

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Meslay-le-Grenet



Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 28 novembre 1994
1^{re} modification approuvée le 1^{er} septembre 2011

Plu prescrit le 13 novembre 2014
Projet de Plu arrêté le 12 octobre 2017

Vu pour être annexé à la
délibération du 12 octobre 2017
conseil municipal arrêtant le plan
local d'urbanisme de la
commune de Meslay-le-Grenet

Le maire,
Gilles Pineau

Rapport de présentation



Date :

3 octobre 2017

Phase :

Arrêt du projet

Pièce n° :

1

mairie de Meslay-le-Grenet, 2 rue des Champarts (28120) tél : 0- / Tél : 02
37 25 37 63 e-mail : mairie.meslay-le-grenet@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Tables des matières

PREMIÈRE PARTIE Généralités.....	1
1.1 - Le plan local d'urbanisme	2
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	2
1.1.2 - Contenu.....	3
1.1.3 - Motifs de l'élaboration	3
1.2 - Présentation générale de la commune	4
1.2.1 - Situation géographique	4
DEUXIÈME PARTIE Diagnostic Socio-économique.....	18
2.1 - La population	19
2.2 - Le logement	22
2.3 - Analyse du développement foncier	24
2.5 - Les équipements collectifs.....	34
2.7 - Les activités économiques	38
2.8 - Meslay et le tourisme.....	44
TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	49
3.1 - Données naturelles du site.....	50
3.2 - Analyse paysagère.....	58
3.3 - Risques et nuisances.....	59
3.4 - Servitudes d'utilité publique	62
3.5 - Synthèse du diagnostic et enjeux : explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable	63
QUATRIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement.....	68
4.1 - Le projet de la commune	69
4.1.1 - Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables	69
4.1.2 - Les perspectives démographiques.....	73
Nota : Le tableau présenté ci-dessus a pour objectif d'expliciter les potentialités d'aménagement des différents secteurs urbanisés. Le nombre de logements indiqué est purement indicatif.	73
4.1.3 - L'organisation spatiale retenue	74
4.1.4 - La politique d'équipements.....	75
4.1.5 - Justification des orientations d'aménagement et de programmation.....	76
4.2 - Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	77
4.2.1 - Découpage du territoire	77
4.2.2 - Consommation d'espace agricole, naturel et forestier.....	78
4.2.3 - Les dispositions favorisant la densification des zones urbaines.....	81
4.2.4 - Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables.....	87
4.2.5 - Justifications de la traduction dans les documents réglementaires du Padd	87
CINQUIÈME PARTIE Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires.....	100
5.1 - Évaluation des incidences sur l'environnement	101
5.1.1 - Incidences sur l'environnement et mesures en faveur de la limitation des impacts.....	101
5.1.2 - Incidences du Plu dans le cadre des vues vers la cathédrale.....	102
5.2 - Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.....	106
5.3 - Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	108
5.3.1 - Compatibilité du Plu avec le Scot de l'agglomération Chartraine	108
5.3.3 - Compatibilité avec le plan de déplacements urbains.....	113
5.3.4 - Compatibilité avec le document d'aménagement commercial	114
5.3.5 - Compatibilité du Plu avec le plan climat-énergie territorial.....	114
5.3.6 - Compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique.....	114

5.3.7 - Compatibilité avec le schéma régional du climat, de l' air et de l' énergie du Centre-Val de Loire.....	115
5.4 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu et résumé non technique	115
5.4.1- Suivi de la consommation d' espace et de la production de logements	116
5.4.2- Suivi de la réalisation des projets municipaux	117
5.4.3 - Suivi des effets sur l' environnement.....	118
5.4.4 - Méthodes d' évaluation	119
Annexes	120

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

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

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur la construction d'un pavillon au milieu d'une grande parcelle. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % !

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

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

Il a deux grands objectifs :

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

1.1.2 – Contenu

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

Article L151-2 du code de l'urbanisme

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

Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

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

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

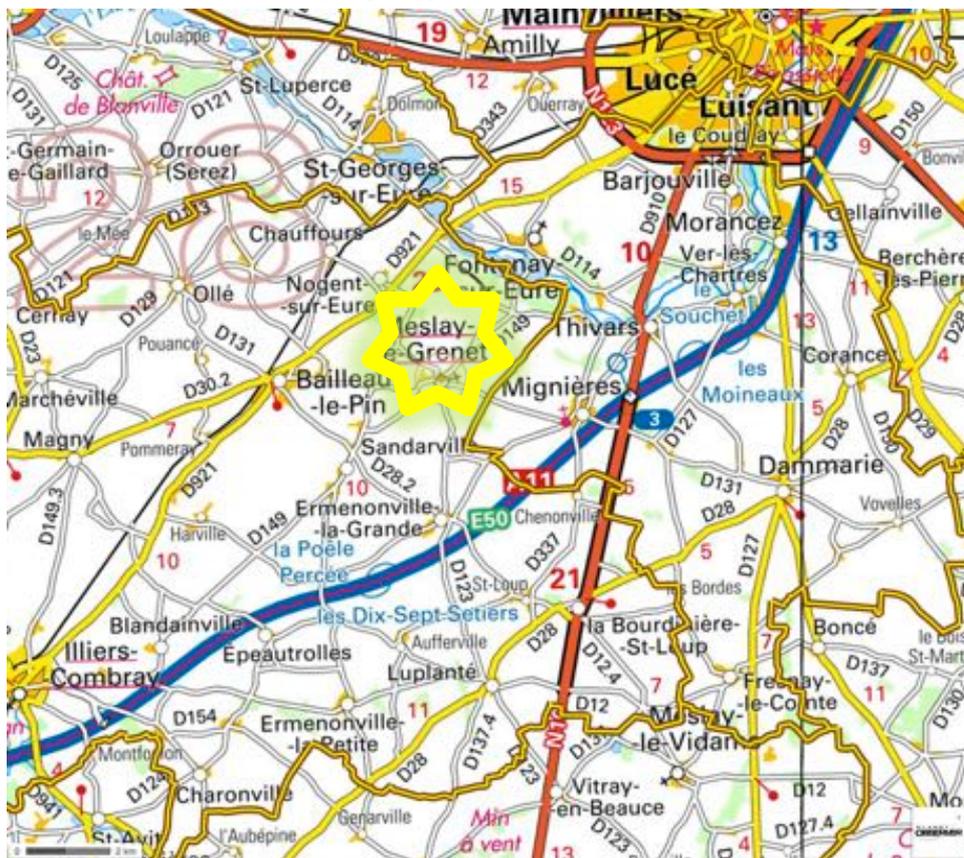
1.1.3 - Motifs de l'élaboration

La commune de Meslay-le-Grenet a prescrit la révision de son Pos le 13 novembre 2014, pour les motifs suivants :

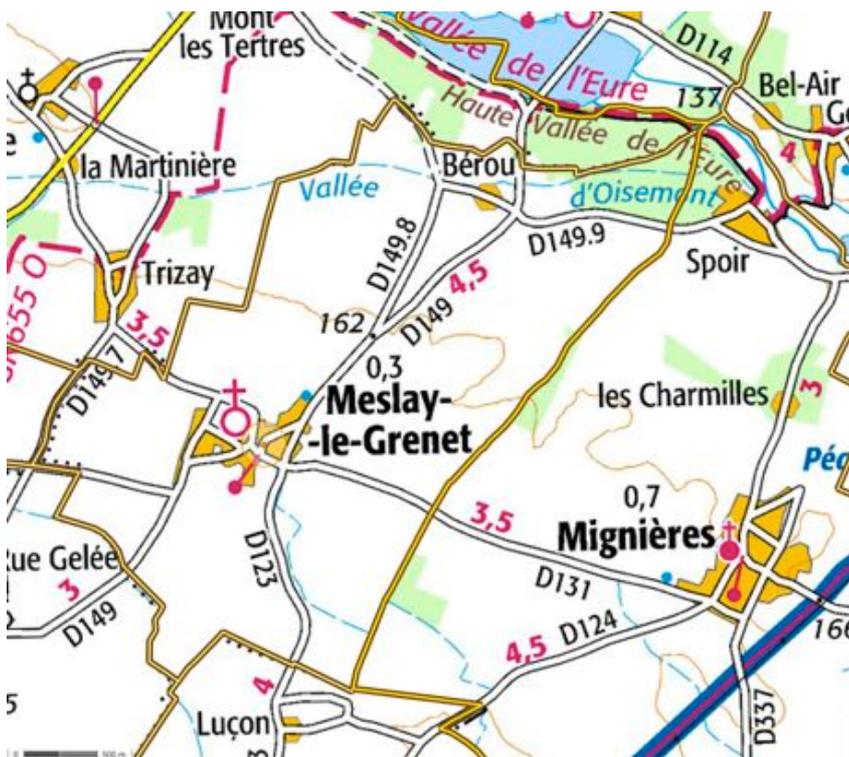
- répondre aux évolutions législatives ;
- assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
- prévoir les capacités de construction et une réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matières d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ;
- assurer et tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat, moyens de transports et gestions des eaux ;
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux ;
- maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains ;
- réduire les nuisances sonores ;
- sauvegarder les ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti ;
- prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques et les pollutions et nuisances de toute nature.

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique



Carte générale de la commune (limites en trait jaune surligné de noir) Source : géoportail



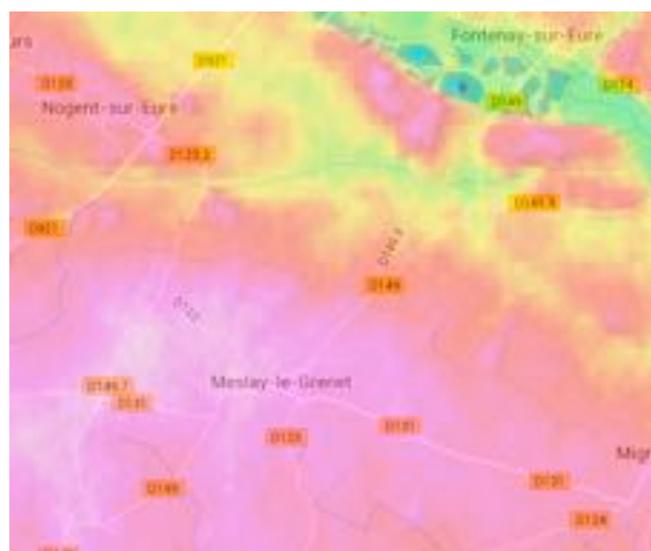
Cet extrait de la carte Igm montre que le village commence à se développer ces dernières décennies en épaisseur et non pas en linéaire.



Meslay est située à une douzaine de kilomètres de Chartres, à 4 kilomètres de l'échangeur de Thivars sur l'autoroute A 11 (flèche verte sur la carte), à 13 km du tout nouvel échangeur d'Illiers-Combray sur l'autoroute A 11, (flèche rouge sur la carte), à 70 km d'Orléans, 50 km de Dreux et 100 de Paris. L'accès au train via la gare de La Taye à Saint-Georges-sur-Eure est facile, à 6 kilomètres.



Meslay-le-Grenet (étoile rouge) est au cœur de la Beauce, grande région agricole céréalière, mais pas seulement, car très proche de la région Île-de-France, lieu de consommation très favorable au développement d'une agriculture basée sur les « circuits courts » et le maraîchage. (Source carte : site internet du conservatoire des espaces naturels de la région Centre)



À gauche, vue du relief montrant que Meslay est située sur la ligne de partage des eaux Loir et Eure ; à droite zoom sur Meslay, dont le relief est surtout marqué par la vallée de l'Eure au nord, par une vallée adjacente (la vallée d'Oisemont prenant sa source à Ollé à quelque dix kilomètres à l'ouest) puis par le plateau beauceron pour une grande partie sud de la commune. (extrait du site topographic-map.com)

Constat : la position de Meslay proche de l'A 10 et A 11, à deux pas de Chartres et de la région Île-de-France est un atout. Sa position dans une région agricole riche proche de 12 millions de consommateurs est à prendre en compte.

Objectif : profiter de cette position pour renforcer l'emploi local y compris Agricole

1.2.3 - Contexte intercommunal

Meslay-le-Grenet adhère à la **communauté d'agglomération Chartres Métropole** créée le 1^{er} janvier 2011.

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

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



Les compétences

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

Les compétences obligatoires.

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

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

La présente partie expose les documents avec lesquels le Plu de Meslay-le-Grenet doit être compatible et qui doivent être pris en compte. Les modalités de mise en comptabilité avec le Plu sont évoquées en détail au chapitre : 5.3 – Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

Le Plu de Meslay-le-Grenet doit être **compatible** avec les documents suivants :

- Le Schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'Agglomération Chartraine approuvé le 15 mai 2006 et actuellement en révision

Le territoire de Meslay-le-Grenet est située dans le périmètre du **schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Chartraine**.

