



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 1^{re} révision du Plu le 9 septembre 2015
1^{re} modification simplifiée approuvée le 15 avril 2016

Projet de Plu arrêté le 24 novembre 2017

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
24 novembre 2017
arrêtant le plan local
d'urbanisme de la commune
de Prunay-le-Gillon

Le maire,
Jackie Ferré

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

10 octobre 2017

Phase :

Arrêt du projet

Pièce n° :

2

Mairie de Prunay-le-Gillon, 18, rue de la Mairie (28360)
Tel. : 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

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Prunay-le-Gillon ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut concerner des thèmes comme l'**environnement** au sens large, le **social**, l'**économique**... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque Français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques. **Hypermarchés** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in Télérama 10 février 2010

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

¹ **600 km²**, soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

² Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Prunay-le-Gillon, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les objectifs traduits dans le Plu de Prunay-le-Gillon sont détaillés maintenant.

1 . Prévoir une croissance démographique adaptée au dynamisme de Prunay

CONSTAT

Bien située sur un axe de communication important, aux portes de l'agglomération chartraine, la commune de Prunay-le-Gillon présente de nombreux atouts : c'est un bourg vivant, bien équipé qui possède sur son territoire services, commerces et activités.

La commune entend maintenir ce dynamisme en conciliant développement démographique, développement économique et préservation de son patrimoine architectural et paysager.

La commune comptait 907 habitants en 2006 et environ 1 080 aujourd'hui ; cette augmentation s'explique notamment par le nombre important de naissances et grâce aux habitants notamment du lotissement *clos de la Saboterie* qui accueille une soixantaine de personnes et le lotissement *des Pruniers de France*.

OBJECTIFS

Les élus veulent maîtriser la pression foncière et envisagent **une croissance démographique mesurée** et adaptée à la capacité des équipements soit une augmentation annuelle moyenne de population de 0,8 % pour les dix prochaines années.

Le maintien du **point mort démographique**³ nécessiterait la construction d'environ **30 logements** à l'horizon du Plu.

La **croissance démographique** envisagée nécessiterait la construction d'environ **55 logements** à l'horizon du Plu.

2 . Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine

CONSTAT

Les zones à urbaniser du Plu actuel sont en partie consommées.

Par ailleurs, outre que le Scot l'empêche maintenant, la dispersion de l'habitat en campagne et dans les hameaux excentrés se révèle coûteuse en investissement et en fonctionnement.

OBJECTIFS

Pour rester dans des objectifs de croissance modérés et respecter les objectifs du Scot⁴, la commune recentre son développement autour du **bourg** :

- par des constructions dans les « dents creuses » et dans les secteurs déjà viabilisés de façon à utiliser au maximum les voiries existantes, anciennes ou nouvellement créées, et cela dans un objectif de gestion économe des finances publiques,
- par des opérations d'urbanisation d'habitat groupé et d'aménagements sportifs dans le bourg,
- en préservant les cœurs d'îlots les plus intéressants pour la « nature en ville » et les jardins situés à l'arrière des constructions de façon à ménager des transitions ville/campagne,

³ 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.

⁴ le schéma de cohérence territoriale ou **Scot** est un document d'urbanisme approuvé le 15 juin 2006 et qui a fixé, à l'échelle de 39 communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et impose un développement démographique cohérent.

- en ne conservant du Plu actuel que les zones à urbaniser les plus stratégiques pour l'avenir de la commune,

Pour les **hameaux**, le plan local d'urbanisme prévoit :

- une constructibilité limitée : quelques constructions pourront être autorisées dans les parties actuellement urbanisées des hameaux mais en donnant la priorité à l'activité agricole, en respectant le principe de gestion économe de l'espace et en tenant compte des contraintes liées à la gestion des eaux pluviales. Ces contraintes d'inondabilité dues au ruissellement pourront restreindre les possibilités de réaliser des sous-sols.

