



Châtaincourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

1.2 Dispositions du PLU

Arrêté le : 10 février 2018

Enquête publique :

10 septembre 2018 au 10 octobre 2018

Approuvé le :

30 novembre 2018

Mairie de Châtaincourt
4 rue de l'Eglise
28270 Châtaincourt
Tel: 02 37 38 11 53
mairie-chataincourt@orange.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Table des matières

Table des matières	3
Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	5
Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	11
Les choix retenus pour le règlement.....	14
1. Le règlement et plan de zonage	14
a. Le rôle du règlement	14
b. La logique du zonage	14
2. Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement	15
a. Le PADD et la détermination du zonage	15
3. Les dispositions particulières.....	27
a. Les emplacements réservés	27
b. Les protections paysagères.....	27
c. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	29
d. Les périmètres de protection liés au règlement départemental sanitaire.....	29
e. Les autres servitudes	30
5 cavités sont présentes sur le territoire communal.	30
f. Les bâtiments susceptibles de changer de destination	30
2. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	30
a. Consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation.....	30
c. Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir	33
d. La capacité d'accueil du PLU	34
Prospectives d'évolution d'ici à 2027	36
Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur	38
Le paysage.....	38
La faune, la flore et la biodiversité	40
L'air, l'énergie et le climat.....	41
Le patrimoine architectural et urbain.....	41
Les ressources naturelles	42
Risques, nuisances et pollutions	43

Les effets notables et prévisibles sur l'environnement	43
Le paysage	43
La faune, La flore et la biodiversité	44
L'air, l'énergie et le climat.....	45
Les risques, nuisances et pollutions	47
Les indicateurs d'évaluation du PLU	48

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Selon l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, « 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. »

Le PADD, un projet global

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent d'un territoire, en s'inspirant des résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux.

De même, la réalisation du PADD suivant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 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. »

La commune de Châtaincourt se situe au nord du département de l'Eure-et-Loir. Elle s'est développée sur les plateaux et est constituée, outre le bourg même de Châtaincourt, de plusieurs hameaux que sont : Neuville les Bois, Herville, Les Ormes, Beaulieu, Boutaincourt, Bois Bruneau, Le Radray, Mémont, et Groslières.

Les zones d'habitation sont implantées de façon éparse sur le territoire et la majorité du territoire communal est consacrée à l'agriculture. Des bois et bosquets sont localisés sur le territoire (le Bois de Grand Mouton, le Bois des Autieux, le Boix Julie en sont quelques exemples).

Châtaincourt se caractérise donc par sa diversité paysagère et représente un lieu de vie constitué d'atouts (tranquillité, cadre de vie rural en sont des exemples).

Ainsi, à l'issue du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux suivants ont été identifiés pour l'élaboration du PLU de Châtaincourt :

Démographie

- Maitriser le développement démographique sur la commune et préserver son cadre de vie rural.

Habitat

- Proposer une offre de logements suffisante et adaptée pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir aussi bien pour les jeunes ménages que pour la population vieillissante ;
- Maitriser le développement urbain de la commune afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et d'engendrer des coûts pour la collectivité.

Activités économiques et agricoles

- Pérenniser l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces ;
- Assurer le fonctionnement des quelques entreprises présentes sur la commune, qui garantissent l'existence de plusieurs emplois.

Equipements et services

- Maintenir l'offre d'équipements communaux.

Les éléments paysagers

- Préserver le paysage agricole, les bois ainsi que le paysage bâti ;
- Assurer une transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles.

Les ressources naturelles

- Veiller à ce qu'un éventuel développement de modes de production d'énergies renouvelables préserve le cadre de vie rural de la commune ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Tenir compte des caractéristiques d'assainissement dans l'identification des secteurs urbanisables.

Les milieux naturels

- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune tels que les boisements et l'ensemble des mares présentes sur la commune ;
- Assurer une cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;
- Préserver les continuités écologiques.

Les risques naturels

- Prendre en compte les différents risques naturels présents sur la commune (tels que le risque inondation, les carrières, retrait et gonflement des argiles) dans le choix de développement.

Les risques industriels, pollutions et nuisances

- Limiter le développement urbain aux alentours de la D4 pour limiter les problématiques de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

L'environnement bâti et son évolution

- Orienter les constructions à venir vers une densification des secteurs déjà bâtis (cœurs de villages) ;
- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation ;
- Protéger l'architecture traditionnelle des communes ;
- Veiller à la pérennité des bâtiments agricoles anciens (ferme à cour fermée, longères).

Le patrimoine bâti

- Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Châtaincourt.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Châtaincourt sont :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole,
- Axe 2 : Stabiliser la population communale et maîtriser le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Soutenir l'activité locale,
- Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements.

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Châtaincourt dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.

Préserver le patrimoine naturel, agricole et paysager

Le cadre naturel de Châtaincourt se distingue par un paysage d'openfield. La commune se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais. Cette position se remarque en raison de grandes étendues agricoles entrecoupées de quelques bois et bosquets. On y distingue 3 unités paysagères :

- Les espaces agricoles qui recouvrent 83% du territoire communal,
- Les espaces boisés qui sont répartis de manière éparse sur l'ensemble de la commune et qui favorisent la biodiversité,
- Les espaces bâtis éclatés dans la plaine agricole.

De nombreuses mares sont visibles sur la commune, ce qui permet une diversification de la Faune et de la Flore locale sur Châtaincourt. Celles-ci ont plusieurs fonctions, elles servent à la fois de lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction.

Les objectifs sont donc de préserver les grandes entités paysagères, en assurant une transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles, et de préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques en lien avec les boisements et le réseau de mares. Cet objectif reprend les grands principes de la Trame Verte et Bleue appliqués à l'échelle communale.

Un développement démographique à stabiliser

Sur les dernières décennies, Châtaincourt a d'abord vu sa population diminuer (entre 1968-1975), puis augmenter grâce à un solde naturel positif et à un solde migratoire important. Il a été observé par la suite, un ralentissement de la croissance notamment en raison d'une diminution du solde migratoire au cours des décennies, phénomène observable à l'échelle de l'Agglomération.

L'analyse démographique met en évidence un desserrement des ménages important puisque la part des petits ménages (1 ou 2 personnes) constitue 65% des ménages de la commune. De plus, un vieillissement de la population est également observé sur le territoire communal.

Ce constat conduit à une volonté de stabiliser le niveau de la population pour y maintenir la vie locale mais aussi, concourir au renouvellement de la population en attirant de jeunes ménages.

L'objectif est d'organiser le développement urbain de la commune en priorisant, en premier lieu, le développement du bourg historique de Châtaincourt, et du hameau de Neuville-Les-Bois qui représente le hameau le plus développé de la commune. En effet, la particularité de la commune de

Châtaincourt est d'avoir un hameau -Neuville-Les-Bois- qui concentre une grande partie des habitants de la commune, et qui, à ce titre, présente une légitimité à se développer en priorité. Pour autant, le bourg historique est aussi à retenir en tant que secteur à urbaniser en priorité du fait de la présence des équipements comme la Mairie, l'Eglise, le cimetière. C'est pourquoi, le projet porté par la commune retient ces deux axes de développement urbain.

Les autres hameaux sont, quant à eux, à maintenir dans leur forme actuelle.

En favorisant la densification, le projet de PLU vise à répondre aux besoins en logements et à la diversification de l'habitat pour accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages) mais aussi proposer aux personnes âgées de la commune d'y rester (logements adaptés à la perte d'autonomie, par exemple). Le but de cette démarche est, d'une part, permettre l'accueil de nouvelles populations au sein de l'espace urbanisé tout en maîtrisant les extensions urbaines.

Soutenir l'activité locale

Châtaincourt est une commune rurale essentiellement résidentielle. Bien que quelques activités soient présentes sur la commune (5 établissements recensés en 2012) ainsi que des artisans (menuiserie de Beaulieu), Châtaincourt constitue un bassin de vie et d'emplois mineur à l'échelle du Drouais. La majeure partie des actifs de la commune travaillent quotidiennement en dehors du territoire communal, notamment vers les bassins de vie et d'emplois de Dreux et Chartres.

De plus, les commerces alimentaires sont à l'extérieur de la commune, vers Dreux, Saint Rémy, Brezolles notamment ; il en va de même pour l'offre de services et d'administration et de santé qui ne sont pas présents sur Châtaincourt.

L'activité agricole est une part importante des activités communales, puisque les parcelles agricoles représentent 83% du territoire communal. L'activité agricole est essentiellement de la culture.

Ainsi, les objectifs inscrits au titre de ce volet visent à assurer le soutien de l'activité agricole en la protégeant de l'étalement urbain et en permettant son évolution (diversification du bâti dans la continuité de l'activité de production : hébergement, vente à la ferme...).

L'objectif est donc de soutenir l'activité agricole présente sur le territoire communal en limitant la consommation de ces espaces et en tenant compte de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.

Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements

La commune de Châtaincourt bénéficie d'une offre de transport routier en commun peu développé. Celle-ci est desservie par la ligne 26 et 26A en direction de Dreux (lignes pouvant être empruntées aussi bien par les scolaires que par les particuliers). Les hameaux de Beaulieu, Boutaincourt et le bourg de Châtaincourt sont desservis. La ligne 225 passe également par les hameaux de Neuville les Bois et Groslières mais uniquement en période scolaire.

Il est donc difficile pour les actifs du territoire de rejoindre quotidiennement les bassins d'emplois de Dreux et de Chartres par les transports en commun. Toutefois, il existe le Transport à la Demande (TAD).

