule : « La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement ». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 11 traduisent cette volonté de qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel. Rappelons encore une fois que le paysage de Prunay-le-Gillon, la Beauce, est ce paysage ordinaire méritant considération et protection tel que l'a défini la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires. C'est

aussi l'un des objectifs du Scot.

Dans toutes **les zones concernées**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de la volonté de préserver ce paysage ordinaire précité et tiennent compte des servitudes et contraintes affectant le territoire communal telles que périmètre de protection au titre des monuments historiques et vues sur la cathédrale de Chartres. Ces prescriptions générales traduisent aussi l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

En **Ua, Ub, 1AU, A et N** cet article fait la distinction entre les destinations des constructions d'une part, et pour les habitations entre constructions principales et leurs annexes et extensions d'autre part ; en fonction de ces catégories, cet article régleme plus ou moins strictement les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, régleme les ouvertures en toiture comme en façade, détaille les caractéristiques de construction des clôtures, haies et portails. Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites, qui plus est recouvertes par les servitudes évoquées ci-dessus, traduisent l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

En **Ue, Uj** cet article n'édicte que des prescriptions générales, notamment pour influencer sur l'organisation des constructions sur la parcelle et pour assurer une cohérence de l'ensemble. Ces règles générales tiennent compte du caractère très disparate des constructions et installations nécessaires aux services publics, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, allant d'un transformateur électrique, à un équipement scolaire ou sportif par exemple ; de plus ces constructions seront maîtrisées par la collectivité locale et pour la plupart soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France du fait de leur appartenance au périmètre de protection des monuments historiques. En **Uj** les règles sont encore plus légères en écho aux rares occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone.

En **Ux, A et N** cet article édicte des prescriptions générales, cela pour influencer sur l'organisation des constructions sur la parcelle et pour assurer une cohérence des limites entre espace public et espace privé. Les teintes des façades sont réglementées de façon à assurer une bonne insertion paysagère dans le paysage d'openfield, les vues lointaines étant faciles sur un horizon dégagé et surtout dans le cadre des vues sur la cathédrale de Chartres. Il s'agit aussi de traduire la sensibilité de la situation de ces espaces en entrée de village et d'y apporter un minimum d'exigences garantes d'un aspect tenu et qualitatif. Tout cela traduit l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

Dans **toutes les zones concernées**, les spécificités des éléments repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) sont prises en compte, le cas

échéant, de façon à préserver ce patrimoine en lien direct avec l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

Dans l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 3 – *Limiter la consommation de l'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Pour les zones concernées, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif. Cette souplesse est toutefois conditionnée à l'insertion paysagère et à la composition architecturale afin que le pétitionnaire réfléchisse au rapport de la construction projetée à l'environnement urbain et paysager.

#### **L'article 6 (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions)**

En zones **Ua, Ub, Ue, Uj, Ux, 1AU, A et N**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine reconnu par la servitudes de périmètres de protection au titre des monuments historiques, par la prégnance des vues vers la cathédrale de Chartres et parce que le paysage prunay-gillonien, la Beauce, est ce paysage ordinaire méritant considération et protection tel que l'a défini la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires. C'est aussi l'un des objectifs du Scot. Cet article détaille les caractéristiques de construction des clôtures et de plantation des haies. Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites, qui plus est recouvertes par les servitudes évoquées ci-dessus, traduisent l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. Les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectifs contenus dans le Padd. Si les essences locales sont recommandées l'utilisation de certains végétaux est interdite pour un grand nombre de raisons : ces végétaux sont pour la plupart allergènes (les conifères procèdent, les malheureux, à la pollinisation anémophile) voire toxiques, suite à leur pousse trop rapide les déchets de tonte surchargent les déchetteries, par la présence de résine ils sont extrêmement inflammables, d'origine exotiques ils ne sont pas favorables à la biodiversité et peuvent devenir invasifs... L'exigence d'essences locales

pour les haies situées le long du domaine public est formulée afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité ; il s'agit aussi d'avertir les pétitionnaires de se méfier des sirènes horticoles tendant à fournir des plantes à la végétation trop vigoureuse, qui font des pousses pour certains de trois mètres dans l'année alors que le code civil limite à deux mètres la hauteur des haies ! Enfin, il est patent que les essences locales résistent au sec (d'où économies d'eau ce qui est l'un des objectifs des schémas d'aménagement et de gestion des eaux) et sont peu sujettes aux maladies. Toutes ces recommandations sont motivées également par la traduction de l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. En zone **Ub** des règles sont ajoutées pour les plantations notamment en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou pour les aires de stationnement : ces exigences sont ni plus ni moins la traduction de l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd. De plus, en **A** est exigée l'insertion paysagère des constructions cela en lien avec la présence des vues sur la cathédrale de Chartres.