Le schéma de cohérence territoriale (Scot)

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

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

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

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

Au-delà de ces évolutions du contexte local, la mise en révision est l'occasion d'intégrer les dimensions environnementales prévues par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2. Ce texte introduit de nouveaux objectifs à prendre en compte avant l'échéance du 1er janvier 2016, en particulier ceux liés à la consommation maîtrisée de l'espace, à la lutte contre le

changement climatique ou à l'amélioration de la performance énergétique. (source: <http://www.chartres-metropole.fr/dynamique/amenagement-du-territoire/le-schema-de-coherence-territoriale/#.UqCEMo1Jiiv>, consultation du 5 décembre 2013)

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

À la différence des Plu, le Scot ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales.

Les règles édictées dans un Plu s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un Scot s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

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

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

L'économie d'espace

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

Extrait du Scot (chapitre 112) :

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

Réfléchir aux formes urbaines en général

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le Scot implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales qui se développent aujourd'hui. Les plans locaux d'urbanisme déterminent les coefficients d'occupation du sol, les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

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

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

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

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

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

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

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

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

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

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

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

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

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

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

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

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

- Les capacités foncières des communes :

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

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

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

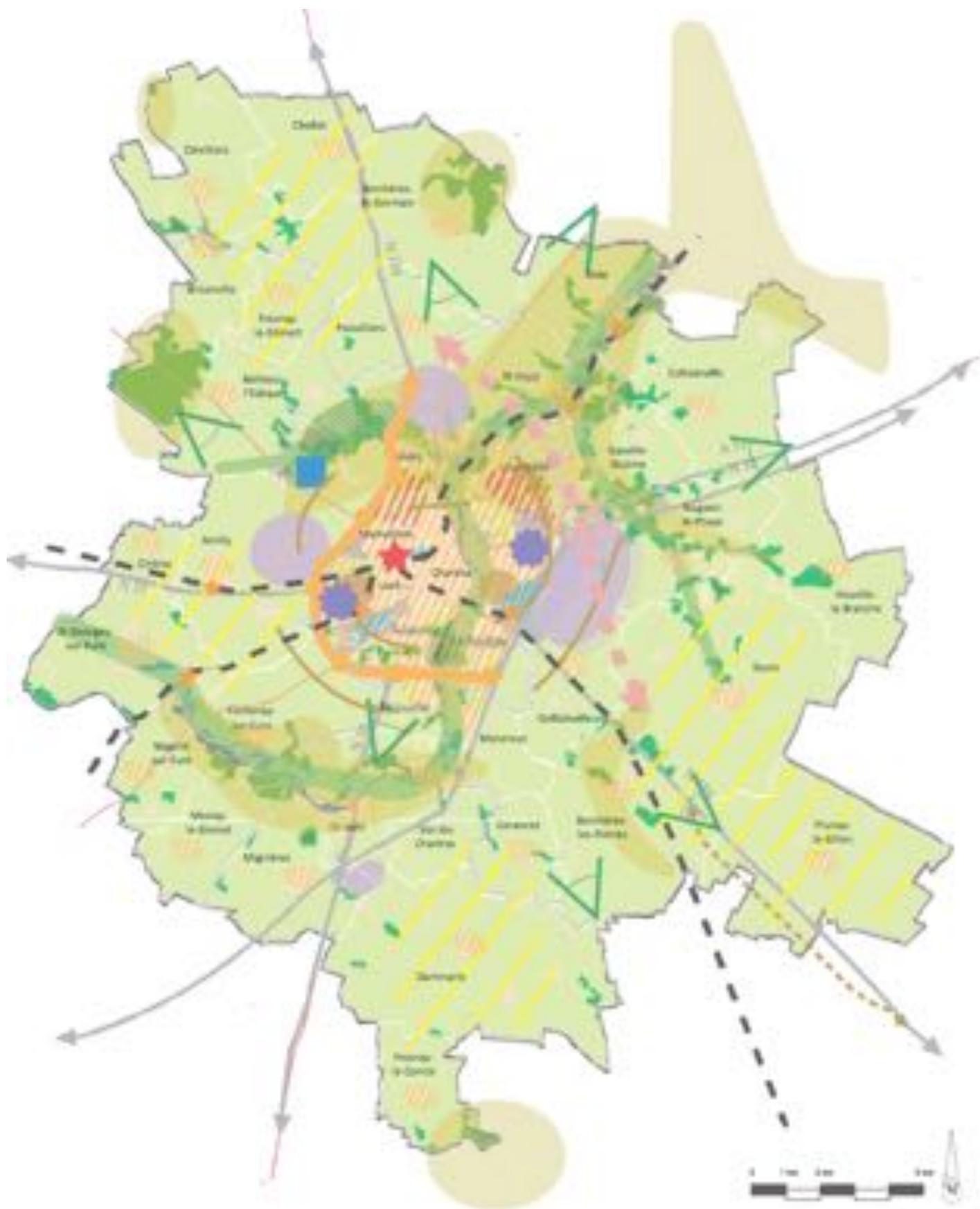
- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

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

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

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

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



Synthèse des orientations générales – Document graphique du Scot de l'agglomération Chartraine

- Le Plan de déplacements urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole approuvé le 10 février 2014 ;

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

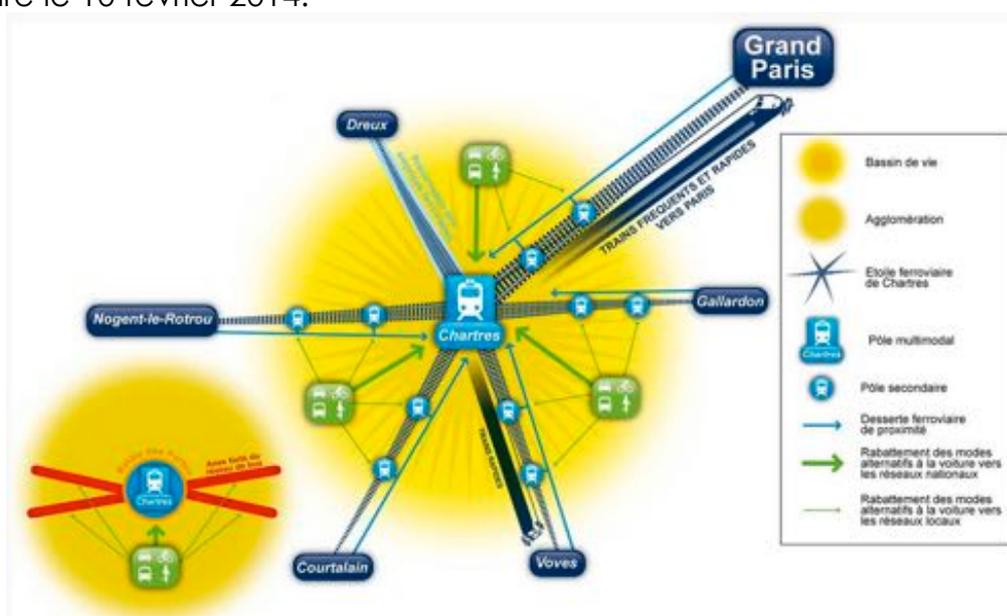
Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres, formant comme une étoile. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de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

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

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

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

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



Le Plu de Meslay-le-Grenet doit **prendre en compte** les documents suivants :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne

Motivation de la démarche et des objectifs poursuivis:

Au travers de ses découpages en unités hydro-géographiques cohérentes, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne répertorie sur le bassin du Loir, dans sa partie amont, deux unités : le bassin versant de la Braye (n° 19) et le bassin versant du Loir amont, des sources à la confluence avec la Braye (n° 20).

A l'issue d'un travail collectif ayant pour objectif de vérifier l'opportunité d'engager ou non un SAGE sur l'ensemble du bassin versant du Loir, il a été identifié des enjeux communs de l'amont à l'aval du Loir. Le groupe de travail a alors souligné l'intérêt d'un SAGE unique.

Thèmes majeurs sur le territoire:

La qualité générale des eaux de surface du bassin versant est médiocre, voir mauvaise sur certains tronçons. L'eutrophisation phytoplanctonique est prononcée et précoce sur le Loir.

Le bassin du Loir est soumis à des variations hydrologiques contrastées avec des étiages problématiques et des crues fréquentes.

Deux nappes de grande étendue : la nappe de Beauce qui fait l'objet d'un SAGE spécifique : "SAGE Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés" ; une gestion volumétrique est réalisée par secteur géographique. Sur le bassin du Loir, deux cours d'eau sont alimentés par la nappe de Beauce : l'Aigre et la Conie. La nappe des sables du Cénomaniens est exploitée intensivement, ce qui provoque une dépression centrée sur la région tourangelle et la vallée du Cher.

Le Loir et ses affluents détiennent des espèces patrimoniales menacées inféodées aux milieux aquatiques (écrevisses à pattes blanches) ainsi qu'un potentiel halieutique remarquable à conserver et à développer.

Au cours des siècles derniers, le Loir et plusieurs de ses affluents ont été équipés de barrages (alimentation des moulins, tanneries, scieries...). Le cours du Loir et de ses affluents sont ainsi "aménagés" par un très grand nombre de barrages d'usines et de moulins.

Milieu riche avec la présence de zones humides et d'un peuplement piscicole varié, le bassin du Loir reste un milieu fragile sujet à des problèmes qualitatifs (assainissement, agriculture, industrie, etc.) et quantitatifs.

Caractéristiques physiques du bassin:

Le Loir prend sa source dans le sud-est du Perche en Eure-et-Loir, près de Saint-Éman ; en amont d'Illiers (sud ouest de Chartres), à 170 m environ d'altitude. Il fait partie du bassin versant de la Maine. Au confluent avec la Sarthe, le Loir draine un bassin versant d'une superficie d'environ 8300 km².

Son bassin versant, de forme très allongée, a environ 200 km de longueur pour une largeur de 20 km à hauteur de la Flèche, 50 km à Vendôme et 60 km vers Chateaudun. Après un écoulement ouest-est sur un tronçon relativement court, le Loir suit une orientation nord-est/sud-ouest qu'il ne quitte plus jusqu'à sa confluence avec la Sarthe.

De simple ruisseau pratiquement sec en été, il devient véritable rivière à Illiers. La largeur du lit mineur augmente rapidement jusqu'à une vingtaine de mètres à Châteaudun, et une trentaine de mètres à l'aval de Vendôme. La largeur est assez constante ensuite jusqu'à Marçon, pour réaugmenter dans la partie aval. Elle atteint 60 m à Durtal.

Le linéaire total du cours d'eau est de 320 km. On compte trois zones hydrogéologiques principales :

- la Beauce : calcaire de Beauce d'origine lacustre, perméable,
- la zone des argiles à silex et de la craie du turonien-sénonien : la nappe d'eau la plus importante est celle contenue dans les sables du Perche et du Maine (cénomaniens), assez profonde,

- les sables et craies du bassin supérieur de la Braye : sol alternativement crayeux et sableux datant du céno-manien.

Caractéristiques socio-économiques du bassin:

- Agriculture et industrie.
 - L'agriculture est l'activité principale sur les territoires de la Beauce et du Perche-Plat. En Beauce, la culture céréalière est prédominante. Dans le Perche, les pratiques agricoles sont en mutation : l'élevage majoritaire a tendance à laisser la place aux cultures céréalières.
 - L'activité industrielle est importante le long du Loir et de ses affluents.
- Tourisme et loisirs
 - L'aval du Loir n'est plus navigable depuis 1957.
 - Les départements sont engagés dans le développement du "tourisme-pêche". Cette démarche doit s'accompagner de l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et des habitats.
 - La pêche de loisirs est importante.
 - Le développement des activités nautiques, comme le canoë kayak, sur le bassin * est conditionné par la mise en place d'aménagements spécifiques favorisant surtout le passage des barrages, l'embarquement et le débarquement des randonneurs.
 - Les principaux sites de baignade sont : la plage publique de Villevêque, les sablières à Ecoufflant, le plan d'eau de la Monnerie à la Flèche, celui de Mansigné, la plage publique de Marçon, l'étang de Coudraie à Tréhet, l'étang de Villiers-sur-Loir, la base de plein air de Brou.

Caractéristiques institutionnelles du bassin:

Le Loir a la particularité d'être divisé en deux catégories (domaniale et non domaniale). Non domanial depuis sa source jusqu'à l'amont du lieu dit "La Pointe" (confluence avec la Veuve) sur la commune de Marçon (72), il devient domanial jusqu'à sa confluence avec la Sarthe ; conséquence de son ancien classement en rivière navigable.

La CLE ne possédant pas de personnalité juridique, l'Établissement Public Loire a été désigné en novembre 2006 pour être la structure opérationnelle technique et financière, en charge d'assurer l'animation et la maîtrise d'ouvrage des études nécessaires à l'élaboration du SAGE.