Le réseau entre les différents hameaux du territoire est également peu développé mais cela permet de conserver le caractère rural de la commune ; le réseau existant de liaisons douces permet également de conserver cet aspect.

Si la commune de Châtaincourt s'est historiquement développée en plusieurs hameaux, le PADD s'engage dans un objectif de consommation économe des espaces.

Châtaincourt a la particularité d'être au milieu de plusieurs pôles d'équilibre (au sens du SCOT) : Brezolles, Dreux, Saint-Rémy, Saint-Lubin et Châteauneuf.

Aussi, il s'agit pour la commune de porter un projet qui concoure à ce que les nouvelles constructions à venir se fassent dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis et plus particulièrement du bourg de Châtaincourt et du hameau de Neuville-les-Bois qui représentent les axes de centralité de la commune.

Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est un document qui, d'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *dans le respect des orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ce document constitue une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme et vient en complément des dispositions du règlement écrit. S'il n'a pas de valeur prescriptive auprès des tiers, l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec l'environnement bâti et naturel, du site et des paysages naturels et urbains.

Pour la commune de Châtaincourt, il a été défini un secteur d'OAP :

	Zonage	Temporalité de réalisation	Parcelles concernées	Superficie	Typologie
Neuville-les-Bois	UB	Court terme	OAP A : ZO137 et ZO76 (pour partie), et ZO140	1700 m ²	Secteur à vocation d'habitat

Cette OAP s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- la gestion économe de l'espace
- la gestion alternative des eaux pluviales
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...)
- l'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Il ne s'agit pas ici de représenter l'OAP dans son détail conformément à l'article L.151-6 et R.151-8 (cf. document présentant l'OAP) mais de montrer sa cohérence par rapport aux choix réalisés issus du diagnostic et du PADD.

NEUVILLE-LES-BOIS



Parcelle OAP A (source : Google maps)

Le hameau de Neuville-les-bois fait partie des hameaux identifiés au PADD comme un secteur à développer prioritairement ; aussi, ces deux OAP répondent à cet objectif de densification de ce secteur.

Il s'agit pour les parcelles concernées de jardins en continuité du bâti existant et au sein d'un secteur urbanisé équipé en réseaux qualifiés pour les besoins du développement ; à ce titre, ils sont en mesure de répondre à un besoin en densification.

Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant les parcelles énoncées dans le tableau ci-dessous pour principalement confirmer leur potentiel constructible. De fait, l'idée est de s'appuyer sur le règlement existant en zone UB.

Les superficies retenues permettent à la fois de répondre à un besoin en densification et de tenir compte du contexte des parcelles.



La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2004 a précisé la nécessité de réaliser un second document opposable aux tiers avec « les orientations d'aménagement et de programmation » qui précise les intentions de l'OAP. Ce document a été réalisé au sein de ce PLU.

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant l'OAP.



Les choix retenus pour le règlement

1. Le règlement et plan de zonage

a. Le rôle du règlement

Selon l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui sont indissociables pour la bonne application des conditions qu'ils définissent :

Le règlement écrit est développé selon la typologie des zones définies aux articles R.151-9 à R.151-50 soit :

- Zone U ou zone urbaine,
- Zone AU ou zone à urbaniser,
- Zone A ou zone agricole,
- Zone N ou zone naturelle.

Le règlement développe pour chaque zone une typologie propre au territoire mais qui doit suivre tout ou partie des éléments définis aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU se compose des 7 articles suivants :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 5 : Stationnement
- Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 7 : Desserte par les réseaux.

Le plan de zonage, dont les modalités d'application sont définies aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'Urbanisme, a une valeur obligatoire, il est donc opposable aux tiers au même titre que le règlement écrit.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-8 et suivants.

b. La logique du zonage

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic) et d'autre part sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le principe de zonage, défini ci-après, a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire de Châtaincourt :

- Une zone urbaine située dans plusieurs hameaux comme Neuville-les-Bois, Herville, Boutaincourt et dans le centre-bourg, correspondant à du bâti ancien, des espaces pavillonnaires,

- Des espaces naturels composés notamment des bois des Authieux, le Grand Mouton (...)
- Un grand espace de zones agricoles,
- Une zone consacrée aux activités économiques, dans le hameau de Beaulieu et Boutaincourt.

Il a donc été délimité en fonction de ces caractéristiques communales :

- Les espaces naturels et forestiers qui sont classés en **zone N ou naturelle**.
- Les espaces agricoles sont classés en **A, zone agricole**. Selon le diagnostic, 11 sièges d'exploitations sont situés sur la commune en 2017.
- Les secteurs bâtis de la commune ont été classés en **U, zone urbaine**. Quatre secteurs sont définis ci-après selon la typologie du tissu bâti :
 - **Un secteur UA** : bâti ancien dense du bourg de Châtaincourt et du hameau de Neuville-les-Bois. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **Le sous-secteur UAj** qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.
 - **Le sous-secteur UAc** qui correspond au cimetière communal.
 - **Un secteur UB** : secteurs d'habitat pavillonnaire. Il est composé d'un sous-secteur :
 - **Le sous-secteur UBj** qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.
 - **Un secteur UC** : secteurs urbanisés qui doivent rester dans leur périmètre actuel tel que défini dans le PADD (Herville, Groslières, Beaulieu et Boutaincourt).
 - **Un secteur UX** consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.
- Le secteur correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone U selon sa localisation et son délai d'ouverture à l'urbanisation.
- Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (dont la liste exhaustive est présentée plus loin dans le rapport).

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement

a. Le PADD et la détermination du zonage

La commune étant anciennement en POS, il existait déjà un règlement et un plan de zonage. La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic), et, d'autre part, sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement du PLU conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le POS.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat.

b. Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Châtaincourt est découpé en quatre zones : les zones UA, UB et UC, la zone UX ayant vocation à accueillir les activités industrielles et artisanales (une menuiserie à Beaulieu et une entreprise de terrassement à Boutaincourt). Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

Des règles communales pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux, et plus largement de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales du développement durable.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à **l'article 6**, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés sont constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé. Toute opération nouvelle doit désormais s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, s'ils existent. Ces mesures, précisées à **l'article 7**, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des habitations aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau.

De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, **quelle** que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence de points de captage d'eau potable sur le territoire communal).

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU, et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU recommande dans toutes les zones urbaines, à **l'article 3**, le recours à l'architecture bioclimatique ou à des constructions utilisant des technologies nouvelles, y compris dans le centre historique, sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets urbains dans le

sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnant.

Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. **L'article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la commune (centre bourg de Châtaincourt, hameaux principaux tel que Neuville-les-Bois et hameaux à conserver dans leur périmètre actuel). Le tableau ci-après indique les particularités communales par zone.

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à **l'article 2**. Le tableau ci-après indique les particularités communales par zone.

Le PLU définit les caractéristiques des places de stationnement en fonction des secteurs urbanisés (UA, UB, UC, UX) et des activités pressenties (**article 5**). Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

L'article 4 précise que dans les espaces non construits et les jardins, le PLU fixe en annexe du règlement une liste de végétaux d'essence locale à privilégier sur Châtaincourt. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain. De même, le patrimoine paysager remarquable et participant de la qualité des paysages urbains a été identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme avec des règles spécifiques ; on y trouve notamment les mares répertoriées comme à protéger sur le territoire communal (exemple, mares à Neuville-les-Bois, plusieurs mares dans le hameau d'Ormes, mais aussi à Grosilères ...)

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 3**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions ; aussi, dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue. L'ensemble est détaillé dans le tableau ci-après.

Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti (article L.151-19 du code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. L'Eglise de Châtaincourt, des pompes à eaux et des arsenaux ont été identifiés au titre de cet article.

*La zone UA : le cœur du centre-bourg et des hameaux***Caractéristiques générales de la zone**

La zone UA correspond au cœur historique de Châtaincourt et du hameau de Neuville-les-Bois. On observe donc un tissu bâti dense avec un habitat ancien mais pouvant accueillir des constructions plus récentes, en comblement des dents creuses, avec une architecture pavillonnaire et plus contemporaine.

Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois la valorisation de son patrimoine bâti, sa densification, la morphologie urbaine des lieux notamment pour les prochains projets situés dans les dents creuses identifiées.

Le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des jardins et des mares qui participent de la qualité du paysage urbain de Châtaincourt et qui méritent d'être préservés pour garantir les continuités écologiques.

De même, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux comme des églises (L'Eglise de Châtaincourt) mais également des éléments bâtis qui participent de l'identité de la commune comme en l'espèce les pompes à eau et arsenaux présents dans plusieurs hameaux (la liste exhaustive est présentée plus loin dans le rapport ainsi que dans le diagnostic).

Cette zone contient un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de respiration à protéger et repérer sur le plan de zonage, ainsi qu'un sous-secteur UAc dédié au cimetière communal.

*La zone UB : l'habitat plus récent***Caractéristiques générales de la zone**

La zone UB consiste à une zone mixte où l'ambiance urbaine se définit par la diversité bâtie. Les constructions sont plus récentes et sont majoritairement en extension du bâti ancien.

Au regard de ces spécificités, la zone UB a été déclinée en un sous-secteur :

- Le secteur UBj qui correspond aux espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments paysagers, notamment la présence d'une mare privée en sous-secteur UBj.

Un secteur d'OAP est présent dans cette zone.