Dans les **zones concernées**, cet article indique aussi les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23 cela afin de prendre en compte le patrimoine végétal, la biodiversité et le caractère paysager des secteurs concernés, de façon à préserver ce patrimoine qui fait le caractère de la commune, ces exigences étant la concrétisation de l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

Dans les **zones concernées**, cet article indique aussi les conditions liées à la prise en compte des espaces boisés classés, de façon à préserver ce patrimoine végétal, ces exigences étant elles aussi la concrétisation de l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* du Padd.

#### **L'article 7 (Obligations imposées en matière d'aires de stationnement)**

En zones **Ua, Ub, Ux, 1AU**, un nombre de places de stationnement, différent selon les destinations des constructions, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies, cela procède également de la volonté municipale de privilégier les liaisons douces (quand la voiture est stationnée à l'intérieur de la parcelle il est constaté que son utilisateur a moins tendance à l'utiliser pour de petits trajets comme ceux vers les écoles) et de préserver la fluidité de la circulation de tous les usagers et enfin ces exigences traduisent l'orientation 6 . Développer les liaisons douces du Padd ; cette même orientation a présidé à exiger du stationnement pour les vélos. Certaines activités économiques sont exonérées de l'exigence de stationnement cela pour traduire notamment l'objectif 4 . *Développer les activités économiques* du Padd. En **Ue** la règle est exprimée de façon très générale vu les occupations et utilisations du sol autorisées

: un transformateur électrique ne générera pas autant de places de stationnement qu'un collège ou une maison de retraite, par exemple. En 1AU par cohérence avec le règlement de la zone d'aménagement concerté de l'Éolienne à laquelle correspond cette zone, l'exigence en places de stationnement est fonction des occupations et utilisations du sol détaillées de façon particulière (par exemple habitat individuel versus habitat collectif, distinctions maintenues par continuité et cohérence avec le vocable utilisé dans le règlement de la Zac).

En **Ux** les exigences de stationnement sont édictées en fonction de la nature de l'activité économique exercée de façon à limiter la prégnance de la voiture sur les voies internes des zones d'activités et pour faciliter les flux de livraison ; il s'agit d'une certaine façon de prôner le recours aux déplacements doux (marche, vélo) pour l'accès aux lieux d'emplois cela traduisant l'orientation 6 . *Développer les liaisons douces* du Padd. Les règles sont établies de façon relativement peu contraignantes cela pour traduire la volonté communale affichée à l'orientation 4 . *Développer les activités économiques* du Padd.

En **Uj, A et N**, cet article n'est pas réglementé, ces zones n'étant par principe que très peu constructibles.

#### **L'article 8 (desserte par les voies publiques ou privées)**

Dans les zones **Ua, Ub, Ue, Ux, 1AU, A et N**, des conditions sont édictées pour les accès et voirie de façon à permettre une meilleure « mutabilité » des terrains ; en effet, dimensionné trop étroit, un accès ou une voirie peut à terme être facteur limitant pour une meilleure densification des espaces restés vierges en arrière des constructions existantes. Ces conditions traduisent la volonté communale affichée à l'orientation 3 . Limiter la consommation d'espace du Padd. De plus, des exigences liées à la sécurité et visibilité routières sont émises qui sont pleines de bon sens et permettent de rendre plus facile la vie quotidienne à Prunay. Ces exigences sont formulées dans une moindre mesure en **Uj**, vu la faible constructibilité de cette zone et des moindres enjeux de développement qu'elle supporte.

La préservation des voies et cheminements piétons procède elle aussi de l'orientation 6 . *Développer les liaisons douces* du Padd.