Trois groupes techniques locaux composent la CLE :

- Groupe local "Loir amont"
- Groupe local "Loir aval"
- Groupe local "La Braye"

- Le Plan vert de Chartres Métropole

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

L'agglomération évolue, le Plan Vert aussi. En septembre 2012 une nouvelle étude a été lancée afin d'établir un schéma directeur du plan vert à l'échelle des 47 communes. C'est ainsi que le Conseil communautaire a validé le nouveau schéma directeur du plan vert lors de sa séance du 20 janvier 2014. L'objectif est de préserver les espaces naturels du

territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur doit être un document majeur du territoire qui s'inscrira dans les plans d'urbanisme de chaque commune.

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

Les trames vertes et bleues

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

Les liaisons douces

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

- [Le Schéma régional de cohérence écologique \(Srce\) approuvé le 16 janvier 2015](#)
- [Le Plan Climat Énergie territorial \(Pcet\) de la région Centre approuvé le 16 décembre 2011](#)
- [Le Pcet du conseil départemental d'Eure-et-Loir approuvé le 19 décembre 2012](#)

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic

Socio-économique

2.1 – La population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	145	166	196	302	335	306	280
Densité moyenne (hab/km ²)	16,2	18,6	21,9	33,8	37,5	34,2	31,3

Notons que la population totale estimée au 1^{er} janvier 2015 est de **325 habitants** soit une croissance de 45 habitants par rapport à 2012 : l'effet du lotissement de dix-neuf lots à côté de la mairie se fait sentir.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,0	+2,4	+5,5	+1,2	-1,1	-1,8
due au solde naturel en %	-0,7	-0,2	+0,5	+0,7	+0,7	+0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,6	+2,5	+5,0	+0,5	-1,8	-2,0
Taux de natalité (‰)	10,3	12,7	13,6	11,6	9,7	9,5
Taux de mortalité (‰)	16,8	14,3	8,4	4,6	2,7	6,8

Ci-dessus, variation annuelle de population de Meslay-le-Grenet, ci-dessous celle de Chartres Métropole

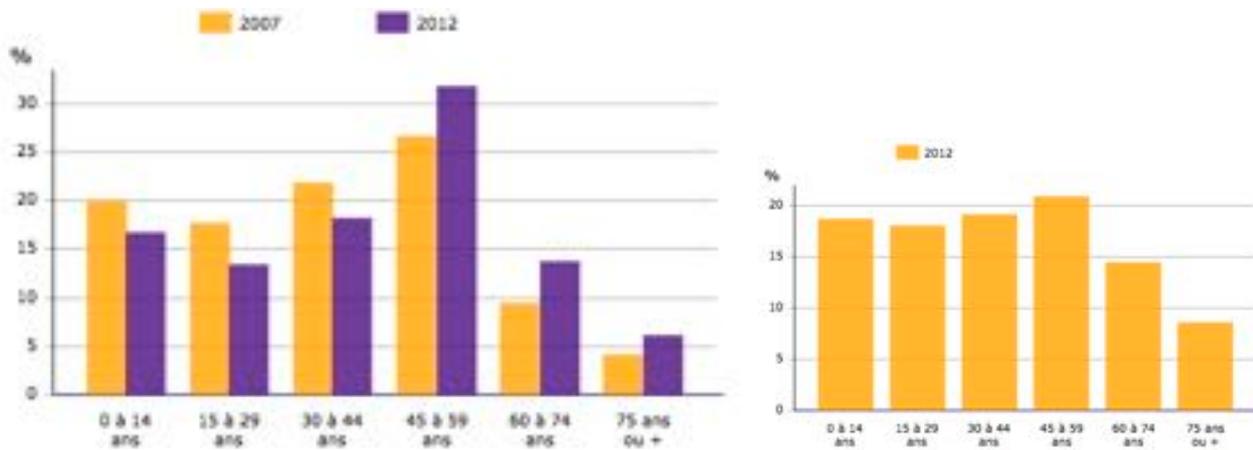
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,7	+1,4	+1,4	+0,3	+0,1	+0,5
due au solde naturel en %	+1,1	+0,8	+0,9	+0,7	+0,6	+0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,7	+0,6	+0,5	-0,3	-0,5	-0,1
Taux de natalité (‰)	20,5	17,1	16,4	14,2	13,8	13,2
Taux de mortalité (‰)	9,6	8,7	7,8	7,4	7,7	7,5



(graphique extrait du site *annuaire.mairie.fr*)

Constat : l'évolution de la population montre une perte de vitesse qui est sûrement corrigée par l'urbanisation du lotissement situé à côté de la mairie.

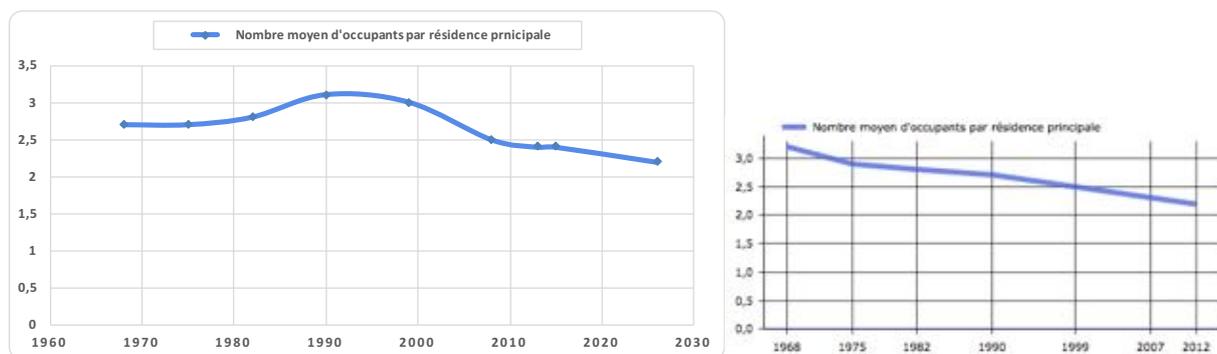
Objectif : se donner les moyens d'une croissance mesurée et régulière



À gauche, évolution de la répartition de la population de Meslay par grandes tranches d'âges : en 2012 on note (en bleu) la diminution sensible des trois premières tranches et l'augmentation nette des 45 – 59 ans ; à Chartres métropole, au contraire, les quatre premières tranches sont équilibrées. La population de Meslay vieillit très nettement.

On pourrait imaginer que le récent lotissement de 19 logements accueille depuis 2012 quelque 25 enfants de moins de 14 ans, ces enfants ne représentent que 7% des 325 habitants comptabilisés en 2015. En effet on prend pour habitude de compter par logement 0,1 élève en maternelle, 0,15 en primaire et 0,35 au collège soit 0,6 enfant de moins de 14 ans par logement ; nous en avons compté plus du double. En les ajoutant aux 47 enfants de 0 à 14 ans comptés en 2012, cela nous porterait cette tranche d'âges à ± 70 soit 20% au de la population au lieu des 17% de 2012.

L'indice de jeunesse est le rapport du nombre des moins de 20 ans sur celui des personnes de plus de 60 ans. À Meslay il est à **1,11** -ce qui est la moyenne nationale en 2009- et pour Chartres Métropole en 2012 il est à **1,07** ; tempérons les 1,11 : en 2007 cette valeur était de 1,45 à Meslay, ce qui confirme la tendance au vieillissement corroborée par la chute du nombre moyen d'occupants par ménage.



Le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse après une hausse régulière : ce phénomène corrobore la nette tendance au vieillissement au vu de l'évolution des grandes tranches d'âges. La construction d'un nouveau lotissement de 18 logements ralentit cette tendance grâce à l'arrivée de jeunes ménages. La tendance à l'horizon 2025 montre une légère diminution du nombre d'occupants par résidence principale, ces dernières constructions rééquilibrent le phénomène de vieillissement de la population à Meslay-le-Grenet.

À droite, en plus petit, le même graphique pour Chartres métropole.

Évolution comparée du nombre d'occupants moyen par ménage :

années	Meslay	Chartres Métropole	France
1968	2,70	3,20	3,08
1975	2,70	2,90	2,90
1982	2,80	2,80	2,72
1990	3,10	2,70	2,59
1999	3,00	2,50	2,42
2007	2,80	2,30	2,30
2012	2,50	2,20	2,26
2013	2,40	2,27	2,20

L'objectif du Scot en termes de croissance démographique est de maîtriser le développement des communes périurbaines pour **maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire**, à savoir 75 % à l'intérieur de l'agglomération et 25 % sur le reste du territoire.

La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % pour les 10 ans à venir, soit une moyenne annuelle de 0,8 %. Il est demandé aux communes de prendre en considération cette perspective de croissance de sorte que les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales n'entraînent pas de distorsion trop importante par rapport à cette projection. Cette disposition devra être appréciée :

- sur la durée du Scot, une commune pouvant alterner des phases de croissance forte et des phases de croissance modérée,
- en fonction des potentialités foncières, du niveau d'équipement et de service, ...

Par rapport au Scot, à la politique intercommunale et au développement de l'agglomération chartraine, le président Gorges a rappelé aux élus mesliens que rien qu'à Chartres il sera édifié quelque 10 000 nouveaux logements ; de plus la densification du centre bourg est parfaitement dans le fil des prescriptions du Scot.

Constat : la population de Meslay montre des signes de vieillissement : les tranches des plus jeunes se tassent alors que les tranches des plus âgés augmentent. Cela se constate aussi par la nette baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cela dit, le nombre de résidences principales n'a pas augmenté ce qui est bon signe.

Objectif : *enrayer le vieillissement, poursuivre l'accueil de jeunes s'inscrire dans les objectifs du Scot*

2.2 – Le logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	84	93	106	123	131	129	128
<i>Résidences principales</i>	54	62	71	98	110	110	112
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	26	24	22	20	14	12	16
<i>Logements vacants</i>	4	7	13	5	7	7	0

	2012	%	2007	%
Ensemble	128	100,0	129	100,0
<i>Résidences principales</i>	112	87,4	110	85,2
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	16	12,6	12	9,3
<i>Logements vacants</i>	0	0,0	7	5,4
<i>Maisons</i>	127	99,3	129	100,0
<i>Appartements</i>	0	0,0	0	0,0

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	112	100,0	280	20,2	110	100,0
<i>Propriétaire</i>	107	95,7	274	20,4	104	94,7
<i>Locataire</i>	5	4,3	6	14,6	6	5,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0		0	0,0
<i>Logé gratuitement</i>	0	0,0	0		0	0,0

	2012	%	2007	%
Ensemble	112	100,0	110	100,0
<i>1 pièce</i>	0	0,0	0	0,0
<i>2 pièces</i>	3	2,6	4	3,5
<i>3 pièces</i>	12	11,1	10	8,8
<i>4 pièces</i>	27	23,9	17	15,9
<i>5 pièces ou plus</i>	70	62,4	79	71,7



Une très grande majorité de propriétaires, pas de logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État. Des habitants qui profitent d'une commune où ils sont *ben aise* : plus de 40% des habitants résidant depuis plus de 20 ans à Meslay et les trois quarts y résident depuis plus de 10 ans. Des grands logements : les logements comprenant 4 pièces et plus avoisine les 80%.

Des opportunités existent aussi dans le tissu bâti : quelques grands bâtiments susceptibles de recevoir des logements ou d'être transformés en logements.

	2012	%	2007	%
Ensemble	112	100,0	110	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	91	81,2	103	93,8
Au moins une voiture	108	96,6	109	99,1
1 voiture	32	28,2	40	36,3
2 voitures ou plus	77	68,4	69	62,8

Le nombre de ménages possédant au moins deux voitures stagne quand ceux qui ne possèdent qu'un seul véhicule a baissé de près de 20% ; tout cela sans compter les véhicules de fonction utilisés pour le trajet domicile-travail. Ces chiffres montrent que le stationnement devient une question épineuse surtout en centre village où les voies sont étroites, les trottoirs encombrés de stationnements parasites gênant la circulation piétons et les stationnements anarchiques gênant celle des engins agricoles.