*La zone UC : les hameaux à préserver***Caractéristiques générales de la zone**

Il s'agit de hameaux ou lieux-dits tels que Herville et Boutaincourt identifiés au PADD comme devant être maintenus dans leur forme actuelle. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite et seules sont autorisées sous certaines conditions, les extensions et les annexes.

De même, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 et du code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux mais également des éléments bâtis qui participent de l'identité de la commune comme en l'espèce les pompes à eau et arsenaux présents dans plusieurs hameaux (la liste exhaustive est présentée plus loin dans le rapport ainsi que dans le diagnostic).

*La zone UX : zone de développement économique***Caractéristiques générales de la zone**

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Châtaincourt, et dont le périmètre correspond à celui de la menuiserie de Beaulieu et de l'entreprise de terrassement de Boutaincourt. Elles ont vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent

trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées.

Cette première partie de l'exposé des motifs de la délimitation des zones urbaines du règlement s'est attachée à présenter la dynamique générale retenue pour ces zones.

Le tableau qui suit à vocation, quant à lui, à distinguer pour chaque zone qui la compose les règles spécifiques (pour les articles 1, 2 et 3) qui s'appliquent et qui justifient ainsi le zonage qui lui est dévolu.

Ce tableau demeure toutefois synthétique ; il convient de se référer au document du règlement lui-même pour une version complète.

Le tableau suivant a pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique, et de justifier les règles correspondantes :

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UX
Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont seules autorisés :		Sont seules autorisées :	Sont seuls autorisés :
	<ul style="list-style-type: none"> -Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement, -Les changements de destination à vocation de logement, d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau sous conditions, -Les extensions de construction à usage d'habitation sous certaines conditions -Les annexes de construction à usage d'habitation sous certaines conditions -Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau sous conditions. 		<ul style="list-style-type: none"> -Les extensions d'habitations existantes sous certaines conditions -Les annexes sous certaines conditions -Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau sous conditions 	<ul style="list-style-type: none"> -Les constructions à vocation d'artisanat et commerces de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, -Les constructions à destination de bureaux,
	L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes sont autorisés dans les secteurs UAj et UBj, sous conditions.			
		OAP présente		

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UX
	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.		L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.
				L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30 m².

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions			L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 20m².
	<p>La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 8 mètres au faîtage (soit rez de chaussée + combles aménageables), ou 4,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.</p> <p>Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.</p> <p>Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5,50 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.</p>		<p>La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.</p>
	<p>L'implantation des constructions principales doit être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. • En retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété de préférence d'un mur maçonné assurant la continuité du front bâti. 	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres. Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.</p>	<p>Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres. Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.</p>
			<p>L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.</p>

	Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.		La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra être au minimum de 4 mètres.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UX
Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Pour les façades visibles depuis l'espace public, l'aspect des menuiseries traditionnelles doit être conservé : ouvertures plus hautes que larges, cintrage de l'ouverture, cloisonnement en 6 carreaux</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Des ouvertures en pignon, -Des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture. -Des lucarnes plus hautes que larges. <p>Les volets en façade seront prioritairement de type battant.</p> <p>Les volets roulants sont admis sous conditions.</p>	<p>Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.</p> <p>Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un lambrequin pour les constructions existantes.</p>		

La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A est dispersée sur l'ensemble de la commune.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires, ou liées à l'exploitation agricole (habitat), celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction à l'identique après sinistre, la réhabilitation et amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation sont les seules autorisées en zone A. Les autres destinations y sont interdites.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU réglemente les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres par rapport aux voies pour éloigner les bâtiments agricoles de volumes très imposants aujourd'hui aux abords des voies. Pour les autres constructions, l'implantation devra se faire soit à l'alignement des voies, soit en retrait d'une distance minimum de 5 mètres traité en jardinet ou en cour.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole. Elle est limitée à 8 mètres au faîtage pour les constructions à vocation d'habitation.

Par souci d'intégration paysagère des constructions, les constructions principales non mitoyennes, situées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.

De même, les bâtiments à vocation agricole devront privilégier les teintes sobres et mûres pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

De plus, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux et paysagers qui participent de l'identité de la commune (calvaire, pompe à eau, mares par exemples).

Les zones naturelles et forestières

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comprend des terrains aux qualités paysagères et/ou écologiques comprenant des constructions déjà réalisées. Elle recoupe notamment les secteurs situés dans les continuités paysagères et naturelles à maintenir inscrites au PADD.

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif et constructions d'exploitation agricole et forestière. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées, ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces secteurs.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'article 1 du règlement. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés.

En termes de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Les articles obligatoires du code de l'urbanisme sont réglementés ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

En zone N, l'implantation des constructions doit de faire avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée mais le projet doit garantir une consommation économe de l'espace.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5%.

En outre, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres pour les constructions liées à l'activité agricole et forestière.

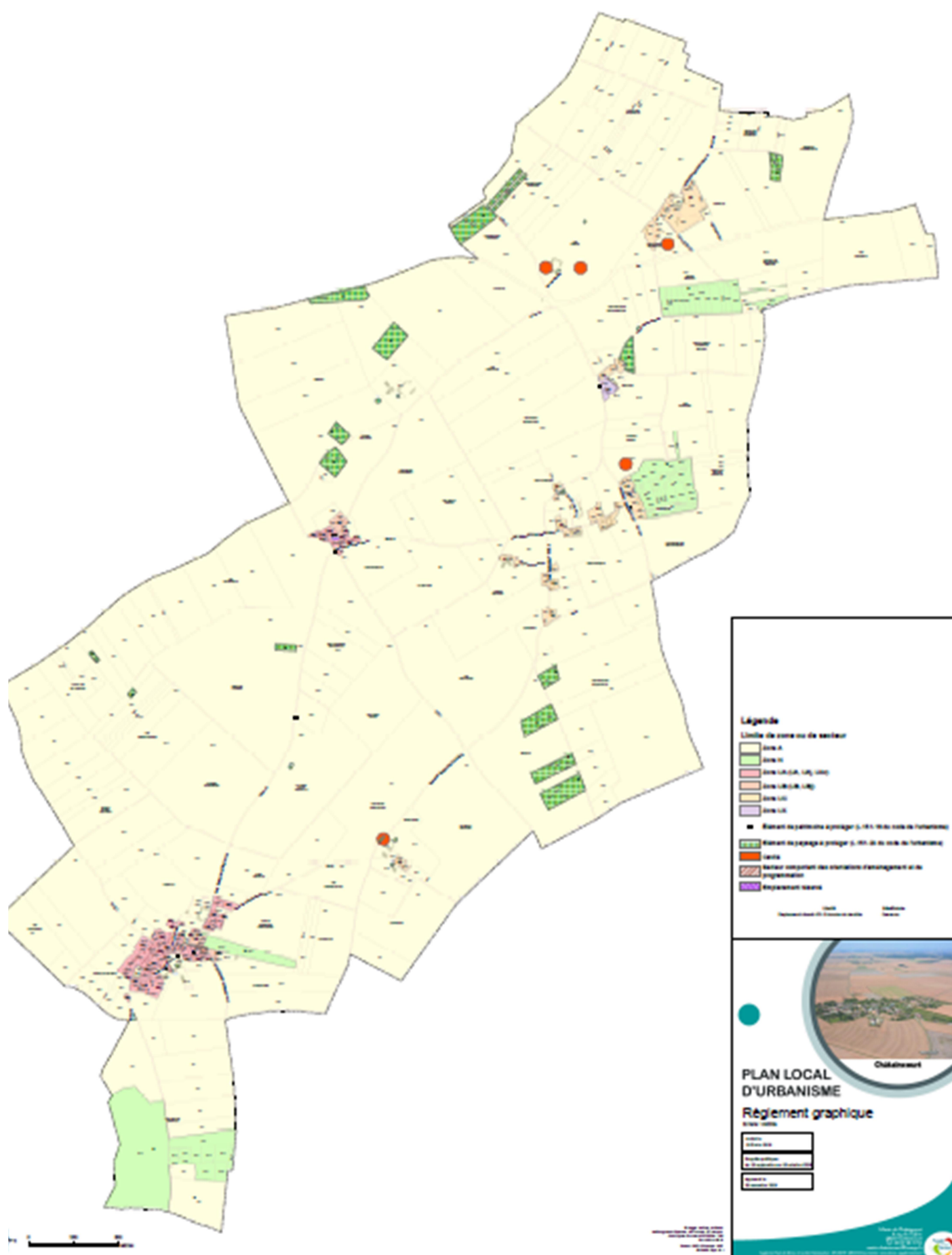
L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'article 3 du règlement. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages.

En plus de leur classement en zone naturelle et forestière, la protection des espaces boisés d'une superficie inférieure à 4 hectares est garantie par leur classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Tableau des surfaces du projet de PLU

PLU		
Zones	Secteurs	Superficie (ha)
Zone U	UA	6,83
	UAj	5,11
	UAc	0,21
	UB	1,70
	UBj	0,34
	UC	13,06
	UX	0,84
Total zones urbaines		28,09
Zone A	A	1385,93
Total zones agricoles		1385,93
Zone N	N	67,48
Total zones naturelles		67,48
Superficie communale		1481,50

La commune étant en RNU, il n'est pas possible de comparer l'évolution du foncier avec l'ancien document d'urbanisme. Ce tableau servira principalement pour la révision dudit projet de PLU.