#### **L'article 9 (desserte par les réseaux)**

Dans les zones **Ua, Ub** il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement et pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré. Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications ; les exigences concernant les réseaux de télécommunication sont formulées de façon à faciliter l'arrivée du haut débit et à en limiter le coût pour la collectivité. Ces exigences concourent à traduire l'orientation 7 – *Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement* et l'orientation 8 – *Orientations pour les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques* du Padd.

Les exigences concernant la gestion des eaux pluviales font référence aux documents supra communaux tel les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (du Loir et de la Nappe de Beauce) cela afin d'intégrer au plan local d'urbanisme leurs prescriptions.

# **CINQUIÈME PARTIE**

**Les incidences des  
orientations du docu-  
ment d'urbanisme sur  
l'environnement et les  
mesures compensa-  
toires**

## 5.1 – Évaluation des incidences sur l’environnement

### 5.1.1 – Examen préliminaire

Le maintien en bon état de conservation des sites natura 2000 implique que Prunay-le-Gillon, lors de l’élaboration de son plan local d’urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences susceptibles de résulter des autorisations d’urbanisme qui seront délivrées en application de son document d’urbanisme. La commune ne recèle pas de site natura 2000 ; cela dit, il existe un site sur le territoire de Boisville-la-Saint-Père, commune limitrophe : site de la directive «Oiseaux», FR2410002 - Beauce et vallée de la Conie.

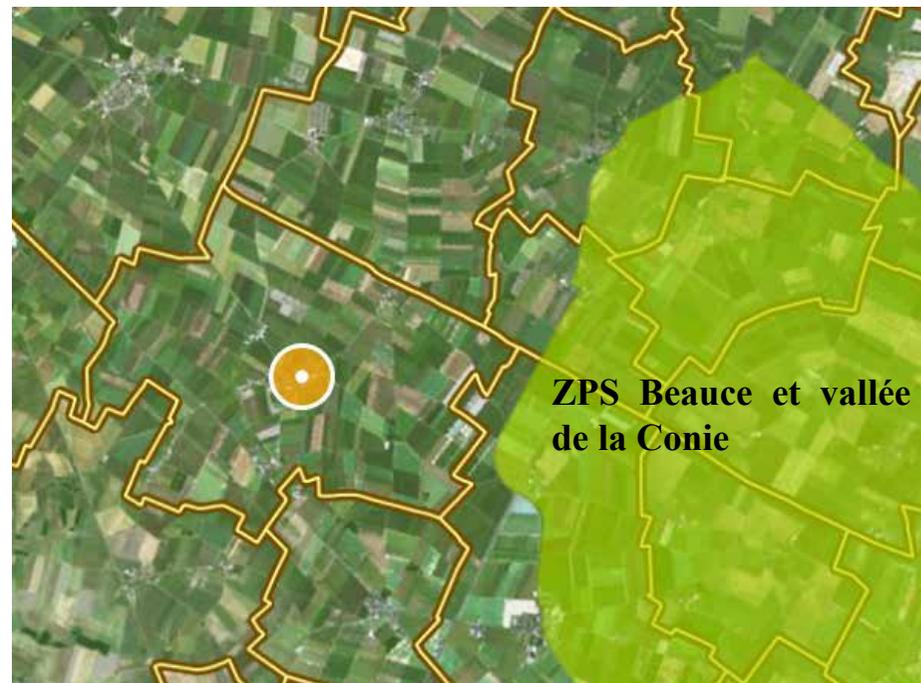
*«L’intérêt du site repose essentiellement sur la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l’avifaune de plaine (80% de la zone sont occupées par des cultures) : Oedicnème criard (40-45 couples), alouettes (dont 25-40 couples d’Alouette calandrelle, espèce en limite d’aire de répartition), cochevis, bruants, Perdrix grise (population importante), Caille des blés, mais également les rapaces typiques de ce type de milieux (Busards cendré et Saint-Martin).*

*La vallée de la Conie, qui présente à la fois des zones humides (cours d’eau et marais) et des pelouses sèches sur calcaire apporte un cortège d’espèces supplémentaire, avec notamment le Hibou des marais (nicheur rare et hivernant régulier), le Pluvier doré (en migration et aussi en hivernage) ainsi que d’autres espèces migratrices, le Busard des roseaux et le Martin-pêcheur d’Europe (résidents), et plusieurs espèces de passereaux paludicoles (résidents ou migrateurs).*

*Enfin, les quelques zones de boisement accueillent notamment le Pic noir et la Bondrée apivore». site de l’Inpn.*

On le voit, l’intérêt du site (tout du moins pour la partie Plaine de Beauce, et non vallée de la Conie) réside dans la présence d’espèces caractéristiques des secteurs de grandes cultures. La protection de ce milieu correspond donc à la protection des espaces agricoles, objectif majeur du projet de territoire et largement justifié et explicité précédemment.