Ci-dessous résumé de l'évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements :

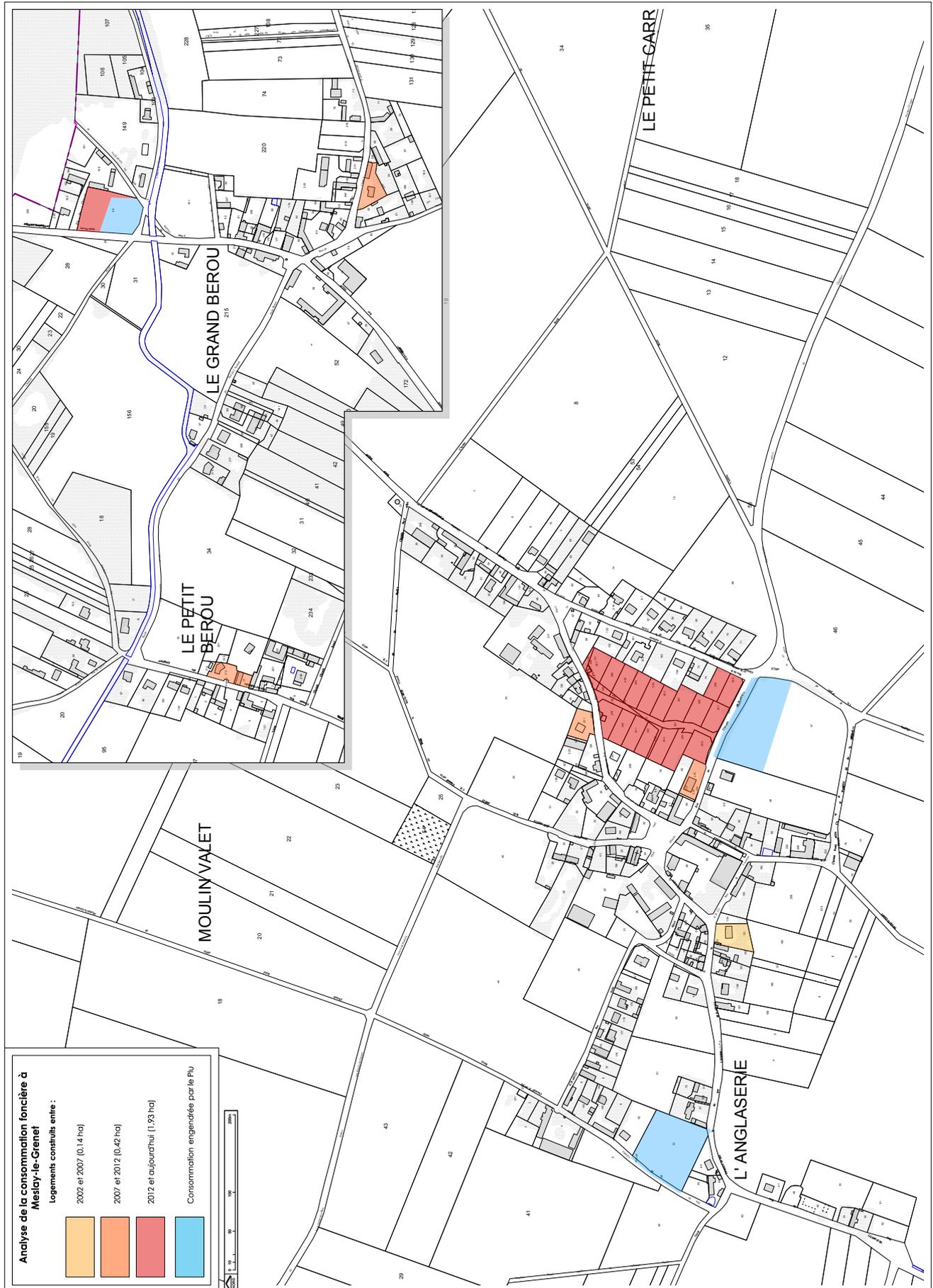
	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Nombre d' habitants	166	196	302	335	306	280
	Évolution 1975/1968 : + 21	Évolution 1982/1975 : + 30	Évolution 1990/1982 : + 106	Évolution 1999/1990 : + 33	Évolution 2007/1999 : - 29	Évolution 2012/2007 : - 26
Nombre de résidences principales	62	71	98	110	110	112
	Évolution 1975/1968 : + 8	Évolution 1982/1975 : + 9	Évolution 1990/1982 : + 27	Évolution 1999/1990 : + 12	Évolution 2007/1999 : + 0	Évolution 2012/2007 : + 2

Constat : l'évolution du nombre logements suit l'évolution du nombre d'habitants, les courbes ne se croisant pas ; quand le nombre d'habitants diminue, le nombre de logements stagne.

Le stationnement est une difficulté au moins en centre village.

Objectif : poursuivre la croissance en adaptant le parc ; apporter des solutions aux difficultés de stationnement.

2.3.1 - Évolution urbaine et consommation d'espace



Analyse du développement de l'enveloppe bâti

Le bourg

	<p>1960 Dans les années 60, le bourg de Meslay connaît la même forme en étoile que le tissu urbain actuel.</p> <p>Il faut remarquer trois différents îlots urbains distincts et non connectés les uns des autres.</p> <p>Jusque dans les années 80, le bourg ne connaîtra que très peu d'évolution.</p>
	<p>1975 Quelques extensions linéaires sont cependant notables notamment au nord-ouest et au sud-est où le bâti est implanté en continuité de la voirie.</p> <p>Entre la fin des années 80 et le début des années 2000, le développement du bourg a connu des évolutions à la marge et toujours sur un modèle linéaire.</p>
	<p>1987 Aujourd'hui, le développement s'est intensifié et les trois îlots de départ n'en forment plus qu'un seul.</p> <p>L'importante « dent-creuse » au nord de la rue de l'Océane a été aménagée en 2014 permettant de clore et densifier le tissu bâti.</p>

	2000	
--	------	--

Les hameaux des Petit et Grand Béro		
	1960	<p>Dans les 60, le Grand Béro est le hameau le plus développé. L'îlot urbain situé entre les deux hameaux n'existe alors pas.</p> <p>Entre 1960 et 1975, les hameaux n'ont connu que très peu d'évolution.</p> <p>Dans les années 1987, un îlot urbain est aménagé en discontinuité du tissu bâti existant.</p>
	1975	<p>Entre le début des années 90 et les années 2000, le plus grand développement s'est fait dans le hameau du Petit Béro où les îlots nord et sud se</p>

	<p>1987</p> <p>sont rejoints par des extensions linéaires.</p> <p>Depuis les années 2000, les hameaux n'ont presque pas évolués.</p> <p>Le Plu devrait garder le même rythme que cette dernière décennie afin de favoriser le développement du bourg et non des hameaux.</p>
	<p>2000</p>

Analyse du parcellaire actuel

Commune rurale, il faut noter le parcellaire agricole en étoile autour du bourg et des hameaux.

Le parcellaire irrégulier du centre village se perçoit très nettement de celui très régulier des lotissements. Dans le bourg de Meslay trois entités parcellaires peuvent clairement se distinguer :

	<p>Le parcellaire du cœur de bourg est dessiné en étoile par les différentes voies qui y mènent et desservait les exploitations agricoles.</p> <p>La superficie des parcelles y est plus vaste et permet d'accueillir les différents corps de ferme des exploitations.</p>
--	--



Toujours dans le centre bourg, il s'agit ici d'un parcellaire typique de centre ancien.

Les parcelles sont étroites, les maisons souvent mitoyennes permettant de créer des secteurs denses mais où l'intimité et la qualité de vie ne sont pas absentes.

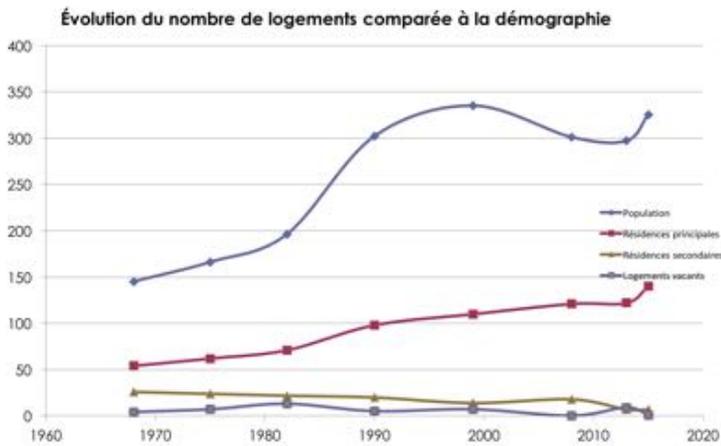


Enfin, les derniers aménagements ont amené à Meslay un parcellaire plus régulier caractéristique des opérations de logements récentes.

Analyse par années de construction

	Nombre de logements commencés individuels purs	Total surface de logements en m ²
2006	1	139
2007	3	570
2008	/	/
2009	/	/
2010	/	/
2011	1	130
2012	1	165
2013	4	483
2014	13	1340
2015	/	/
TOTAL	23	2827

Données Sit@del2 – ministère de la transition écologique et solidaire



D'après les données INSEE

Les données Sitadel montrent qu'entre 2006 et 2013, très peu de logements ont été construits à Meslay.

Le graphique ci-contre met en lumière ce développement modéré, insuffisant pour répondre aux besoins démographiques des années 2000.

La commune est alors en décroissance jusqu'en 2014 où 13 nouveaux logements ont été bâtis dans le centre bourg offrant un nouvel élan démographique.

Depuis 2014, aucune nouvelle construction de logements n'a été recensée sur la commune sauf un permis de construire accordé et deux certificats d'urbanisme délivrés positifs au hameau du Grand Bérou, sur la base du document d'urbanisme alors en vigueur.

2.3.2 - Foncier disponible

Les potentialités résiduelles du tissu bâti

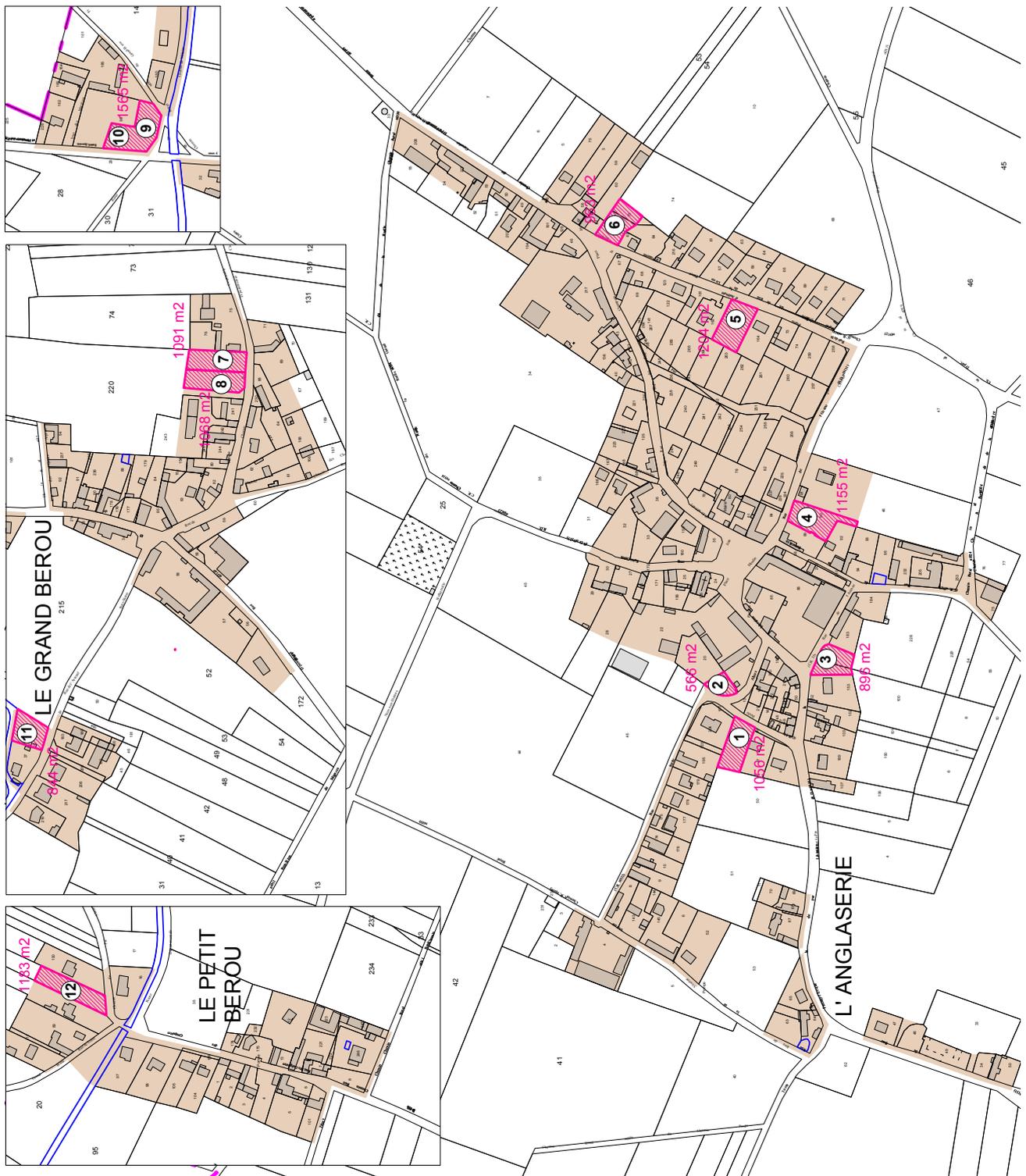
La structure urbaine de Meslay-le-Grenet recèle de nombreux terrains non bâtis, potentiellement constructibles.

Le foncier disponible pour du renouvellement urbain représente une surface d'environ 1,14 hectare (12 logements) dans le bourg et dans les hameaux.