3. Les dispositions particulières

a. Les emplacements réservés

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité souhaite acquérir pour y réaliser un projet d'intérêt général.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son bien.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

La commune de Châtaincourt a inscrit un emplacement réservé (ER) :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES	SUPERFICIE ER (en m ²)
ER1	Extension du cimetière	Commune	ZH37 et ZH39	224

Cet emplacement réservé est destiné à permettre à l'avenir l'extension du cimetière dès que ce dernier sera complet car il ne reste actuellement plus beaucoup de places.

b. Les protections paysagères

Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 4 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame

particulière. Cette protection intervient en réponse aux grands enjeux de la Trame Verte et Bleue intercommunale en cours d'élaboration, en obligeant le maintien du réseau de mares communales, seuls éléments territoriaux relatifs à la trame des zones humides.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères. Diversifiés, ils se composent :

- 3 mares à Neuville-les-Bois :

Parcelles	Zonage
ZO76	UBj
ZO93	A
ZO151	A

- 3 mares à Groslières :

Parcelles	Zonage
ZL19	A
ZL9	A
ZL10	A

- 2 mares à Memont :

Parcelles	Zonage
ZB42	A
ZB22	A

- 1 mare à Beaulieu :

Parcelles	Zonage
ZE22	A

- 1 mare à Boutaincourt :

Parcelles	Zonage
ZH14	A

- Plusieurs mares dans le hameau Ormes :

Parcelles	Zonage
ZC72	A

- 1 mare lieu-dit la pièce du vieuville :

Parcelles	Zonage
ZM17	A

Les Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 au L.113-7 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés inférieurs à 4 hectares représentant une surface totale de 18,12 hectares sur la commune de Châtaincourt ont été identifiés au titre des Espaces Boisés Classés afin d'assurer leur préservation et leur pérennité. Cette protection intervient en réponse à la continuité nécessaire des espaces boisés, réservoirs de biodiversité et d'alimentation pour la faune locale.

c. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

Le PLU peut également protéger des éléments de patrimoine bâti de la commune au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. En effet, la commune possède plusieurs sites et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial :

Parcelles	Zonage
L'Eglise de Châtaincourt (parcelle ZH 19)	UA
1 calvaire entre Châtaincourt et Neuville-les-Bois, (parcelle ZM15)	A
Les pompes à eau : <ul style="list-style-type: none"> - 2 à Neuville-les-Bois (parcelle ZO79, parcelle ZO87) - 1 à Boutaincourt (parcelle ZE95) - 1 à Beaulieu (parcelle ZH49) - 1 à Châtaincourt, sur la D134.13 (parcelle ZM10) 	UA et A UC A A
Les arsenaux : <ul style="list-style-type: none"> - 1 à Boutaincourt (parcelle ZE95) - 1 à Neuville-les-Bois (parcelle ZO85) 	UC A

Les bâtiments, ensemble de bâtiments, monuments, petits édifices ruraux, faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de contraintes par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à permis de démolir.

Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 3 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

d. Les périmètres de protection liés au règlement départemental sanitaire

Il n'existe pas d'exploitation concernée par ce règlement à Châtaincourt.

e. Les autres servitudes

5 cavités sont présentes sur le territoire communal.

f. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Il n'existe pas de bâtiment susceptible de changer de destination dans la commune de Châtaincourt.

2. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé, sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et répondent aux ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique. De ce fait, l'élaboration du PLU a permis de clarifier les périmètres de la zone agricole et de la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

a. Consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation

La première partie du rapport de présentation s'attache à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Châtaincourt sur la dernière décennie, c'est-à-dire de 2007 à 2017.

Pour rappel, la synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces sur ce laps de temps est la suivante :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, est de 0,83 hectares.
- Sur la période 2007-2017, l'urbanisation liée à la création de logements a induit une consommation d'espaces de 1,07 ha (0,20 ha en densification, et 0,87 ha en extension).
- Le développement de sites économiques n'a induit aucune consommation d'espaces.
- La commune n'a pas connu de développement de ses équipements au cours de la décennie passée.
- Il a été observé qu'un potentiel en densification demeure à l'échelle communale et au travers des différents hameaux et du bourg, puisque certaines opportunités, en dents creuses, n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles au cours de la décennie passée. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir.

b. L'analyse des potentiels de densification

L'analyse du potentiel de densification présente trois éléments :

- Aucun « coups partis », c'est-à-dire l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU, n'existe à ce jour sur la commune
- Pour autant, au regard des choix retenus dans le PADD, il s'agit de rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des

« dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification. En l'espèce, le bourg de Châtaincourt et le hameau de Neuville-les-bois ont été identifiés dans le PADD comme des axes prioritaires de développement comme expliqué ci-avant.

- Ce potentiel relatif aux « dents creuses », terrains non construits, potentiellement constructibles (après analyse des enjeux et contraintes) et qui sont prises en compte dans le projet communal, est de 7 logements, soit 17 habitants supplémentaires (avec un taux de 2,46 personnes par ménage au vu de l'évolution de la commune) et **0.58 ha** de consommation d'espace pour la décennie à venir.

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces s'est traduite par l'identification d'un potentiel constructif en « dents creuses » conformément au PADD. Elles sont présentes sur deux secteurs bâtis de Châtaincourt. Il s'agit du bourg principal de Châtaincourt et du hameau de Neuville-les-bois. Ils doivent être densifiés en priorité au regard des besoins en logements pour les dix ans à venir.

La commune a fait le choix, dans l'esprit des lois Grenelle et Alur, d'autoriser les constructions nouvelles avant tout au sein des espaces déjà bâtis, afin de réduire la consommation d'espaces nouveaux (agricoles ou naturels) par l'urbanisation.

Plusieurs critères ont ainsi été retenus pour l'identification des potentiels constructibles en « dent creuse » :

- L'accessibilité du site ou de la parcelle et sa desserte par les réseaux (eau potable, électricité) ;
- Sa localisation dans le tissu bâti existant ;
- L'absence d'enjeu environnemental fort.

L'objectif est bien ici de conforter les limites des urbanités existantes en utilisant le potentiel constructif significatif des dents creuses.

Tableau de synthèse du potentiel de densification et extension

n°plan zonage	Parcelle	Superficie de la parcelle en m ²	Superficie urbanisable retenue en m ²	Justification	Nbre logements	Hameaux
1	ZO 145	4464	780	La superficie urbanisable ne comprend que la partie classée en UA ; le reste étant de la zone agricole	1	Neuville-les-Bois
2	ZO 136	1832	900	Surface retenue inférieure à la surface de la parcelle car présence d'une construction non cadastrée	1	
3	ZO 137 et ZO76 pour partie et ZO140	1700	1700	Densification de l'espace bâti	2	
4	ZO 100	1865	900	Prise en compte de la construction déjà existante sur la parcelle	1	

5	ZO 35	3938	677	La superficie retenue tient compte de la présence d'une construction sur la parcelle	1	
Extension						
1	ZH 2	5330	900	Le reste de la parcelle est classée en agricole	1	Châtaincourt
Total		19129	5857		7	

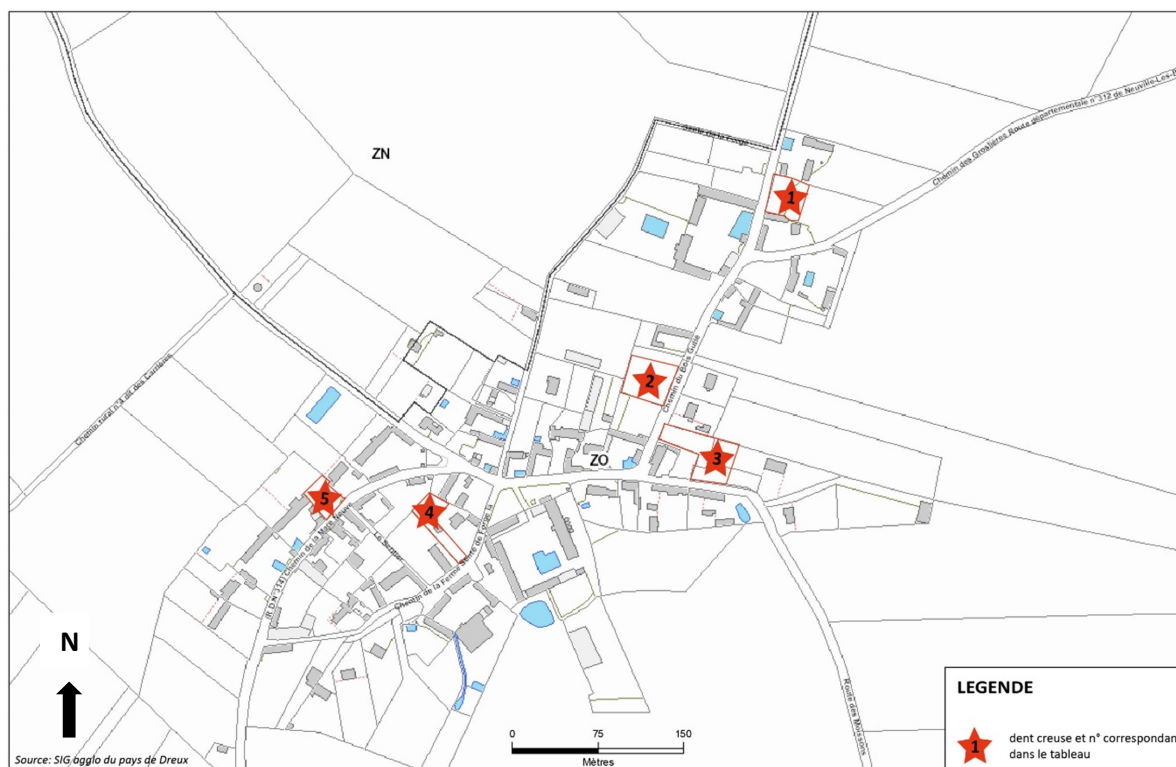
Tableau de synthèse de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie 2017-2027