L’examen préliminaire montre que l’impact du Plu sur ce site natura 2000 est nul voire favorable grâce à la préservation des zones agricole maintenues sur le territoire communal.



### 5.1.2 – Mesures en faveur de la limitation des impacts

Le plan local d’urbanisme est établi de telle sorte qu’il n’ait que très peu d’incidence sur l’environnement. Ainsi le Plu permet-il de :

#### - Protéger les milieux agricoles et naturels :

le plan local d’urbanisme **préserve l’activité agricole** en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions : **la consommation d’espace agricole est limitée.**

Il prend en compte les problèmes de ruissellement des eaux pluviales : toute nouvelle urbanisation n’accentuera pas le risque inondation puisque le recueil des eaux de ruissellement sera imposé sur chaque parcelle.

#### - Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l’espace.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage et un développement mesuré est prévu dans les hameaux.

La surface globale du secteur voué à l'urbanisation future (zone 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront être toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les zones non raccordées au réseau collectif d'assainissement et où quelques constructions sont rendues possibles, le règlement du Plu impose des conditions nécessaires à la réalisation d'un assainissement autonome adapté.

- **Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural** par un classement et des protections appropriés.

- **Inscrire les futures franges urbaines des nouveaux quartiers dans des écrans végétaux** de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage.

- **Protéger la ressource en eau :**

**Le Plu est compatible avec les orientations et dispositions déclinées dans le Sdage du bassin Loire-Bretagne**, approuvé le 18 novembre 2009 qui visent notamment à :

- *limiter le ruissellement par le stockage des eaux pluviales tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.*
- *Réduire et contrôler la qualité du rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs.*
- *Mettre en cohérence les prévisions d'urbanisme avec le plan de zonage d'assainissement collectif/non collectif.*

Le Plu protège la ressource en eau et respecte en cela les objectifs du Sdage.

Le développement urbain est très modéré et le règlement impose la réalisation de système d'assainissement autonome conforme à la législation pour les nouvelles constructions.

Le règlement impose aussi le recueil des eaux pluviales sur la parcelle par tout dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être ainsi limité.

Des aménagements de noues et d'ouvrage hydraulique sont également prévus via le Plu et les travaux connexes du remembrement.

## 5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l'actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme a prévu différentes mesures.

- Intégration d'une **véritable politique environnementale et paysagère** tant sur le bourg que sur les hameaux par le maintien en zone naturelle des espaces intéressants du point de vue environnemental, bois de Frainville, et des espaces jardinés situés autour du château d'eau et par la mise en place de la trame «Terrains cultivés à protéger» sur certains cœurs d'îlots verdoyants. Il s'agit d'abord de préserver **la biodiversité** mais aussi l'intimité et le confort de vie des riverains, La création d'une zone Ne pour réaliser des aménagements paysagers contribuera également à ces objectifs.

- Le classement des terrains au sud de la mare de Boinville en Ap se justifie pour préserver les vues sur la mare et le beau corps de ferme attenant.

- La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire qui sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- La **limitation de l'étalement urbain** : les secteurs à urbaniser sont prévus et circonscrits autour du tissu urbain existant de façon à assurer une gestion économe de l'espace, et les limites de cette urbanisation traitées et tenues.

- L'**identification au titre de l'article L 151-19 et L.151-23** de certains éléments architecturaux et paysagers (loi paysage) : bâti, beaux corps de fermes, murs, arbres isolés...

- La **prise en compte des vues sur la cathédrale** notamment sur le secteur à urbaniser rue de l'Ouest où les formes urbaines et paysagères permettront de ne pas obstruer ces vues.