À ce potentiel, il faut soustraire les cœurs d'îlots verts à préserver ce qui nous amène à une potentialité de 5 logements possibles.

Certaines parcelles bien que situées dans le tissu urbain de Meslay, n'ont pas été retenues comme potentialités résiduelles pour les raisons exprimées dans la partie **4.2.3**

-Les dispositions favorisant la densification des zones urbaines



<p>commune de MESLAY-LE-GRENET (Eure-et-Loir)</p>	
<p>Élaboration du plan local d'urbanisme</p>	
<p>Potentialités résiduelles du tissu bâti existant</p>	
<p>Légende :</p>	
<p>— Limites communales</p>	<p>"dents creusés" Bourg : 0,57 ha Grand Berou : 0,46 ha Petit Berou : 0,12 ha Total : 1,14 ha</p>
<p>■ enveloppe bâti existant</p>	
<p>3 octobre 2017</p>	
<p>Gilson & associés Sas, urbanisme & paysage</p>	

Les logements vacants

L'analyse des fichiers fonciers montre que la structure urbaine de Meslay-le-Grenet recelait, en 2012, 3 logements vacants.



2.4 – L'emploi

	2012	%	2007	%
Ensemble	151	100,0	154	100,0
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	13	8,9	12	7,5
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	137	91,1	143	92,5
<i>située dans le département de résidence</i>	120	79,6	131	84,9
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	2	1,3	2	1,3
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	15	10,2	10	6,3
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	0	0,0	0	0,0

Entre 2006 et 2011, le nombre d'actifs travaillant dans la commune, Meslay, augmente de 1 personne ; le nombre de ceux qui travaillent dans une région autre que Centre-Val de Loire a augmenté, il s'agit plus que vraisemblablement d'actifs travaillant en région Île-de-France. Plus de 90% des actifs travaillent ailleurs qu'à Meslay...

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	13	17
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	151	154
Indicateur de concentration d'emploi	8,9	11,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	69,4

À Meslay le nombre d'actifs a baissé (certes ce sont des valeurs très faibles) et le nombre de chômeurs diminue très sensiblement au contraire du nombre de retraités qui prend 20% de plus en cinq ans. Il n'empêche, l'indicateur de concentration d'emplois est très faible.

	2012	2007
Nombre de chômeurs	3	16
Taux de chômage en %	1,9	9,2
Taux de chômage des hommes en %	3,5	7,5
Taux de chômage des femmes en %	0,0	11,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	0,0	56,2

Le taux de chômage diminue fortement.

Les pôles d'activités faciles d'accès de Meslay sont les suivants : ZI de Mignières (1 000 emplois), ZI d'Illiers-Combray, ZI Jean-Monet et Euroval à Fontenay, pôle ouest...

Constat : Meslay-le-Grenet a les capacités pour offrir de l'emploi local.
Objectif : mettre en place une politique en faveur de la création d'emploi local économe en déplacements, par exemple filière agricole, télé travail ou co-working

2.5 – Les équipements collectifs

Les équipements

La commune possède un terrain gazonné pour jeux d'enfants à l'arrière de la mairie ; à proximité immédiate un terrain de jeux de boules.

À l'arrière de la mairie, l'ancienne classe est transformée en salle des fêtes d'une superficie de 40 m².

Classée monument historique, l'église Saint-Orien est située au centre du bourg à la commune ; le cimetière est disposé en sortie nord ouest du bourg. Le stationnement de la mairie, insuffisant aujourd'hui, doit être agrandi.

2.6 - Les réseaux et les déplacements

Les réseaux

Adduction d'eau potable rénovée en 2003 dans le bourg et en 2012 pour Grand et Petit Bérou ; électricité sont en capacité suffisante.

La fibre optique : l'arrivée de la fibre optique sera, en cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique pour l'Eure-et-Loir, rendue possible.

Les déplacements

Le réseau routier

La commune de Meslay-le-Grenet est située à proximité de l'autoroute A11 et des échangeurs d'Illiers-Combray d'une part et de Thivars d'autre part. L'autoroute permet aux habitants de la commune de rejoindre d'importants pôles tels que Le Mans en 1h15 ou encore Paris en 1h24.

Plus localement, les axes secondaires permettent de rejoindre Chartres en une trentaine de minutes, zone d'emploi principale et bassin de vie pour Meslay-le-Grenet.



Carte ING – Source : Géoportail

Le parc de stationnements public

Le bourg	
Nouveau lotissement	env. 6 places
A proximité de la mairie	env. 20 places
Les hameaux	
Pas de parc de stationnement défini sur le domaine public	

Meslay-le-Grenet dispose de très peu d'espace dédié au stationnement. Cela est principalement dû à la typologie des logements (majorité de maisons individuelles avec jardins) permettant aux habitants de garer leurs véhicules sur le domaine privé. La problématique du stationnement ne semble pas se ressentir à Meslay-le-Grenet. Il faut noter que compte tenu de la demande sur la commune, il n'existe pas de stationnement exclusivement destiné aux véhicules électriques, aux deux-roues ou encore aux cycles.

Si la majorité des ménages mesliens utilise les modes de transport individuel dans leurs déplacements, Meslay-le-Grenet offre également une desserte par les transports collectifs.

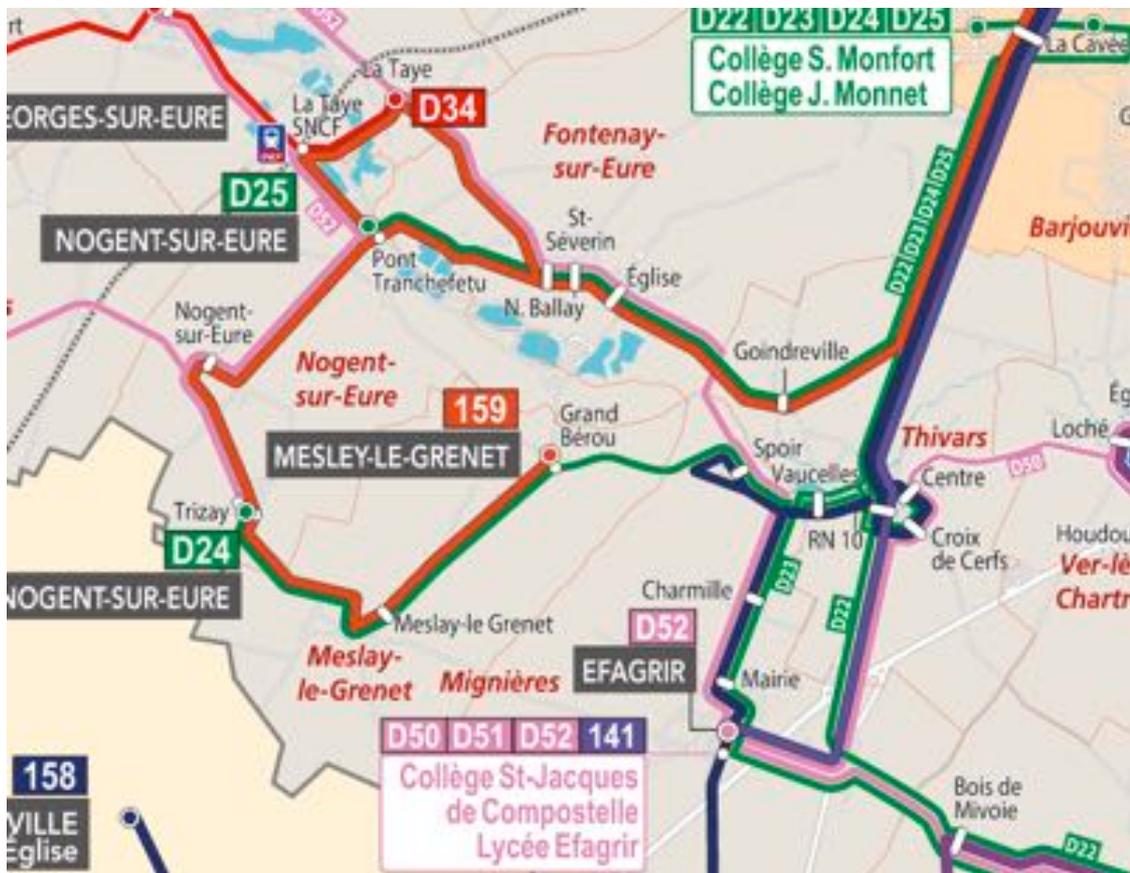
Il faut cependant noter que les transports en commun sont insuffisants à Meslay pour justifier un développement plus soutenu que celui prévu par le Scot.

Le réseau de bus

La ligne **L 159** est scolaire, 3 rotations par jour (une le matin, deux le soir) et relie Meslay à La Taye (gare Sncf) et à Chartres (gares routière et Sncf).

La ligne **D 24** relie Meslay aux collèges et lycées de Luisant par deux trajets journaliers.

Le **transport à la demande** reste peu utilisé. « Vous résidez dans l'une des communes du périmètre de Chartres Métropole ? Désormais, Filibus à la demande vient vous chercher à domicile et vous transporte vers le centre-ville de Chartres ou l'un des différents pôles santé de l'agglomération chartraine sur simple appel téléphonique. » (extrait du site Filibus octobre 2015)



Le réseau ferré

Meslay est située à proximité des gares de La Taye (à Saint-Georges-sur-Eure) et de Bailleau-Le-Pin :

	A vélo	En voiture
La Taye	17 min	7 min
Bailleau-Le-Pin :	16 min	8 min

Temps de parcours approximative source : Google maps

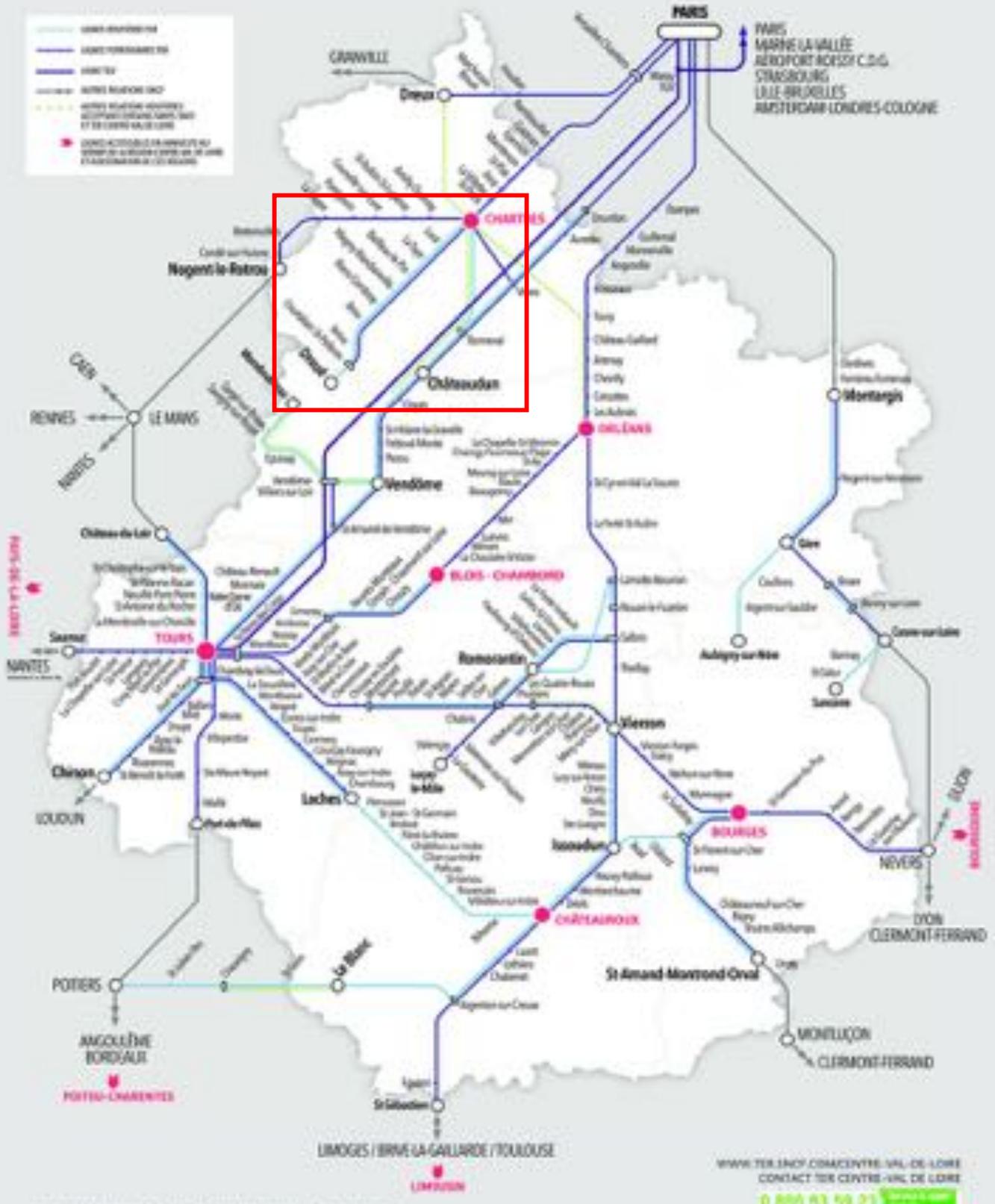
Ces gares sont sur le même axe ferroviaire. Elles disposent toutes deux d'un parking cycles et véhicules motorisés.