3 . Limiter la consommation d'espace

Le développement de l'urbanisation de Prunay s'effectue ainsi **en continuité avec le tissu urbain existant** dans le bourg. La commune privilégiera des formes urbaines⁵ proches des formes urbaines traditionnelles (diversité du parcellaire, implantation du bâti à l'alignement ou proche de celui-ci, présence d'espace ou de jardin publics, aménagement paysager de l'espace public...).

La consommation d'espace prévue par le Plu sera limitée : Le Plu de 2012 prévoyait la consommation d'environ **9,4 ha** en extension urbaine (logements, activités et équipements confondus) ; celle prévue par le Plu après la révision sera d'environ **5,5 ha**, grâce notamment à une intensification du tissu bâti (constructions en dents creuses et renouvellement urbain).

4 . Développer les activités économiques

Étendre quelques secteurs d'activités existants

Le plan local d'urbanisme ne prévoit pas de zone d'activités proprement dites, mais étend légèrement les secteurs d'activités autour d'entreprises existantes de façon à permettre leur développement, ou, le cas échéant, l'accueil ponctuel de nouvelles activités.

Les secteurs considérés sont situés notamment à Frainville, secteur attractif par sa situation et par la présence de l'entreprise *Luneau* qui peut jouer un rôle de « locomotive » par rapport à d'autres entreprises : la superficie de ces extensions est cependant réduite par rapport à celles que prévoyait le Plu actuel

Sont aussi prévus les petits secteurs à l'est du bourg autour de l'entreprise de maçonnerie existante et au nord autour du silo.

Maintenir une commune vivante en pérennisant l'activité économique en centre bourg

Les élus entendent préserver les activités situées en centre bourg : **commerces, services et artisanat**. Des dispositions seront prises pour permettre au moins le maintien de ces activités.

Le Plu permet l'installation d'activités non nuisantes dans les zones d'habitat -il s'agit de favoriser la mixité d'usages- et le développement de secteurs d'activités artisanales autour d'activités existantes.

⁵ La **forme urbaine** qualifie les éléments composant le tissu urbain tels que le parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes... La rue Neuve est une *forme urbaine* différente de la rue de la Mairie.

Préserver l'activité agricole

Prunay-le-Gillon est une commune rurale : **l'activité agricole est préservée**. Le remembrement⁶ a permis de rationaliser l'activité agricole en regroupant les terres et en améliorant la circulation des engins agricoles (réalisation de voies de contournement agricole).

La commune veut aussi renforcer ses actions de réduction des dépenses énergétiques et des consommations de produits phytosanitaires. L'organisation des équipements collectifs est en évolution pour permettre la mise en place d'un réseau de chauffage collectif (notamment le rapprochement de la médiathèque et de la mairie pour permettre la mise en œuvre d'un réseau de chauffage alimenté par une chaudière bois et qui desservira la mairie, la médiathèque, la salle des fêtes et la cantine).

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

- Le plan local d'urbanisme répond aux besoins des usagers en améliorant le fonctionnement des **équipements collectifs**, en les situant dans une trame cohérente de façon à induire une diminution des coûts. Le Plu permet un regroupement des équipements notamment scolaires, rend possible la réorganisation des équipements sportifs, ces dispositions devant concourir à économiser l'utilisation de l'énergie (chauffage, déplacements...) pour limiter l'émission de gaz à effet de serre (Ges) ; il en va de même des éoliennes.

La mise en accessibilité de la voirie et des bâtiments et espaces publics est un des objectifs de la commune.

- L'attractivité de Prunay-le-Gillon sera renforcée par la réalisation d'un **parc paysager de loisirs**, le parc Eugène-Cellot et d'une **aire d'accueil de camping-cars**.

- La question de l'implantation des professionnels de santé en milieu rural est un enjeu central dans le développement d'une collectivité. Le Plu prévoit de renforcer l'offre locative pour les professionnels de santé afin d'accroître l'accessibilité à ses services.

6 . Développer les liaisons douces

Les objectifs des élus sont de développer les liaisons douces⁷ sur tout le territoire communal de façon à relier les différentes entités urbaines entre elles et d'offrir ainsi une alternative à la voiture ce qui limitera aussi l'émission de gaz à effet de serre (Ges).