- La **réalisation de plantations** pour une prise en compte du paysage à long terme ; celles-ci à réaliser par le pétitionnaire, sont prévues en limite des zones d'extension urbaine de façon à insérer ces nouveaux quartiers dans un écran végétal.

- La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l'environnement,

de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.

- La mise en place d'un important **réseau de circulations douces** (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : les sentes existantes sont préservées et un réseau de liaisons cyclistes entre le bourg et les hameaux sera mise en place via le remembrement. La qualité de l'air est prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.

- La **qualité de l'air** est aussi prise en compte par le règlement du Plu qui, suivant les zones, exige un minimum de plantations d'arbres sur les parcelles. C'est aussi le même objectif qui est poursuivi par l'imposition sur certains fonds de parcelles ou dans certains cœurs d'îlots d'une trame de «terrains cultivés à protéger».

- La **qualité de vie** est prise en compte puisque les nuisances sonores de la Rd 154 pourront être combattues par des dispositifs adaptés.

- Pour l'établissement des **haies**, l'utilisation d'essences locales est imposée, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

*C'est surtout l'ensemble des dispositions du Plu, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.*

## 5.3 – Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

### 5.3.1 – Compatibilité du Plu avec le Scot

Le territoire de Prunay-le-Gillon est concerné par le **schéma de cohérence territoriale** de l'agglomération chartraine (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Smep (syndicat mixte d'études et de programmation). Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité

écologique que pour les paysages perçus. Le Scot de l'agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le Smep. Ce document est applicable depuis juillet 2006 et en révision depuis avril 2012. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

#### **La notion de compatibilité expliquée** (Source : *Guide du Scot*, Smep, 2007)

À la différence des Plu, le Scot ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales. Les règles édictées dans un Plu s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un Scot s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

Ainsi les orientations générales du Plu et ses objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable devront être compatibles avec le Scot.

Localement, le Scot est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui.

#### **L'économie d'espace**

Le Scot assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du Scot (chapitre 112) :

« Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation dans les POS, les PLU et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de PLU facilitant la division des parcelles, recours à des typologies d'habitat plus denses, restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

#### Justification de compatibilité

L'objectif « Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine » du Padd rappelle la nécessité d'utiliser en priorité le potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain) avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains en extension d'urbanisation. Le projet « Cœur de village » répond aussi à cet objectif du Scot puisqu'il vise à densifier l'enveloppe urbaine du bourg.

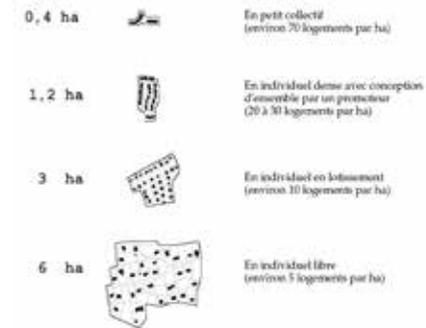
#### **Réfléchir aux formes urbaines en général**

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le Scot implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales

qui se développent aujourd'hui.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

Surface consommée pour environ 30 logements



Source : Certu - Dde Haute Savoie - Cete de Lyon, La densité des formes du développement résidentiel

Source : Certu - Dde Haute Savoie - Cete de Lyon, La densité des formes du développement résidentiel

Sur l'agglomération, le programme local de l'habitat a établi un référentiel de densités dans certains secteurs : ce référentiel vient préciser le principe général de densification posé dans le schéma de cohérence territoriale.

Il est avant tout demandé aux communes, notamment à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, de réfléchir à des formes d'habitat plus économes en surface. [...]

#### Justification de la compatibilité

La valorisation de nouvelles formes d'habitat plus économes en surface est aussi prise en compte dans le Plu, notamment en lien avec la diversification du type des logements. Sur le projet « cœur de village » il est question de proposer de l'habitat groupé qui est une solution permettant d'augmenter la densité de logements du centre bourg. Par ailleurs, le règlement permet la densification du tissu bâti existant en offrant davantage de droit à construire.

#### Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

« L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de

**Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire. »**

L'enjeu majeur fixé par le Padd est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural.

Il s'agit d'un équilibre démographique, c'est-à-dire d'un rapport entre les poids de population de l'agglomération et du territoire rural et non d'un rapport entre le nombre de logements des deux entités.