Les gares permettent de rejoindre Chartres en moins de 15 minutes (à raison de 10 trains par jour en semaine) et la gare de Courtalain-St-Pellerin en 35 minutes environ (à raison de 12 trains par jour en semaine). A noter que la gare de Bailleau-Le-Pin davantage desservie que La Taye.

Les fiches horaires se trouvent en annexe du présent document.

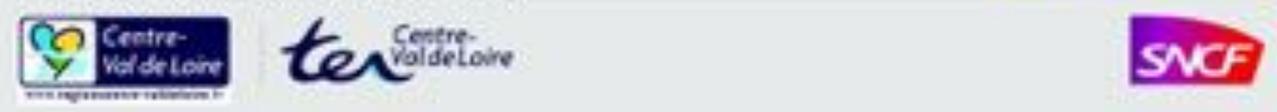
LE RÉSEAU TER CENTRE-VAL DE LOIRE

- Lignes à grande vitesse
- Lignes TER
- Lignes à grande vitesse
- Lignes à grande vitesse
- * Lignes à grande vitesse



WWW.TER.LNDF.COM/CENTRE-VAL-DE-LOIRE
 CONTACT TER CENTRE-VAL DE LOIRE
 0 800 83 59 23

LES TRANSPORTS DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE



2.7 – Les activités économiques

Meslay-le-Grenet compte un certain nombre **d'artisans et de professionnels** en plus des exploitants agricoles :

- maçon (un emploi) ;
- menuisier (un emploi) ;
- graphiste (deux emplois) ;
- entrepôt de menuiserie (un emploi) ;
- réparateur informatique (un emploi) ;
- nourrice (un emploi).

Si Meslay veut éviter l'effet *commune dortoir* il faut renforcer la présence d'artisans et autres actifs sachant qu'il ne peut s'agir d'une zone d'activités laquelle est de compétence de Chartres métropole. La piste de renouvellement urbain de tel ancien corps de ferme au moins en partie pour de l'activité économique (*co working* ?) peut être intéressante.

Un **réseau FTTH** (de l'anglais : *Fiber to the Home*, ce qui signifie « fibre optique jusqu'au domicile ») est un réseau de télécommunications physique, permettant notamment l'accès à internet à très haut débit, dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné. (source : wikipedia) Ce réseau devrait alimenter Meslay facilitant ainsi le télé-travail notamment.

Commerces

La commune ne comporte pas de commerce ; cela dit, l'hypermarché et le centre commercial Leclerc de Barjouville sont situés à 9 kilomètres du centre bourg de Meslay. De plus, trois bourgs voisins offrent des commerces : Fontenay-sur-Eure et Bailleau-le-Pin à 4 kilomètres, et Mignières à 3,5 kilomètres, ces trois dernières destinations pouvant facilement être reliées à vélo.

Généralités

Meslay-le-Grenet est une commune rurale agricole. Les sites d'exploitation sont localisés sur la carte qui précède.

La surface agricole utile totale sur la commune est de 692 hectares en 2010, elle était de 731 hectares en 2000 soit un peu plus de 77 % des 894 hectares que couvre le territoire communal. La surface agricole utile correspond au nombre total d'hectares exploités par les agriculteurs communaux, les terres étant situées sur le territoire communal ou non.

Il n'y a pas d'élevage sur la commune

Dans le cadre du diagnostic agricole et de la concertation, un questionnaire a été transmis à chaque exploitant ainsi que deux réunions d'information spécifiques en présence de la chambre d'agriculture.

Le point a entre autres été fait sur l'avenir des différents sites d'exploitation.

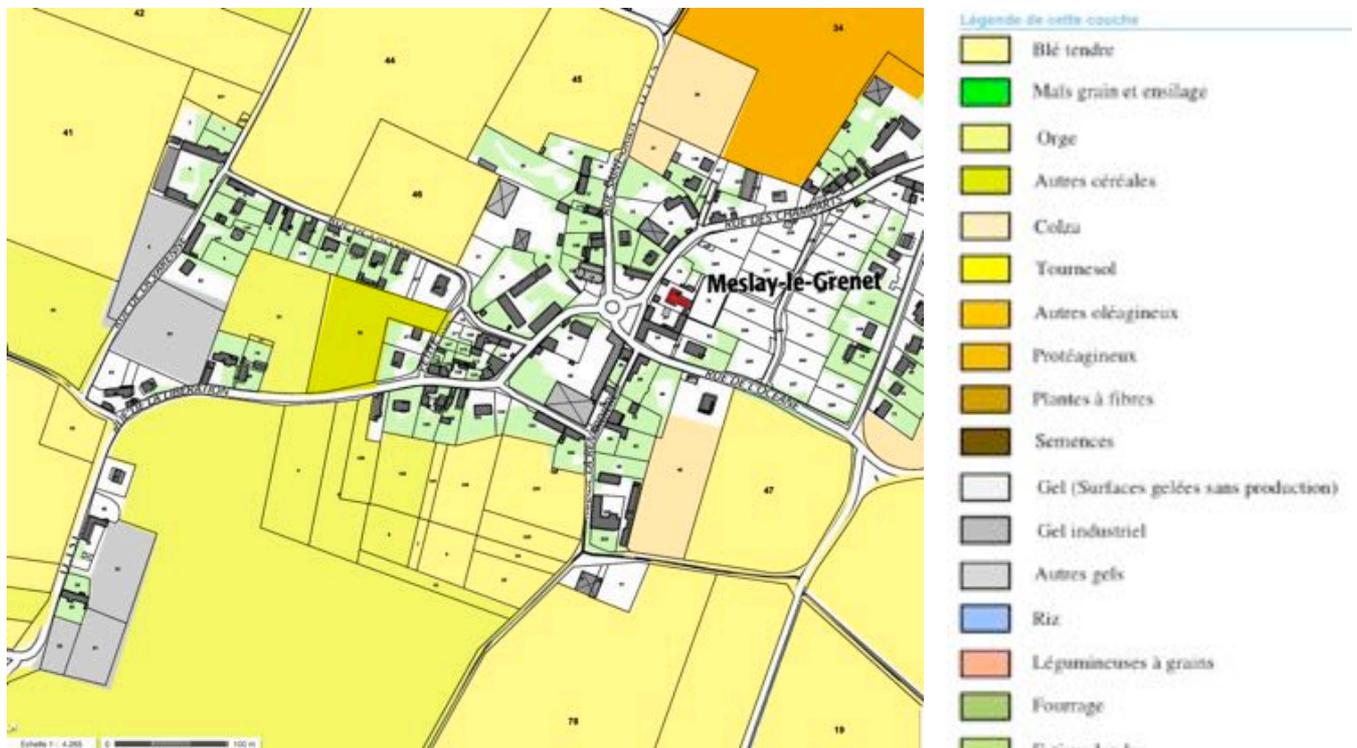
Les cartes des pages suivantes font état de la pérennité de chacune des exploitations et de ses éventuels projets. La majorité des exploitations agricoles a une pérennité assurée pour ces dix prochaines années.

	2000	2010
Nombre d'exploitations	11	8
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en unité de travail annuel, équivalent temps plein)	11	8
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	682	731
Terres labourables (ha) pour céréales	500	496
Superficie toujours en herbe (ha)	-	-
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	0	0
Orientation technico économique de la commune	céréales et oléo-protéagineux	céréales et oléo-protéagineux

Source Insee : L'unité de travail annuel (Uta) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

Type d'agriculture

(Carte géoportail : registre parcellaire agricole (RPG) 2012 correspondant aux zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010.)



Les terres déclarées au Rpg en 2012 autour du bourg



Les terres déclarées au Rpg 2012 autour des hameaux Petit Béro et Grand Béro

Au niveau des cultures :

- Avec la baisse des exploitations agricoles entre 2000 et 2010, passées de 11 à 8, on constate que les productions sont réparties sur des superficies plus importantes ; l'orientation technique des exploitations de la commune est la production de céréales et de protéagineux. .
- Les exploitations agricoles sont de taille petite à moyenne :

Sites d'exploitation	Surface agricole utile totale (en hectares) approximative	dont surface agricole utile à Meslay (en hectares) approximative
1	60	60
2	140	140
3	170	?
4	65	60
5	2,5	2,5
6	70	70
7	55	55
8	110	?
9	75	65

Au niveau des élevages : il n'y en a pas ; un projet d'élevage ovin ou bovin à échéance de cinq ans est signalé.

Les enjeux que mettent en lumière le présent diagnostic et la concertation sont :

- parcelles relativement éclatés autour du village nécessitant des traversées d'engins quelque fois contraintes par le stationnement gênant ;
- l'exploitation de certaines parcelles enclavées dans le tissu bâti est difficile ;
- pas mal de terres sont drainées ;
- opportunité de procéder à un remembrement ?
- constat que certains volumes bâtis doivent pouvoir changer de destination cela pour quelques logements nouveaux éventuels, en quantité limitée.

La conclusion est qu'il ne faut plus empiéter sur la terre agricole de valeur, privilégier les sites qui n'apportent pas de contrainte supplémentaire et qu'il faut préserver les possibilités de circulations des engins agricoles sans qu'ils soient gênés par le stationnement anarchique.

Constat : Meslay présente des atouts tels que proximité de grands axes de communication qu'il s'agit de valoriser ; par contre le mode de déplacements restera très majoritairement la voiture

Enjeu : *l'emploi local,
la limitation de l'effet commune dortoir*

Objectif : *diversifier et renforcer l'activité sur le territoire communal
activer l'arrivée du haut débit*

2.8 – Meslay et le tourisme

Le **centre équestre** de Nogent-sur-Eure est tout proche de la limite nord de Meslay, très attractif, il draine un grand nombre de passionnés. « Dans un cadre magnifique situé à Nogent sur Eure, à proximité de Fontenay-sur-Eure, à 8km de Chartres, les Écuries du Val de l'Eure vous accueillent pour partager avec vous leur passion pour le monde équin ; [...] Le club intervient régulièrement avec les écoles, les centres aérés, les centres de loisirs mais aussi auprès des personnes en situation de handicap. Des hébergements en chambres individuelles ou en dortoir sont mis à votre disposition [...] **Accueil de groupes** : scolaires, centres aérés, centres de loisir, personnes en situation d'handicap ; **Animation** : Challenges, anniversaires, kermesses ; **équitation d'extérieur** : Promenades, randonnées, promenades en attelage ; **Stages** : préparation aux examens fédéraux (galops), perfectionnement, compétitions (préparation, sorties et organisation) ; **Formation professionnelle** : préparation au BPJEPS (monitorat) ; **Pension** : chevaux et poneys. [...]

Installations : 1 grand manège de 60 x 30 m avec tribune, 1 grande salle club donnant sur le manège, 3 salles de cours équipées pour réunions et séminaires, 2 carrières de dressage sablées et terrain de détente, 2 carrières de sauts d'obstacles (sable et herbe), 1 parcours de cross jusqu'au niveau PRO 1

67 boxes avec douches, atelier maréchalerie, salle de soins et paddocks, 1 pôle administratif

1 hébergement (chambres individuelles et dortoirs collectifs) » (extrait du site Les Écuries du Val de l'Eure, consultation d'octobre 2015).

Partant de Bruxelles à Saint-Jacques-de-Compostelle, le barreau du **chemin de Saint-Jacques de Compostelle**, Paris-Chartres-Tours, le sentier de grande randonnée GR 655 O lèche la limite ouest de la commune.

Le **circuit randonnée vélo « Saint-Jacques de Compostelle via Chartres »** passe à Meslay.

Le sentier de grande randonnée de pays, **GRP Vallée de l'Eure**, frise quant à lui la limite nord de la commune. Partant de Dreux jusqu'à La Loupe, il relie de nombreux autres sentiers de randonnée.



Entre Eure et Loir

[ITINÉRAIRE VÉLOSCÉNIE PARIS LE MONT-ST-MICHEL]

[VOIR LES AUTRES](#)

Ce tronçon de la Véloscénie quitte Chartres, capitale du vitrail et de la lumière, par une voie verte qui serpente au long de l'Eure. La véloroute traverse ensuite le grenier à grains de la France pour rejoindre, à la recherche du temps perdu, le beau village d'Illiers-Combray. Le paysage ouvert de la plaine de la Beauce conduit rapidement à Thiron-Gardais et son domaine de l'abbaye, qui préfigure déjà le Perche tout proche.