Secteurs	Densification	Extension
Habitat (dents creuses et projets) (ha)	0,49	0,09
Projets économiques (ha)	0	0
Equipement (ha)	0	0
Superficie totale (ha)	0,49	0,09

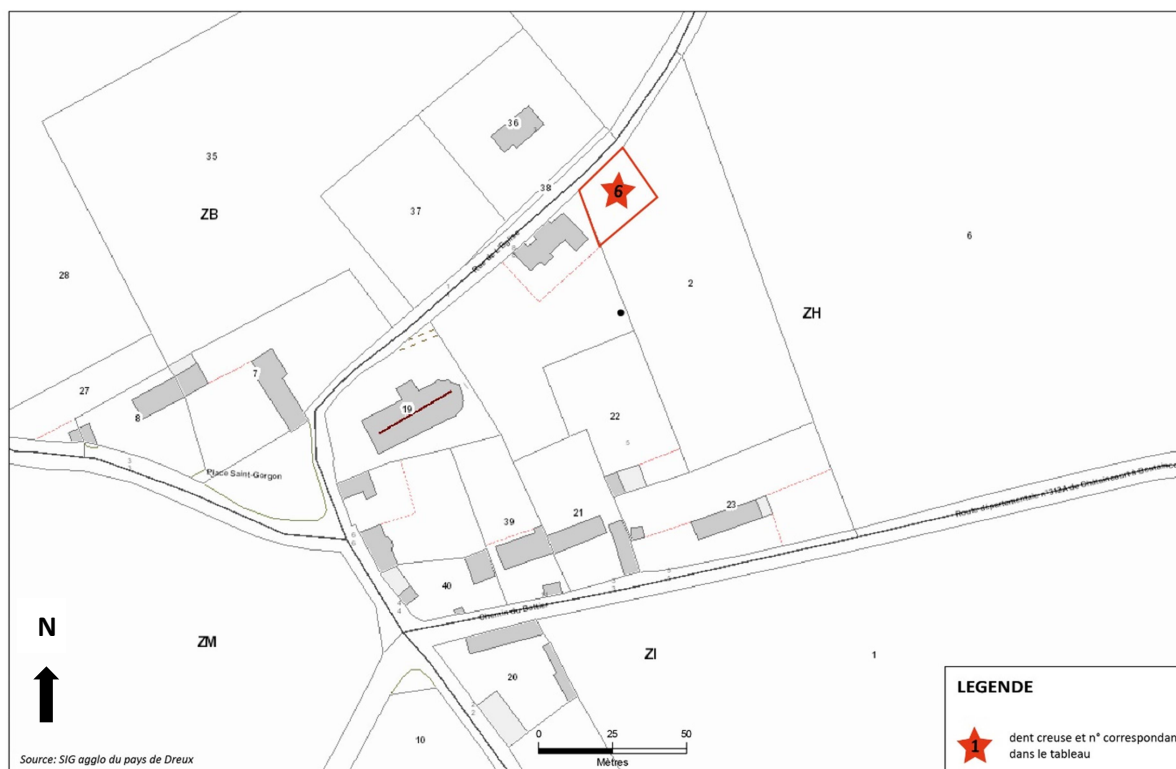
Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier (densification et extension) s'élève à **0,58 ha** :

- **0,49 ha** en densification pour le développement de l'habitat
- **Et 0,09 ha** en extension pour le développement de l'habitat

NEUVILLE-LES-BOIS



CHATAINCOURT



Le terrain identifié sur la carte constitue un terrain en extension du tissu bâti.

c. Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation, et traduits en orientations dans le PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU de Châtaincourt :

- Préserver les espaces naturels et aquatiques (notamment les continuités écologiques et les mares).
- Préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation
- Contrôler la constructibilité sur la commune en réduisant la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des secteurs bâtis.

Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2007-2017, durant laquelle 0,87 hectares ont été consommés en extension du tissu bâti pour la construction d'habitations.

- Protéger le patrimoine architectural et historique qui font l'identité de la commune, notamment le patrimoine religieux, les pompes à eaux et arsenaux.
- Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle de la commune
- Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification des différents hameaux et bourgs de la commune.

Entre 2007 et 2017, la commune de Châtaincourt a connu une consommation foncière de l'ordre de 1,07 hectares. Celle-ci a concerné uniquement la construction de nouveaux logements. La majeure partie de cette consommation s'est faite en extension des tissus déjà bâtis (0,87 hectares), la part de constructions en densification a quant à elle consommé pour 0,20 hectares d'espaces nouveaux.

Le projet de PLU actuellement porté par la commune de Châtaincourt prévoit avant tout un développement de l'habitat en densification du tissu bâti.

Ainsi, le projet aujourd'hui proposé par la commune de Châtaincourt équivaut à une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation à hauteur de 0,49 hectares par rapport à la décennie 2007-2017.

Synthèse de la répartition de la consommation d'espace pour les dix ans à venir (2017-2027)

	2007-2017	2017-2027
Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)	1,07	0,58
<i>En densification (en ha)</i>	0,20	0,49
<i>En extension (en ha)</i>	0,87	0,09
Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)	0,49	
Densité moyenne de logement (lgt/ha)	4,45	12,06

d. La capacité d'accueil du PLU

Au 1^{er} janvier 2014, Châtaincourt devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le Programme Local de l'Habitat adopté en septembre 2017, a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire et définir des orientations en matière de production de logements et notamment de logements sociaux pour les six prochaines années (2017-2023).

Au 1^{er} janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 114931 habitants répartis sur 81 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4500 habitants.

Lors du diagnostic, il a été mis en avant les enjeux suivants pour l'habitat :

- L'atteinte d'un rythme de production pour permettre le maintien de la population sur le territoire,
- Le développement équilibré de l'offre sociale sur le territoire, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles),
- Le développement de produits en accession abordable,
- L'amélioration du parc privé dégradé et la redynamisation des centres-bourgs,
- La lutte contre la vulnérabilité énergétique,
- La veille et l'accompagnement des copropriétés fragiles,

- La mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain et l'amélioration du parc locatif social existant,
- La réponse aux besoins des jeunes ménages,
- La réponse aux besoins des personnes âgées,
- L'accueil des Gens du Voyage.

Dans le cadre de ce même diagnostic, certaines communes ont été identifiées comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval,
- Les pôles d'équilibre de :
 - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre,
 - Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry,
 - Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville,
 - Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages,
 - Brezolles,
- Les autres communes rurales.

L'Agglo du Pays de Dreux a retenu un scénario ambitieux de renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et avec une intervention renforcée sur le parc ancien.

Au regard de ces objectifs de développement de l'offre d'habitat et des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune de Châtaincourt, il a été défini les besoins en logement selon la méthode dite du « point mort ». Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant :

- Les besoins liés au parc existant,
- Les besoins liés au desserrement des ménages,
- Les besoins du parc, c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien,
- Les besoins du marché, traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

Les besoins en logement liés au renouvellement du parc pour la période 1999-2010 :

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours le seul facteur à l'origine d'une augmentation nette du parc. En effet, certains logements de grande taille peuvent faire l'objet de divisions, ce qui contribue à augmenter le nombre total de logements. D'autres peuvent être vétustes et font alors l'objet d'aménagements (rénovation) ou d'une démolition/reconstruction. Pour la période 1999-2012, il y aurait eu un besoin de 3 logements lié au renouvellement du parc sur Châtaincourt.

variation du parc en 1999 et 2009	6
logement en 1999	115

logement en 2010	121
construction neuve entre 1999 et 2009	3
nombre de logements dû au renouvellement (a7-a4)	3

Source : Données INSEE, 2010 et chiffres DGFIP, constructions neuves 1999-2010.

Le besoin en logement lié au desserrement des ménages entre 1999 et 2010

Entre 1999 et 2010, le nombre moyen de personnes par ménage a fortement diminué. Cette diminution, autrement appelée desserrement des ménages, conduit à un besoin de 15 logements pour maintenir la population sur le territoire communal. Les ménages installés entre 1999 et 2010 verront leurs enfants partir sur d'autres territoires d'ici à quelques années.

Population des ménages en 1999	262
T5 taille moyenne des ménages en 2010	2,46
rp99 nombre de résidences principales en 1999	91
pop1999/t5-rp99	15

Source : Données INSEE, 2010 et Rp 1999.

Le besoin en logements dû à la variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2010

En 1999, on comptait moins de logements vacants qu'en 2012 (7 en 1999 contre 15 en 2012). A l'inverse, en 1999, il y avait plus de résidences secondaires qu'en 2012 (17 en 1999 contre 8 en 2012). Cela s'explique par le besoin en logements lié au renouvellement du parc qui s'est manifesté au cours de cette période. Face à une possibilité restreinte d'entreprendre de nouvelles constructions, une partie des nouveaux habitants qui sont venus s'installer sur la commune ont alors investi des constructions déjà existantes.

	1999	2010
Résidences secondaires	17	8
Logements vacants	7	15
Total	24	23
Variation	1	

Source : Données INSEE, 2010 et RP 1999.