Extrait Scot, chapitre 111 :

« **La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir.** Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »

Le Scot a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du Scot.

Si la croissance démographique globale est de 8% sur les dix prochaines années, le maintien de l'équilibre 75/25% se traduira par une croissance de 8% sur l'agglomération et de 8% sur le territoire rural.

L'orientation de croissance démographique n'est pas d'application stricte, pour deux raisons :

1) Parce que le Scot envisage que ce taux puisse être dépassé.

Le Scot envisage le taux de 8% de croissance démographique sur dix ans comme un objectif et un repère. S'il est dépassé, l'enjeu sera de travailler à un respect de l'équilibre 75/25% entre l'agglomération et le territoire rural. Le Scot autorise notamment un dépassement du taux de 8% sur 10 ans si la croissance est obtenue par densification ou reconversion des tissus urbains existants (le principe de densification des tissus urbains existants est expliqué dans la fiche 2).

2) Parce que la croissance sera appréciée uniquement à l'échelle des grandes entités territoriales : l'agglomération et le territoire rural dans son ensemble.

Les communes ne sont pas tenues de se limiter à 8% de croissance démographique sur 10 ans. Le Scot ne les contraint pas non plus à organiser une croissance de 0,8% tous les ans.

#### Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme.

Pour les communes de l'agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères

principaux :

- Les capacités foncières des communes :

« Une répartition harmonieuse de la croissance entre les communes sera recherchée en fonction des réserves d'urbanisation des communes et en admettant que, là où les réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte » (chapitre 111)

L'enjeu est d'inviter les communes à rationaliser leurs secteurs d'extension, notamment à long terme, en analysant avec le plus de précision possible leurs besoins.

Lorsqu'il y a révision de plan local d'urbanisme ou de carte communale pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

« Les secteurs mal desservis ou non desservis par les transports collectifs feront l'objet de développement maîtrisé afin d'éviter une multiplication immaîtrisable des déplacements en voiture individuelle » (chapitre 221)

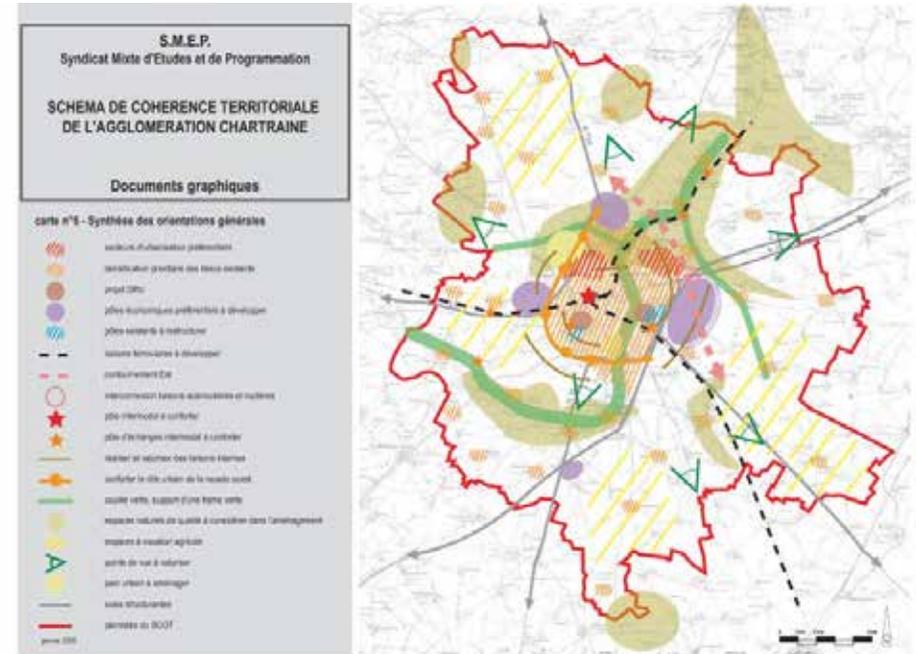
Les communes rurales concernées devront être attentives à ne pas dépasser le principe de 8% de croissance sur 10 ans. Les situations seront néanmoins à envisager au cas par cas. En effet, pour une commune de quelques centaines d'habitants, un projet de lotissement d'une quinzaine de logements peut se traduire par une croissance de population bien supérieure à 8% sur 10 ans. Le projet pourra néanmoins se justifier si la commune voit stagner sa population ou si elle enregistre une demande et qu'elle n'a pas d'autres moyens de la satisfaire.