Le circuit **La Véloscénie** : 450 km d'itinéraire vélo de Paris au Mont-Saint-Michel passe par Meslay-le-Grenet. De Notre-Dame de Paris au Mont Saint-Michel à vélo, : un itinéraire vélo. Entre pistes aménagées, voies vertes, petites routes balisées et chemins forestiers, ce parcours vélo vous emmène au cœur de la vallée de Chevreuse, du Perche et du bocage Normand.



Ci-dessus, extrait de la carte de la Véloscénie, le tronçon entre Fontenay-sur-Eure et Illiers-Combray.

Il n'existe plus de gîte rural à Meslay-le-Grenet.

L'église **Saint-Orien** est un monument historique classé datant des XII^e, XIII^e, XV^e et XVI^e siècles. Sa danse macabre est connue au niveau international et constitue un point d'appel fort et identitaire. Extrait du site du comité départemental au tourisme : « L'église Saint-Orien renferme la **Danse Macabre**, un ensemble unique de peintures murales, le plus complet d'Europe, datant du XV^e siècle. Intégralement restaurée elle est surmontée d'un Dit des trois morts et des trois vifs, du Dit des femmes bavardes, de la légende du roi mort et de scènes de la passion. [...]. La Danse Macabre est née des

misères sans fin de la Guerre de Cent Ans. Une Danse Macabre est un défilé, une suite, une procession où la mort entraîne à sa suite des vivants représentant tous les états sociaux. La Danse Macabre de Meslay-le-Grenet a été réalisée dans les dernières années du XV^e siècle et restaurée au XIX^e, elle est composée de vingt couples répartis sur les murs sud et ouest de l'église. Sous chaque couple, on peut lire un texte en vieux français qui prête des paroles à la mort et aux vivants. Cette peinture est l'ensemble le plus complet et en fait une **peinture unique en Europe.** »

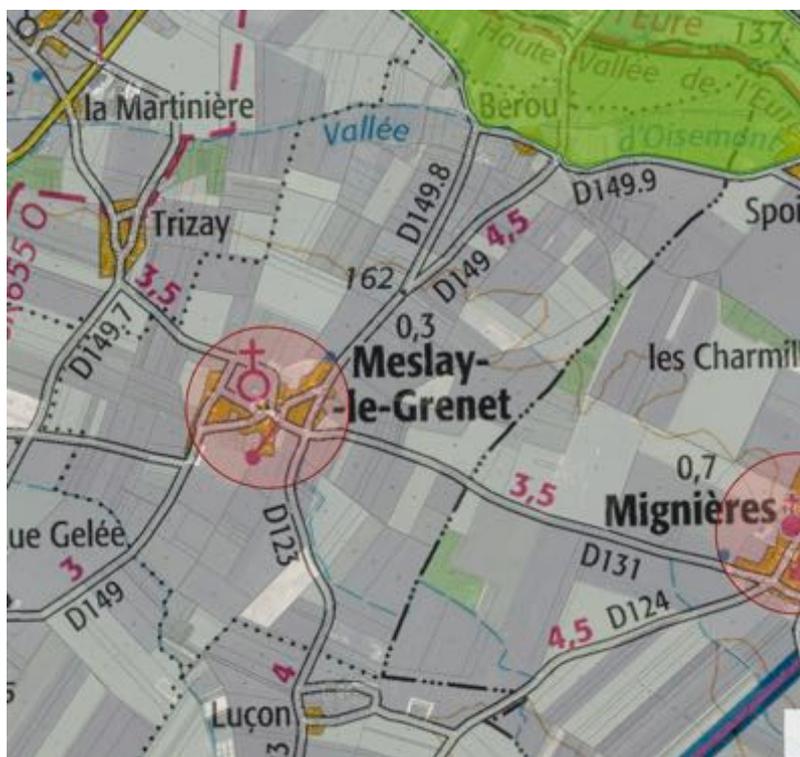
L'église attire plus de 1 300 visiteurs par an.



Patrick FORGET - www.sagaphoto.com

Situé à peine à six kilomètres du centre village de Meslay le Grenet, le **golf de Fontenay-sur-Eure** constitue un autre atout touristique et sportif. Le **golf de Spoir** est situé quant à lui à quatre kilomètres et fait partie d'un ensemble de réception et activités.

Chacun des deux golfs possède un restaurant.



L'église est classée monument historique et l'Eure est en site inscrit : ces servitudes consacrent la richesse du patrimoine local.

Constat : le territoire de Meslay a le potentiel pour renforcer des activités à destination du tourisme.

Enjeu : *l'attractivité de la commune*

Objectif : *préciser et cadrer les conditions du renforcement de l'attractivité touristique : circuits et randonnées pédestres ou équestres liées à la vallée de l'Eure ;
activer l'arrivée du haut débit pour le grand public
accueil en gîtes ruraux, en gîtes de groupes*

TROISIÈME PARTIE

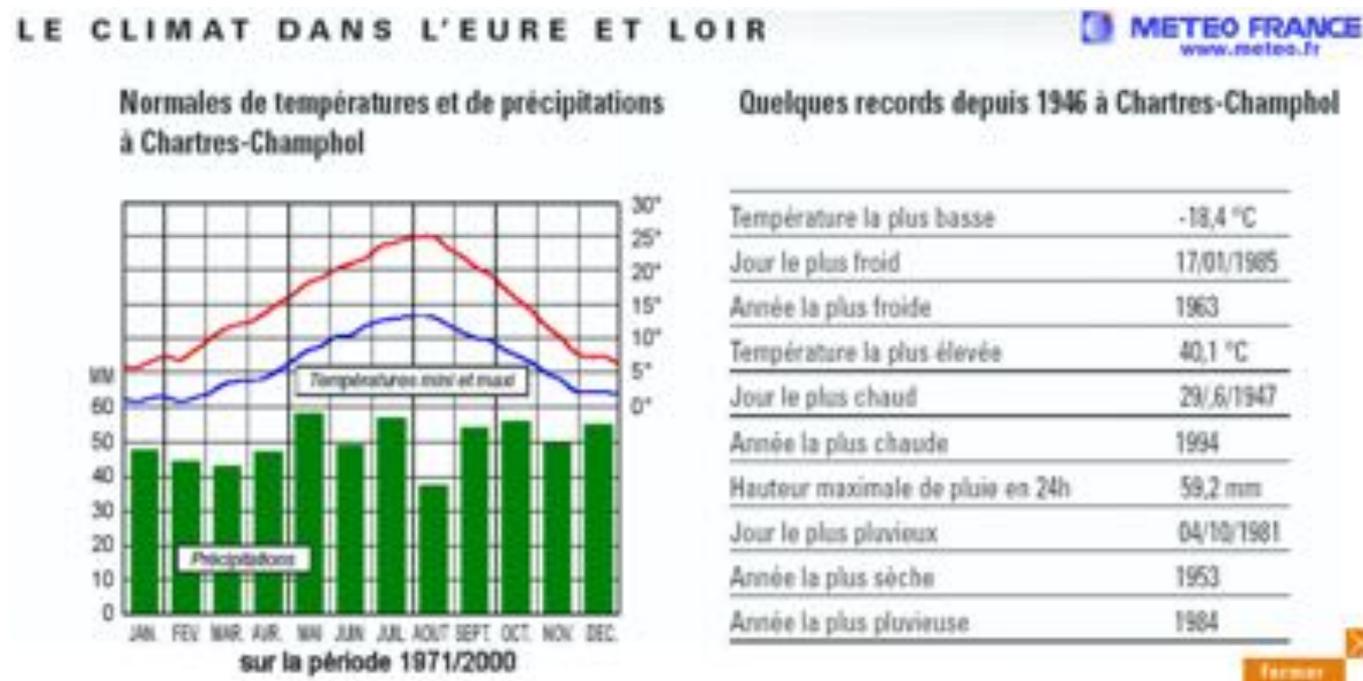
Diagnostic environnemental et paysager

3.1 – Données naturelles du site

3.1.1 – Climatologie

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

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



3.1.2 – Relief et géologie

Relief

La commune est située sur un plateau présentant de faibles déclivités : de 170 à 145 m Ngf.

Les points hauts sont situés au sud à une altitude de 170 m au niveau du bourg de la commune. Les points bas sont situés au nord à une altitude de 145 m dans la vallée d'Oisemont.

La commune est formée de deux principales entités topographiques : un plateau agricole qui décline progressivement au nord sur la vallée d'Oisemont.



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 23' 23" E
Latitude : 48° 22' 18" N

Géologie

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

Les principaux réservoirs aquifères présents sur la commune sont celui du calcaire de Morancez (tertiaire), en dessous, celui de la craie sénonienne (secondaire). Ces deux réservoirs sont situés à faible distance l'un de l'autre du fait de la faible épaisseur des dépôts. La nappe libre du calcaire de Morancez est très sensible aux pollutions. La nappe de la carie sénonienne, captive à semi-captive, est relativement bien protégée.



Géologie à Meslay-le-Grenet



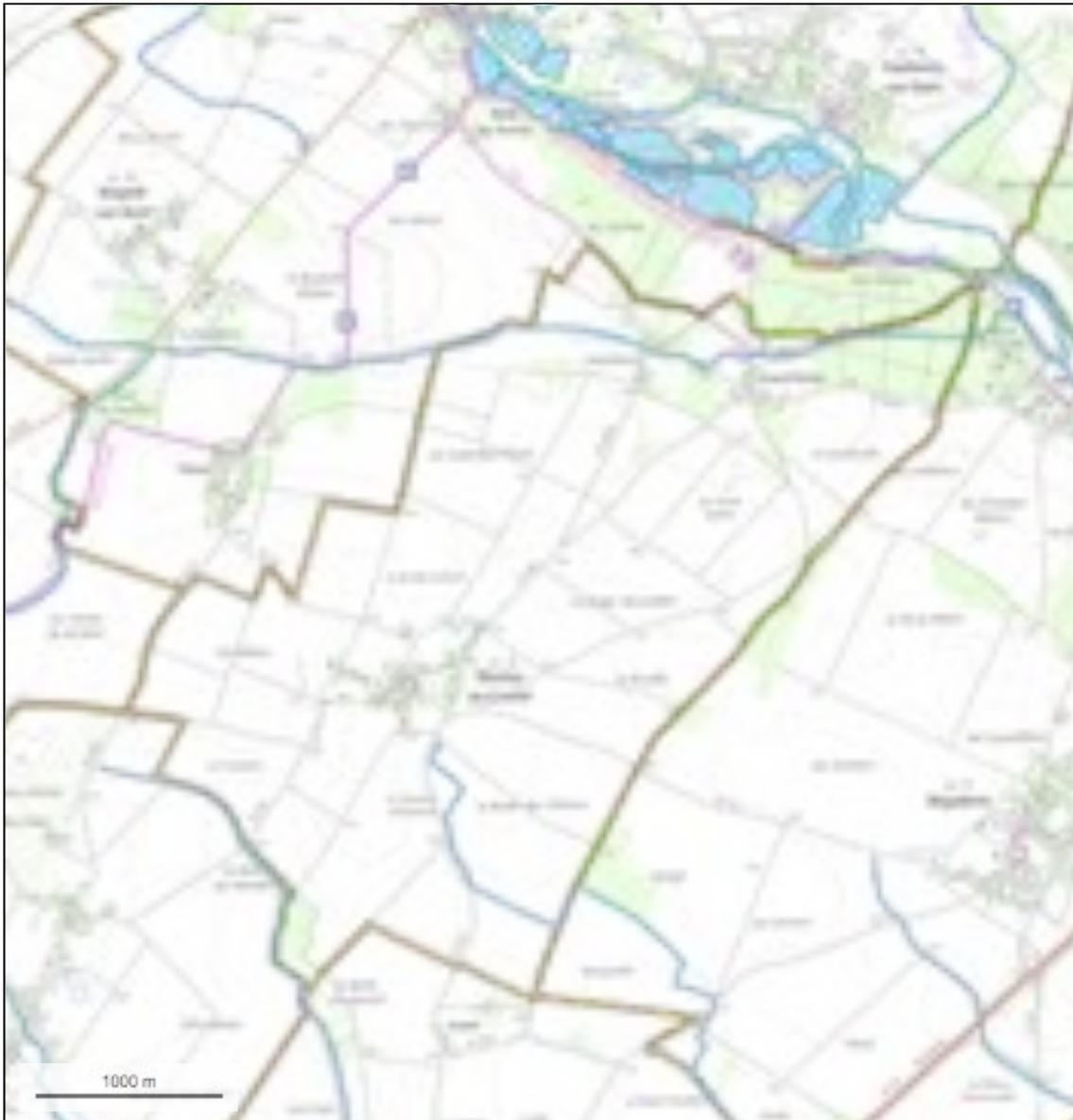
© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 23' 38" E
Latitude : 48° 22' 29" N

3.1.3 – Hydrographie

Réseau hydrographique

La commune est traversée par **deux vallées sèches** dont la **vallée « d'Oisemont »** au nord du territoire. Leurs éventuels débordements ne donnent pas lieu à l'établissement d'une zone inondable sur la commune.