Le calcul du « point mort » permet de recenser les besoins en logements pour maintenir le niveau de population d'un territoire sur une période donnée. Ce calcul correspond au cumul des besoins en logements liés au renouvellement du parc, au desserrement des ménages, ainsi qu'à la variation du parc de logements.

Prospectives d'évolution d'ici à 2027

Le projet de PLU actuellement porté par la commune de Châtaincourt envisage un développement encadré du parc de logements d'ici à 2027. Afin de déterminer les besoins de la commune en matière de production nette de logements, une projection à dix ans du calcul du point mort a été réalisée, de même que la mise en évidence du nombre de logements nécessaires pour maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Scénario du calcul du point mort pour la décennie 2017-2027	<i>Récupération en renouvellement</i>	<i>0</i>
	<i>Récupération en résidences secondaires et logements vacants</i>	<i>0</i>
	Récupération totale logements existants	0
	<i>Coups partis (PC/Cub déposés)</i>	<i>0</i>
	Dents creuses	7
	Projets communaux	0
	Total constructions nouvelles pour la décennie (2017-2027)	7

Projection des besoins en logements par le PLH pour la commune de Châtaincourt :

Le PLH définit un objectif de croissance de 0,60% annuel pour la commune de Châtaincourt d'ici la fin de la décennie (2027).

Cet objectif équivaut à une production d'environ 7 logements sur 10 ans, ceci afin de :

- maintenir la population existante ;
- encadrer l'arrivée de nouvelles populations ;
- anticiper le vieillissement programmé des ménages ainsi que leur possible desserrement futur.

Le projet porté par la commune de Châtaincourt est compatible avec les orientations prévues dans le PLH.

Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme. Ce premier document du PLU « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Cette partie a vocation à évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Châtaincourt.

Pour cela, le PADD expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement, la préservation des milieux naturels et agricoles, des ressources, la prise en compte des risques ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et agricole,
- Axe 2 : Stabiliser la population communale et maîtriser le développement urbain dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Soutenir l'activité locale,
- Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements.

Les ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Ces incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement selon les thématiques suivantes : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis, patrimoine et paysage, énergie, eau, air, bruit, risques, déchets.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. En l'espèce, l'autorité environnementale a été saisie pour connaître de l'éligibilité ou non du projet communal à étude environnementale complète ; la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) s'est prononcée négativement sur ce point le 15 septembre 2017.

Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

Le paysage

Enjeux	Orientation du PADD	Dispositions du PLU
<p>Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune</p> <p>Les paysages de Châtaincourt sont plutôt homogènes en raison d'un territoire situé sur l'entité paysagère du Thymerais. Sur le territoire de Châtaincourt, trois unités paysagères se distinguent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces agricoles, • Les espaces boisés, • Les espaces bâtis. 	<p>Préserver les grandes entités paysagères qui font l'identité de la commune</p> <p>-Préserver les espaces agricoles qui recouvrent majoritairement le territoire communal ;</p> <p>-Préserver les espaces boisés présents de façon éparse sur la commune grâce à la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;</p> <p>-Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme le réseau de mares</p>	<p>L'arrêt de l'étalement urbain</p> <p>La préservation des paysages naturels et agricoles passe par l'arrêt de l'étalement urbain et par le classement des espaces agricoles en zone A.</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation</p> <p>Cela se traduit par un traitement qualitatif des espaces non construits et libres dans les zones urbaines afin de valoriser la végétation</p>

<p>Le PLU a pour enjeu de préserver ce paysage. Il existe donc plusieurs zones : A (Agricole), N (Naturelle), U (Urbanisée) et UX (pour le développement économique).</p> <p>Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles</p> <p>La commune possède un paysage urbain intégré à l'environnement avec un réel souci de verdissement des parcelles privées. Les fonds de jardin marquent la transition avec les espaces naturels.</p> <p>Ainsi, le PLU a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation des fonds de jardin avec la création d'un sous zonage en UAj et UBj - Le maintien des gabarits de construction en fonction de l'existant - La définition des essences locales pour les futurs projets - La création d'un secteur UC pour limiter l'urbanisation en milieu très rural. 	<p>communales et au-delà, pour assurer les continuités entre les espaces terrestres et aquatiques ;</p> <p>-Assurer une transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles.</p> <p>Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques</p> <p>-Préserver les continuités écologiques terrestres liées à la présence des bois ;</p> <p>-Préserver les continuités écologiques aquatiques liées à la présence de mares sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>existante et de la renforcer.</p> <p>Préserver les espaces agricoles</p> <p>Le PLU de Châtaincourt permet le développement de l'urbanisation en densification pour les futurs projets.</p> <p>Le classement en zone A « agricole » interdit l'implantation de toute construction qui n'a pas vocation à soutenir l'activité agricole.</p> <p>Préserver les paysages</p> <p>La traduction réglementaire passe par des préconisations, par exemple, en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'insertion des constructions dans le paysage (clôture, hauteur, couleur...) - De préservation des espaces naturels (Espaces Boisés protégés au titre du L.151-23 CU qui représentent 18,12 ha et zone N).
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La faune, la flore et la biodiversité

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Assurer une cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol</p> <p>La biodiversité existante à l'échelon communal se révèle être restreinte, (aucune ZNIEFF, ni Natura 2000 ne sont présentes sur la commune) ; pour autant, la commune possède plusieurs boisements à préserver (protection au titre du L.151-23 CU). Le but est d'assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol.</p> <p>Préserver les mares communales et les espaces boisés présentant un intérêt pour maintenir la biodiversité</p> <p>Ainsi, le PADD a porté une attention particulière à protéger les continuités relatives à la biodiversité ordinaire existante.</p> <p>La commune a souhaité classer les mares dans un but de préservation de biodiversité puisqu'il n'existe pas de corridor hydraulique.</p> <p>A Châtaincourt, une quinzaine de mares ont été identifiées sur le territoire communal et notamment au niveau des secteurs bâtis, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation</p> <p>Les espaces agricoles sont en perpétuelle régression sur l'ensemble de la France. Ce phénomène est observable à l'échelle du Thymerais.</p> <p>Le PLU ne permet pas le mitage et les extensions pour garantir la pérennité du foncier agricole.</p>	<p>Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> -Préserver les continuités écologiques terrestres liées à la présence des bois, - Créant un zonage N avec un règlement dédié et des espaces boisés classés (EBC) -Préserver les continuités écologiques aquatiques liées à la présence du réseau de mares sur l'ensemble du territoire. <p>Préserver les espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> -Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation. 	<p>La préservation de la biodiversité ordinaire</p> <p>L'objectif est de préserver les éléments structurants qui fondent les continuités écologiques à l'échelle de la commune par un classement approprié (UAj et Ubj) et restreignant les activités humaines. Ont été classés en éléments paysagers à protéger (L.151-23 CU) les espaces boisés inférieurs à 4ha qui représentent une surface de 18,12ha.</p> <p>Le développement de la nature dans l'espace urbain</p> <p>Le but est de mettre en place des dispositions favorables au verdissement des espaces urbanisés et notamment au niveau des espaces libres et/ou non construits des propriétés privées (coefficient de terrain en pleine terre, préconisation en matière de clôture...).</p> <p>La protection du patrimoine paysager de la commune</p> <p>Plusieurs éléments paysagers ont été identifiés et le PLU classe au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>3 mares à Neuville-les-Bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle ZO76 - Parcelle ZO93 - Parcelle ZO151 <p>3 mares à Groslières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle ZL19 - Parcelle ZL9 - Parcelle ZL10 <p>2 mares à Memont</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle ZB42 - Parcelle ZB22 <p>1 mare à Beaulieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle ZE22 <p>1 mare à Boutaincourt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle ZH14 <p>Plusieurs mares dans le hameau</p>

		<p>Ormes</p> <p>- Parcelle ZC72</p> <p>1 mare parcelle ZM17 (pièce du vieuville)</p> <p>Des règles spécifiques ont été définies telles que l'interdiction du comblement des mares.</p> <p>L'identification et la protection des espaces dédiés à l'agriculture</p> <p>L'identification et la délimitation des espaces agricoles restreignent les activités autres qu'agronomes.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'air, l'énergie et le climat

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Sensibiliser les habitants aux enjeux énergétiques</p> <p>Il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la consommation énergétique des bâtiments aussi bien du logement individuel que des équipements publics de la commune.</p> <p>Il a ainsi été acté dans le diagnostic que la commune souhaitait veiller à ce que le cadre de vie rural soit préservé notamment vis-à-vis des modes de productions d'énergies renouvelables. L'idée est que ces derniers puissent être intégrés au tissu et au bâti déjà existant.</p> <p>De même, il a été aussi souligné l'intérêt d'adapter les formes d'habitat, en construction neuve, aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural actuel.</p>	<p>Développer le réseau de déplacements doux usages</p> <p>-Valoriser le potentiel de liaisons douces présent sur la commune ;</p> <p>-Avoir une réflexion sur l'aménagement de circuits de liaisons douces entre les différents hameaux et lieux-dits.</p>	<p>La promotion des systèmes de production d'énergie renouvelable</p> <p>Le règlement du PLU prévoit des adaptations réglementaires pour assurer le développement harmonieux des énergies renouvelables sur le territoire et la bonne performance énergétique des constructions (article 3.6) tout en respectant le cadre bâti actuel. C'est d'ailleurs un axe prioritaire du PLH (réhabilitation du bâti).</p> <p>La maîtrise de l'étalement urbain</p> <p>Le plan de zonage délimite une zone urbaine pour stopper l'étalement urbain et développer le bourg de manière harmonieuse et maîtrisée ; le restant étant classé en UAj, UBj et UC, pour préserver la biodiversité ordinaire.</p> <p>Ce plan évite une dispersion de l'habitat et concentre le développement urbain dans les hameaux.</p>