Dans l'agglomération, ce principe de maîtrise dans les secteurs moins bien desservis ne trouvera à s'appliquer que sur certains secteurs et non pas sur une commune entière. Elle n'influencera donc pas les taux de croissance communale.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le Scot a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent au syndicat mixte d'études et de programmation leurs perspectives de croissance démographique (chapitre 111). [...].

Justification de la compatibilité

Le projet de la commune respecte le taux de 8% de croissance démographique sur 10 ans (0,8% annuel soit environ 12% sur la période 2016-2030). Rappelons ici que les capacités foncières de la commune permettent en grande partie de répondre à cet objectif : le projet n'engendre qu'une seule zone à urbaniser de 0,8 ha. S'agissant du principe de croissance maîtrisée en l'absence de desserte en transports en commun, on rappelle que la commune est desservie par le réseau de transport urbain de l'agglomération chartraine.



### 5.3.2 – Compatibilité du Plu avec le Dac

Chartres métropole a adopté le 11 avril 2013 son document d'aménagement commercial (DAC).

Le DAC a vocation à être intégré au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur et constitue le volet commercial du SCoT.

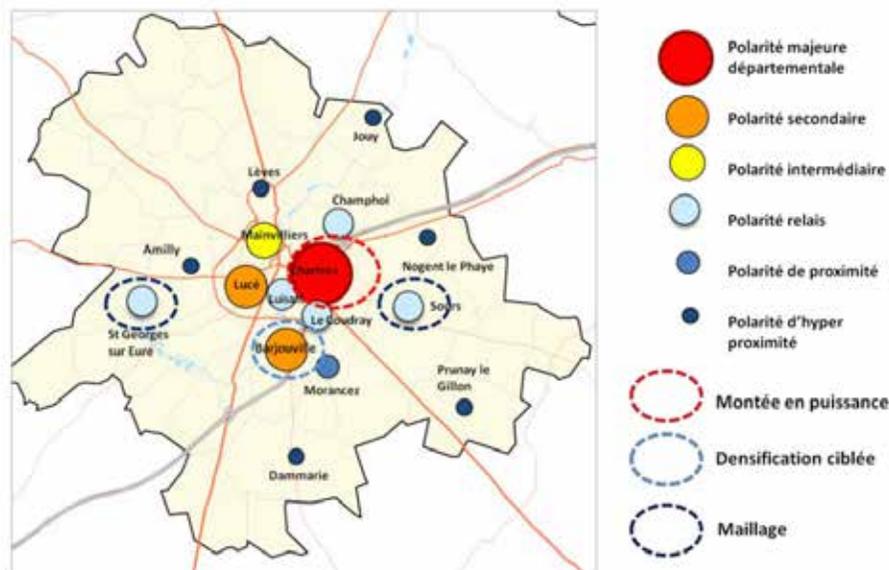
L'objectif du DAC consiste à définir plus précisément les orientations stratégiques en termes d'organisation territoriale des fonctions commerciales et les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans leur environnement. Il s'inscrit dans la stratégie globale d'aménagement équilibré du territoire et de protection de l'environnement établie par le SCoT.

Ces prescriptions s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux plans locaux d'urbanisme et aux principales opérations. Les autorisations d'exploitation commerciale devront être compatibles avec le SCoT comprenant le DAC. [...]

Le DAC est d'ores et déjà un document opposable et doit faire l'objet d'une enquête publique dans l'année qui suit son adoption.

Source : <http://www.chartres-metropole.fr/dynamique/amenagement-du-territoire/le-document-damenagement-commercial/#.UqCGK11Jiiv>

Schéma de synthèse de la stratégie de développement commercial à l'échelle du SCoT de l'agglomération chartraine



Communauté d'Agglomération Chartres métropole - DAC version pour adoption - AD Observatoire - Mars 2013

En terme d'activité commerciale, Prunay-le-Gillon est repérée comme une polarité de proximité. L'objectif pour ce type de commune est de conforter les commerces d'achats réguliers (commerces de proximité), ce que le Plu cherche à réaliser en prônant une croissance raisonnée de sa population notamment.