Pour ce faire, le Plu doit :

- mettre en valeur et prolonger les **chemins piétons** existants (exemples : sentes dans le bourg, chemin engazonné menant des Vaux à l'arrière du terrain de football...) et cela sans consommation d'espace, les emprises nécessaires étant issues du remembrement : les liaisons piétonnes doivent permettre d'aller aux écoles et au centre bourg ;

- poursuivre la création de **circuits vélo reliant les hameaux** au bourg voire les hameaux entre eux, tout cela concourant à la réduction des gaz à effet de serre (Ges).

À noter que le développement des liaisons douces cyclistes s'inscrit dans une perspective historique : Henri Cornet, le plus jeune vainqueur du Tour de France, était originaire de Prunay-le-Gillon et y est inhumé.

⁶ Le **remembrement** ou, mieux, l'aménagement foncier, est l'ensemble des procédures qui permettent d'améliorer le parcellaire agricole c'est-à-dire les structures unitaires de gestion de l'espace agricole.

⁷ Le terme consacré **liaisons douces** correspond aux liaisons autres que celles empruntées par les véhicules et que parcourent uniquement piétons et cyclistes.

Ces aménagements seront réalisés en prenant en compte la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

7 . Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement

Préserver l'espace naturel et agricole de tout mitage

Le développement urbain prévu s'organise en continuité avec le tissu urbain existant et préservera ainsi l'espace agricole de tout mitage⁸.

Préserver la ressource en eau

Prunay-le-Gillon possède une eau d'une qualité exceptionnelle et dispose de deux captages sur son territoire, le captage à l'entrée est du bourg et le captage de Chartres métropole qui a compétence pour protéger la ressource en eau.

Préserver les structures végétales existantes

Les dispositions du Plu permettent de :

- identifier les bosquets dans la plaine agricole pour leur rôle écologique et paysager,
- préserver les jardins en cœurs d'îlots au titre de la nature en ville,
- préserver la biodiversité, notamment les oiseaux (ou l'avifaune) en tenant compte de la proximité d'une zone d'importance communautaire pour les oiseaux ou Zico⁹,
- poursuivre le renforcement des trames verte et bleue¹⁰ et autant que faire se peut les corridors écologiques¹¹.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

Le territoire de Prunay-le-Gillon est riche d'un patrimoine à protéger : église inscrite comme monument historique et portail classé, corps de fermes, belles demeures, petits éléments patrimoniaux, murs de clôture, mares,...

Traiter les franges urbaines

- Pour insérer les opérations nouvelles dans le paysage, le plan local d'urbanisme impose le traitement des abords de ces nouveaux quartiers : traitement de l'espace collectif, bandes de plantations côté campagne, disposition de parcelles...
- Le Plu impose que les abords des secteurs d'activités soient systématiquement traités par des bandes plantées d'arbres côté campagne ;
- Le Plu prévoit la mise en valeur de certaines entrées du village.

⁸ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

⁹ Les **Zico** sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne. Leur inventaire a été établi par le ministère de l'Environnement suite à l'adoption de la directive européenne dite "directive oiseaux". Les Zico les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés, doivent être classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (Zps). Ces zones de protection spéciale, associées aux zones spéciales de conservation (Zsc) issues de la directive "Habitats" constituent le réseau des sites natura 2000.

¹⁰ Les termes **trames verte et bleue** correspondent à un réseau physiquement connecté d'espaces verts, de boisements, de milieux plus ou moins inféodés à l'eau.

¹¹ Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

8 . Orientations pour les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

Le Plu prend en compte les réseaux d'énergie existants à Prunay-le-Gillon. Il permet notamment un regroupement des équipements notamment scolaires, qui rendra possible la réorganisation des équipements sportifs, ces dispositions devant concourir à économiser l'utilisation de l'énergie (chauffage, déplacements...) pour limiter l'émission de gaz à effet de serre (Ges).

Le Plu permettra le développement des communications numériques inscrit dans le schéma directeur départemental et qui sont de la compétence de l'agglomération.