Le patrimoine architectural et urbain

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés</p> <p>La commune possède un patrimoine historique et architectural qui</p>	<p>Respecter le patrimoine architectural, historique</p> <p>-Poursuivre les efforts d'intégration du bâti dans</p>	<p>La protection du patrimoine urbain de la commune</p> <p>Les enjeux en matière de protection du patrimoine local sont rassemblés dans les</p>

<p>entretiennent l'histoire de la commune. Cette dimension doit être prise en compte dans les réflexions de développement pour assurer sa mise en valeur et la qualité du cadre de vie. L'enjeu issu du diagnostic précise une volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti historique.</p>	<p>l'environnement paysager et dans le tissu ancien ;</p> <p>-Protéger les éléments patrimoniaux qui font l'identité de la commune : l'église, les pompes à eau et les arsenaux ;</p> <p>-Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle de la commune au travers de règles concernant l'aspect extérieur des constructions.</p>	<p>zones U.</p> <p>Parallèlement, le projet de PLU distingue une zone UA d'une zone UB, avec un règlement distinct, pour dissocier les formes anciennes et les nouvelles en offrant la possibilité de moduler le projet dans le respect d'une bonne insertion dans le tissu bâti existant.</p> <p>De même, plusieurs sites d'intérêt patrimonial et historique ont été identifiés et le PLU classe au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Eglise de Châtaincourt (parcelle ZH 19) • 1 calvaire entre Châtaincourt et Neuville-les-Bois, (parcelle ZM15) • Les pompes à eau : <ul style="list-style-type: none"> - 2 à Neuville-les-Bois (parcelle ZO79, parcelle ZO87) - 1 à Boutaincourt (parcelle ZE95) - 1 à Beaulieu (parcelle ZH49) - 1 à Châtaincourt, sur la D134.13 (parcelle ZM10) • Les arsenaux : <ul style="list-style-type: none"> - 1 à Boutaincourt (parcelle ZE95) - 1 à Neuville-les-Bois (parcelle ZO85) <p>Des règles spécifiques ont été définies dans les dispositions communes pour la préservation de la composition architecturale d'ensemble et d'évolution possible.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les ressources naturelles

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Protéger les mares communales garantes du maintien de la biodiversité</p> <p>Comme précisé plus avant dans le tableau, la commune de Châtaincourt compte un nombre important de mares (une quinzaine, identifiées tant communales que privées) nécessaires au maintien d'une biodiversité dite ordinaire.</p> <p>Tenir compte des caractéristiques d'assainissement</p> <p>En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'ensemble du territoire communal est concerné par un assainissement non collectif. Il s'agit</p>	<p>Protéger le patrimoine naturel aquatique en</p> <p>Préservant les continuités écologiques aquatiques liées à la présence du réseau de mares sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>La protection des espaces naturels</p> <p>Les zones relatives aux espaces naturels (zone N) ont été créées.</p> <p>Il a été minimisé le risque de pollution des sols et des nappes lié aux activités humaines en appliquant les règlements d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et des déchets réalisés par l'Agglo du Pays de Dreux.</p>

donc de prendre en compte cet élément dans l'identification des secteurs urbanisables.		
----------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Risques, nuisances et pollutions

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Gérer les déchets en évitant les risques de pollution</p> <p>La gestion des déchets relève de la compétence de l'agglomération. Une filière de collecte ainsi que de tri sélectif est mis en place sur la commune. Des containers sont disponibles pour la collecte sélective du verre. Les encombrants sont ramassés plusieurs fois dans l'année, en plus de l'offre de déchèteries sur l'agglomération.</p>	<p>Ce sujet n'est pas directement traité dans le PADD, cependant on le retrouve en filigrane dans les axes 2 sur l'organisation du développement urbain de la commune</p>	<p>La gestion des déchets</p> <p>Gérer les déchets dans l'attente de leur collecte en fonction du règlement intercommunal des déchets, qui est annexé au PLU.</p> <p>La prévention des nuisances</p> <p>Le règlement définit les conditions d'implantation des activités économiques au sein du village. Seules les activités artisanales, et commerces de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées. Des règles spécifiques sont aussi présentes dans le règlement de la zone UX.</p>

Les effets notables et prévisibles sur l'environnement

L'objectif est d'identifier les effets potentiels et prévisibles du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement afin de prendre en compte l'impact global du projet communal sur son territoire.

Le but n'est pas d'avoir une analyse quantitative de ces effets mais plutôt une vision qualitative du plan sur l'environnement. Il s'agit donc d'évaluer le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement et le plan de zonage afin d'envisager les incidences des projets opérationnels du PLU.

Cette évaluation se fait au regard des éléments de constat et des enjeux dégagés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le paysage

Les dispositions du PLU ont une incidence sur l'environnement et la thématique du paysage à travers les ambitions de développement urbain, économique, de déplacements et concernant le patrimoine naturel, paysager, architectural et historique.

Selon le PADD, les dispositions réglementaires reprennent les objectifs suivants :

- Préserver le paysage agricole, les bois ainsi que le paysage bâti ;
- Assurer une transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Assurer une densification qualitative et les transitions paysagères entre le tissu bâti, l'espace naturel et agricole</p> <p>Le PLU vise le maintien de la diversité paysagère de la</p>	<p>Promouvoir les systèmes de production d'énergies renouvelables</p> <p>Le PLU facilite la mise en place de système de production d'énergie renouvelables, ce qui peut</p>

<p>commune et de sa mise en valeur. Il vise aussi une meilleure intégration paysagère des espaces urbanisés dans leur environnement naturel par le verdissement des espaces non construits et le renforcement du tissu végétal d'essences locales présent dans le tissu bâti.</p> <p>Le PLU a classé les fonds de parcelle en sous-secteur UAj et UBJ pour préserver la biodiversité ordinaire existante.</p> <p>Préserver les grandes entités paysagères La création d'une zone N et d'une zone A a pour but de protéger les entités paysagères existantes. En classant en EBC une partie des massifs inférieurs à 4ha</p> <p>Protéger le patrimoine architectural et historique Plusieurs éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager de la commune ont été recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le but est de protéger le patrimoine vernaculaire de la commune ainsi que les mares de la commune</p>	<p>potentiellement conduire à des nuisances dans certains secteurs malgré la prise en compte de cette dimension dans les dispositions réglementaires. Toutefois, le règlement s'attache à encadrer leur développement pour garantir leur bonne insertion (insertion dans le bâti existant...).</p> <p>Assurer la diversification des formes d'habitats Le PLU facilite la diversification des formes d'habitat ce qui peut conduire à une perte de caractère du centre ancien. Toutefois, il assure la bonne intégration de ces nouvelles constructions dans le tissu urbain actuel. De même, une gamme de couleur, un gabarit de construction ainsi que des règles d'implantation permettent de préserver le plus possible ce patrimoine.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La faune, La flore et la biodiversité

Les dispositions du PLU concernant la préservation de la faune, de la flore et de la biodiversité locale, interfèrent avec les ambitions du PADD concernant les thématiques du développement urbain, du développement économique, de la préservation des ressources et espaces naturels ainsi que des risques, nuisances et pollutions :

- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune tels que les boisements et les mares ;
- Assurer une cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;
- Préserver les continuités écologiques.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Préserver les grandes entités paysagères et la biodiversité ordinaire Le PLU vise la préservation de la biodiversité ordinaire avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La constructibilité qui est très encadrée, pour les fonds de jardins - L'utilisation d'essences locales - Les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme - Des zones A et N créées. <p>Préserver les continuités écologiques liées à la présence des mares sur le territoire communal Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les mares communales ont été identifiées pour les protéger.</p> <p>Fonder les nouveaux projets sur le respect de l'environnement et de ses composantes : Le PLU a vocation à améliorer la qualité urbaine et ce, notamment à travers le verdissement du cœur de village et la conservation d'espaces de respiration dans la zone urbaine (identification d'espaces de jardin) pour assurer la pérennité de la faune et de la flore (classement UAj et UBj).</p> <p>Assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles L'identification de certains hameaux, comme pouvant être densifiés, ainsi que le centre-bourg, a permis de préserver les grandes entités paysagères.</p>	<p>Définition d'une organisation spatiale cohérente entre le bourg et les hameaux La densification peut conduire à long terme à la réduction voire à la disparition de certains espaces de respiration présents dans le bourg et les hameaux comptant des dents creuses. Cependant, le plan de zonage prend en compte cette dimension en classant ces espaces en jardin pour y limiter la constructibilité.</p> <p>Réalisation de nouvelles infrastructures routières : Aucune voie nouvelle n'est programmée dans le projet de PLU.</p>