### 5.3.3 – Compatibilité du Plu avec le SRCAE

La commune de Prunay-le-Gillon est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible validé par arrêté préfectoral du 28 juin 2012. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE  
«LES ORIENTATIONS

- ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques
- ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES
- ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
- ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
- ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements
- ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie
- ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents»

(...)

«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effets de serres

ENR : énergies renouvelables

### 5.3.4- Compatibilité du Plu avec les SDAGE

La commune dépend des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne adopté le 4 novembre 2015 et le Sdage Seine-Normande adopté le 5 novembre 2015. Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ces documents préconisent les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

#### 1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides

- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

#### **2 - Un patrimoine remarquable à préserver**

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

#### **3 - Crues et inondations**

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

#### **4 - Gérer collectivement un bien commun**

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

### **5.3.6 – Compatibilité du Plu avec les SAGE**

La commune est incluse à la fois dans le périmètre du **Sage du Loir** (approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 septembre 2015), et dans celui de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (approuvé le 11 juin 2013).

Les quatre enjeux majeurs sont :

**1- Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

**2- Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

**3- Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

**4- Préserver les milieux naturels**

#### Justification de compatibilité

L'objectif « Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement » du Padd, et plus spécifiquement sa déclinaison « Préserver la ressource en eau », permet de prendre en compte les enjeux liés à l'eau de manière globale. Par ailleurs, les objectifs de préservation et de renforcement des trames verte et bleue participe aussi à la bonne gestion de la ressource en eau.

## 5.4 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

### 5.4.1- Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

	1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année	Total
<b>Logements, nombre et densité</b>				
Nombre de logements construits				
Superficie construite				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
<b>Consommation d'espace</b>				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				

<b>Typologie des logements</b>				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
<b>Taille des logements</b>				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
<b>Mixité sociale</b>				
Nombre de logements sociaux construits				
<b>Équipements</b>				
Équipements réalisés				

## 5.4.2- Suivi des effets du Plu sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée. À Prunay-le-Gillon les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédent.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats
<b>Eau</b>		
Ressource en eau	Suivi de l'évolution de la consommation d'eau potable	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station communautaire - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	- Suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et les permis de construire	
<b>Déchets</b>		
Déchets	- Suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets apportés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
<b>Risques</b>		
Mouvements de terrains : Risque retrait-gonflement des argiles et présence de cavités souterraines	- Surveillance des constructions en zone d'aléa moyen - Surveillance des projets réalité dans une périmètre de 35 m d'une cavité souterraine	
<b>Énergie</b>		
Consommation énergétiques de l'habitat	- Nombre de constructions basse consommation d'énergie - Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
Éoliennes	- Évolution du parc éolien de la commune	
<b>Pollution/santé</b>		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers notamment sur la Rn 154 déclarée comme route à grande circulation - Évolution du linéaire de circulations douces	
<b>Milieux agricoles, naturels et forestiers</b>		
Espaces agricoles	- Consommation d'espace agricole : plateau agricole de Beauce	
Espaces naturels	- Suivi des milieux naturels : plateau agricole structuré par des bosquets	
Espaces forestiers	- Suivi de l'évolution des superficies boisées	

# Bibliographie

## Documentation

- Le «porter à la connaissance» de l'État

## Sites internet :

- **Ign** (Institut géographique national) : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)
- **Insee** (Institut national de la statistique et des études économiques), recensement de la population : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- **Agreste**, La statistique, l'évaluation et la prospective agricole, Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt : [www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)
- **Brgm** (Bureau de recherches géologiques et minières), ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,  
Phénomènes de retrait-gonflement des argiles : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)  
Inventaire historique de sites industriels et activités de services : [www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr)  
Cavités souterraines : [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net)
- **Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie**,  
Risques naturels et technologiques : [www.cartorisque.prim.net](http://www.cartorisque.prim.net)  
Natura 2000 : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- **Drieu/Dréal**, znief : [www.drieu.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drieu.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)
- **Dréal**, znief : [www.centre.developpement-durable.gouv.fr](http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr)
- **Archives départementales**, conseil départemental d'Eure-et-Loir :
- **Google Earth**

\*\*\*\*\*