L'air, l'énergie et le climat

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations suivantes en lien avec les quatre grands axes du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel en protégeant les continuités écologiques
- Assurer le fonctionnement de quelques entreprises présentes sur la commune
- Densifier les secteurs déjà bâtis notamment le bourg de Châtaincourt et le hameau de Neuville-les-Bois, hameau principal de la commune.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Promouvoir la performance énergétique des bâtiments Le PLU vise une meilleure performance énergétique des bâtiments que ce soit pour le parc existant ou pour les nouvelles constructions ou encore les équipements. Il s'agit d'intégrer cet enjeu comme composante environnementale dans les projets urbains et de permettre au bâti ancien comme récent d'améliorer leur performance énergétique (article 3.6 du règlement).</p> <p>Optimiser les réseaux de déplacements et leurs usages : Le PLU prend en compte les besoins de stationnement en prescrivant des normes de réalisation d'aire de stationnement (article 5).</p> <p>Préserver les espaces naturels et notamment les boisements : Les boisements agissent comme des « puits de carbone » limitant ainsi les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Ainsi, plusieurs bois inférieurs à 4 hectares sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) du code de l'urbanisme.</p>	<p>Renforcement du nombre d'habitants et organisation du territoire communal entre le bourg et les hameaux L'accueil de nouvelles populations induira nécessairement l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre par les déplacements et la dépense énergétique des bâtiments supplémentaires. Toutefois, le PLU vise à réduire ces phénomènes avec la mise en place de système de production d'énergies renouvelables. L'ouverture à l'urbanisation principalement dans le bourg et un hameau va limiter les déplacements.</p> <p>Préservation du tissu bâti ancien : Il s'agit d'encadrer le potentiel d'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables dans un contexte de préservation du cadre architectural et bâti traditionnel du Thymerais.</p>

Le patrimoine architectural et urbain

Les dispositions du PLU intervenant dans cette thématique environnementale sont liées aux orientations du PADD concernant les chapitres relatifs au développement urbain, économique et au patrimoine historique :

- Respecter le patrimoine architectural et historique
- Préserver les espaces boisés
- Préserver les grandes entités paysagères.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Respecter le patrimoine architectural et historique et sauvegarder le patrimoine architectural et historique Le PLU assure la préservation du tissu ancien caractéristique du Thymerais et la mémoire physique de la commune. Il permet également l'évolution du tissu existant en favorisant la densification et le renouvellement urbain. Comme indiqué ci-avant, un certain nombre d'éléments bâtis et paysagers remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Préserver les grandes entités paysagères Dans le zonage, la possibilité de classement au titre</p>	<p>Préservation du tissu bâti ancien : Le potentiel de l'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables est encadré dans un contexte de préservation du cadre architectural et bâti traditionnel du Thymerais dans un souci de bonne insertion.</p>

de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été mobilisée. Ainsi, le PLU classe en espaces paysagers à protéger afin d'assurer non seulement leur préservation mais aussi leur mise en valeur.

Les ressources naturelles

Les dispositions du PLU intervenant dans la thématique environnementale des ressources naturelles sont liées aux ambitions du PADD concernant la préservation de la faune, la flore et la biodiversité, du patrimoine naturel et paysager, au développement urbain ainsi qu'aux nuisances et pollutions :

- Veiller à ce qu'un éventuel développement de modes de production d'énergies renouvelables préserve le cadre de vie rural de la commune ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Tenir compte des caractéristiques d'assainissement dans l'identification des secteurs urbanisables.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Protéger la biodiversité ordinaire La conservation d'une partie des espaces non construits en pleine terre, la gestion alternative des eaux pluviales sont des éléments prescrits par les dispositions du règlement (articles 4 et 7).</p> <p>Préserver le paysage agricole : Un zonage spécifique Agricole (A) a été créé pour une superficie de plus d'environ 1386,25 hectares et un zonage N a été créé pour une superficie d'environ 67,48 hectares.</p>	<p>Limitier le risque de pollution : La densification du bourg et des flux automobiles qui leurs sont liés peut conduire à un risque de pollution supplémentaire de l'air et des eaux de surface. De même, le soutien de l'activité économique peut augmenter potentiellement le risque de pollution.</p> <p>Toutefois, la prescription de gestion intégrée des eaux pluviales limite largement ce risque. De même, il existe un règlement intercommunal d'assainissement qui assure la prise en compte de cette dimension par les entreprises en activité sur la commune.</p>

Les risques, nuisances et pollutions

Les dispositions réglementaires interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux ambitions du PADD suivantes :

- Limiter le développement urbain aux alentours de la D4 pour limiter les problématiques de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Assurer une politique équilibrée des transports : Le PLU enjoint au développement d'alternatives à l'usage de la voiture réduisant ainsi des nuisances sonores et la pollution atmosphérique.</p> <p>La collecte, la gestion et le traitement intercommunal des déchets : La gestion des déchets est une compétence de l'agglomération. Toutefois, le PLU vise la mise en place d'infrastructures de stockage des déchets à la parcelle ou en point commun de collecte dans l'attente de leur collecte.</p>	<p>Densification du centre-bourg : L'accueil de nouvelles populations induira nécessairement l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre par les déplacements et la dépense énergétique des bâtiments supplémentaires. Toutefois, le PLU vise à réduire ces phénomènes avec la mise en place de système de production d'énergies renouvelables. L'ouverture à l'urbanisation principalement dans le bourg et un hameau va limiter les déplacements.</p>

Les indicateurs d'évaluation du PLU

Il est question de pouvoir évaluer les effets du PLU sur le développement du territoire communal, au travers des indicateurs définis dans le tableau ci-dessous :

Thèmes	Objectifs	Questions évaluatives	Indicateurs	
			<i>État des lieux initial - (source des informations/données)</i>	<i>Objectif fixé - 2027 (où trouver les informations/données)</i>
Démographique	<ul style="list-style-type: none"> Concourir au maintien et renouvellement de la population sur la commune et préserver son cadre de vie rural au travers d'actions sur l'offre de logements. 	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée à environ 0,6 % à partir de 2020 % ?	247 habitants en 2014 (source commune de Châtaincourt INSEE)	Objectif de croissance de 0,6 %, soit environ 262 habitants en 2027 (sources : commune et INSEE)
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Proposer une offre de logements suffisant et adaptée pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir aussi bien pour les jeunes ménages que pour la population vieillissante ; Maîtriser le développement urbain de la commune afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et d'engendrer des coûts pour la collectivité. 	De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	Potentiel constructif en dents creuses Voir Rapport de présentation – disposition	Potentiel constructif en dents creuses de 0,49 ha en densification (source : PLU)
		Les objectifs de modération ont-ils été atteints ?	La modération de l'espace est de 0,49 ha par rapport à la décennie 2007-2017 Voir Rapport de présentation – disposition	Consommation d'espaces réelle entre 2017-2027 – Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, cadastre géoportail, ...

		La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	Nombre moyen de personnes par ménage est de 2,46 en 2017 Voir Rapport de présentation – dispositions du PLU	Objectif de 2.36 en 2027
Activités & Emplois	<ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces ; • Assurer le fonctionnement des quelques entreprises présentes sur la commune, qui garantissent l'existence de plusieurs emplois. 	Le nombre de siège agricole est-il stable ?	11 sièges d'exploitation présents sur la commune en 2017 Voir diagnostic	Le maintien du site agricole (Sources : commune, Chambre d'Agriculture départementale)
		Nombre de commerces et services en 2027 ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic	Nombre de nouveaux commerces en 2027 (Source : Agglo du Pays de Dreux)
Transports	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de l'offre de transport en commun en identifiant les besoins des habitants. 	Le transport en commun a-t-il été développer ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « transports »	Nombre de lignes et d'arrêts sur la commune (Source : Agglo du Pays de Dreux – Commune)
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'offre d'équipements communaux. 	Les équipements communaux se sont-ils maintenus ?	Voir rapport de présentation- Diagnostic	Nombre d'équipements communaux en 2027 (sources : données communales – INSEE)
Paysage, biodiversité et milieux naturels	<u>Préserver les paysages agricoles en :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles ; • Interdisant la création de bâtiments 	A-t-on préservé les surfaces des espaces agricoles ?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre d'hectares dédiés aux espaces agricoles en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux – Géoportail)

	<p>isolés en dehors de ceux nécessaires à l'activité agricole.</p> <p><u>Préserver les paysages boisés en :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> En protégeant les espaces boisés inférieurs à 4ha au titre des Espaces Boisés Classés du code de l'urbanisme et en maîtrisant l'urbanisation sur ces espaces ; En protégeant les mares communales. 	A-t-on préservé les surfaces boisées protégées au titre des Espaces Boisés Classés du code de l'urbanisme?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre d'hectares dédiés à la protection au titre des Espaces Boisés Classés du CU en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux – Géoportail)
		A-t-on gardé les mares référencées au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre de mares existantes en 2027 (Sources : SIG Agglo du Pays de Dreux- Géoportail et terrain)
Environnement bâti et son évolution	<p><u>Organiser le développement de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Orienter les constructions à venir vers une densification des secteurs déjà bâtis (cœurs de villages). <p><u>Préserver l'architecture traditionnelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et architectural ; Développer des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la 	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?	Potentiel de constructions neuves de 8 logements	<p>Calcul du point mort sur la période 2017-2027 (Sources : PLU et données communales)</p> <p>Production effective de logement entre 2017 et 2027 (Source : Chiffres Insee)</p>

	<p>commune. <u>Protéger le patrimoine historique et architectural local :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier le patrimoine historique et architectural local (article L.151-19 du code de l'urbanisme) pour assurer sa préservation et sa mise en valeur. 	<p>Le bâti d'intérêt historique et patrimonial référencé au titre de l'article L.151-19 a-t-il été préservé ? Dans quelle mesure a-t-il évolué ?</p>	<p>Éléments de patrimoine bâti- RP partie Diagnostic et PADD</p>	<p>Nombre de bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration. <i>(Sources : commune, ADS Agglo du Pays de Dreux)</i></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------