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 23' 28" E
Latitude : 48° 22' 24" N

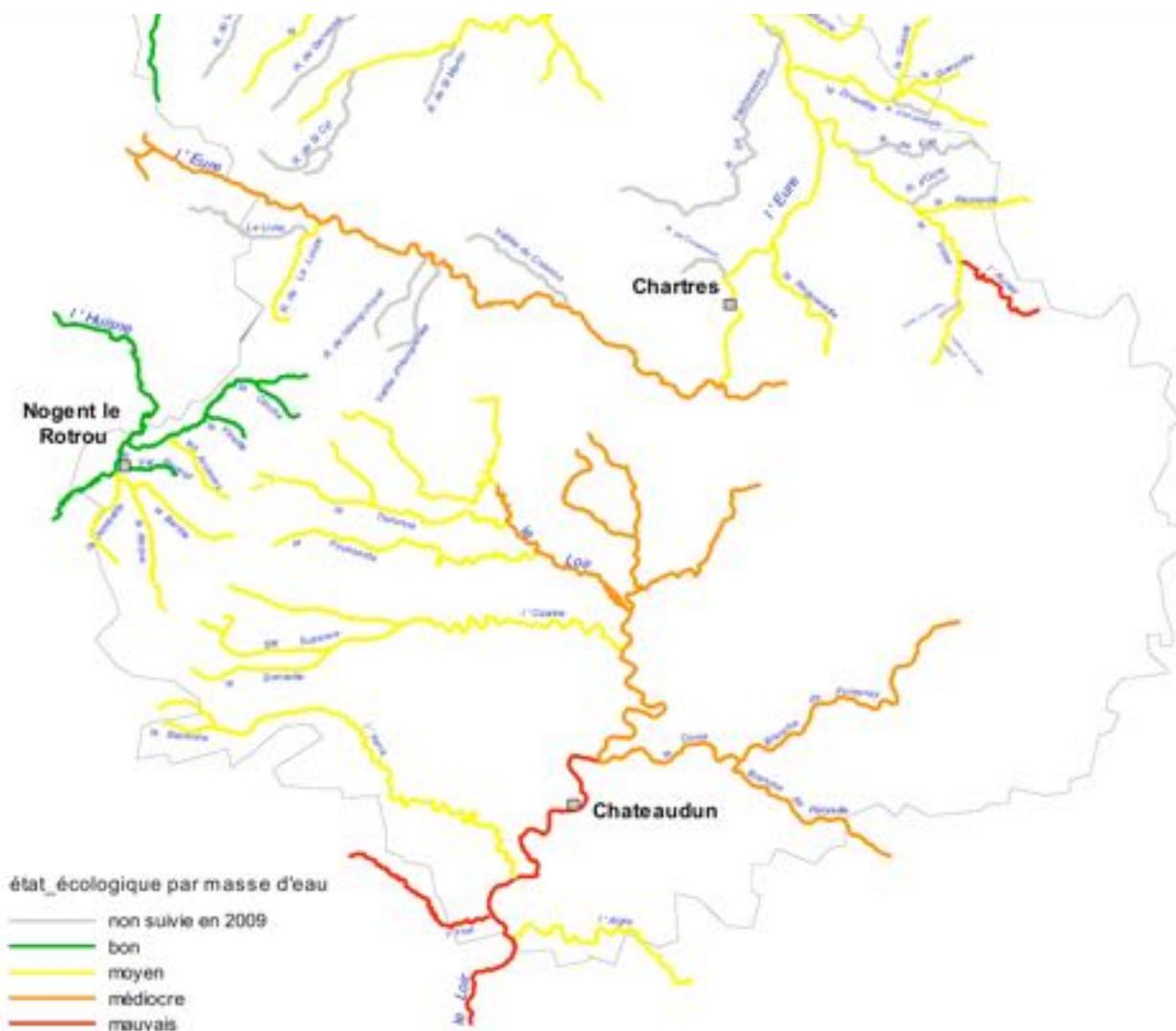
3.1.4 – Ressources naturelles

Ressource en eau

La commune de Meslay-le-Grenet fait partie de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui exerce la compétence production et distribution d'eau potable. Elle est alimentée à partir des deux captages situés au lieu-dit « Moulin de Guervilliers » sur la commune de Fontenay-sur-Eure, qui produisent une eau de qualité conforme à la réglementation :

- F1 (0290-4X-0052)
- F2 (0290-4X-0058)

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



L'eau en Beauce

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

Un formidable réservoir d'eau en France

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, communément appelé « nappe de Beauce », constitue une unité hydrographique qui s'étend sur environ 9 500 km² entre la Seine et la Loire. [...]

Ce réservoir a une capacité de stockage estimée à 20 milliards de mètres cubes, soit 18 fois le volume du lac d'Annecy. Il se recharge par les pluies d'octobre à mars et alimente naturellement plusieurs cours d'eau : la Loire, le Loing, la Seine, l'Essonne, l'Orge, l'Eure, le Loir et la Conie. L'alimentation des cours d'eau correspond à un prélèvement moyen de 600 millions de m³/an. Une partie de cette eau souterraine est par ailleurs prélevée pour l'alimentation en eau potable, l'irrigation et l'industrie.

Un lien étroit entre nappe souterraine et cours d'eau

Les fluctuations du niveau de la nappe, irrégulières au cours du temps, traduisent les variations d'entrée et de sortie d'eau. Ainsi, de faibles précipitations hivernales et

estivales provoquent respectivement une moindre recharge de la nappe et une augmentation des prélèvements d'eau.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.5- Végétation et faune

Végétation

De par le caractère majoritairement agricole de la commune, la végétation arborée est très rare sur le territoire. Quelques bosquets apparaissent toutefois ponctuellement dans ce paysage linéaire. En direction de Fontenay-sur-Eure, les paysages se vallonnent et les boisements s'intensifient. Il faut toutefois noter que le territoire communal n'est pas concerné par des forêts bénéficiant du régime forestier.

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

Faune

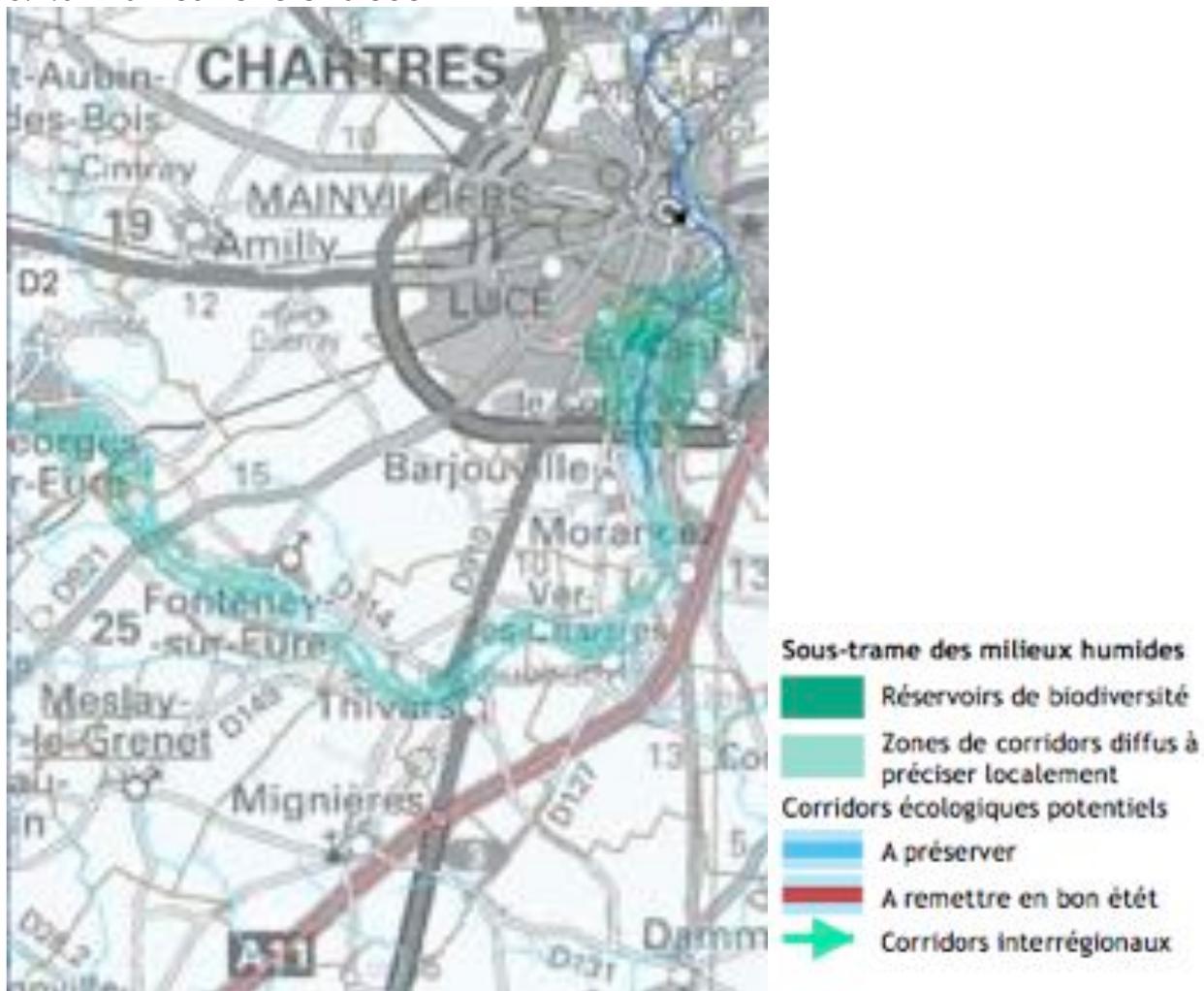
La faune recensée à Meslay (Inventaire National du Patrimoine Naturel) est la suivante :

Liste des espèces recensées (Commune : Meslay-le-Grenet)

	Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.	Statut*
Oiseaux	<i>Buteo buteo</i> (Linnaeus, 1758)	Buse variable	2013	P
Oiseaux	<i>Motacilla alba</i> Linnaeus, 1758	Bergeronnette grise	2013	P
Oiseaux	<i>Pluvialis apricaria</i> (Linnaeus, 1758)	Pluvier doré	2013	P
Oiseaux	<i>Sturnus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	Étourneau sansonnet	2013	P
Oiseaux	<i>Vanellus vanellus</i> (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppé	2013	P
Mammifères	<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuril, Brocard (mâle), Chevrette (femelle)	1985	P
Mammifères	<i>Cervus elaphus</i> Linnaeus, 1758	Cerf élaphe	1990	P
Mammifères	<i>Oryctolagus cuniculus</i> (Linnaeus, 1758)	Lapin de garenne	1984	P

Il faut noter que le Vanneau huppé est une espèce menacée sur le plan national comme européen.

3.1.6- Trames verte et bleue



Ci-dessus, extrait du schéma régional de cohérence écologique région Centre - Val de Loire.

L'examen du Srce nous enseigne les points suivants. Le territoire communal ne comporte pas de milieux prairiaux ni de milieux boisés réservoirs de biodiversité ; cela dit, les boisements liés à l'Eure sont bien présents. Le territoire communal ne comporte

pas de réservoirs de biodiversité en milieux cultivés ni de sous trames « pelouses ou landes acides » ou « pelouses et lisières calcaires ». Par contre, la zone de corridors diffus liés à la sous-trame de milieux humides sera précisée et prise en compte par le plan local d'urbanisme.

3.2 – Analyse paysagère

La commune de Meslay comporte trois unités paysagères bien distinctes.

La première est le plateau beauceron ou plateau cultivé qui correspond à la plus grande partie de la commune. Le bourg forme une sous-unité paysagère entièrement contenue dans le plateau ; situé sur un point haut, groupé autour de l'église classée monument historique, il présente une belle unité en volume bâti et offre cet aspect d'île arborée au milieu de l'océan des blés typique de la Beauce. Du bourg et de ses abords en particulier du cimetière des vues très lointaines permettent d'apercevoir une dizaine de clochers dont celui de la cathédrale.

Ensuite, la vallée de l'Eure pour sa part protégée par la servitude de site inscrit. Dans l'unité paysagère de la vallée de l'Eure nous avons joint le hameau du Grand Bérou qui se rattache à la vallée par les boisements qui viennent l'enserrer en partie ; de plus ce hameau reste en partie basse en contrebas du plateau.

À la vallée de l'Eure, en réalité surtout présente sur les communes limitrophes mais dont le coteau en rive droite vient s'appuyer sur la commune de Meslay-le-Grenet, vient se greffer une vallée sèche typique de la Beauce, la vallée d'Oisemont qui accueille en partie basse le hameau du Petit Bérou.

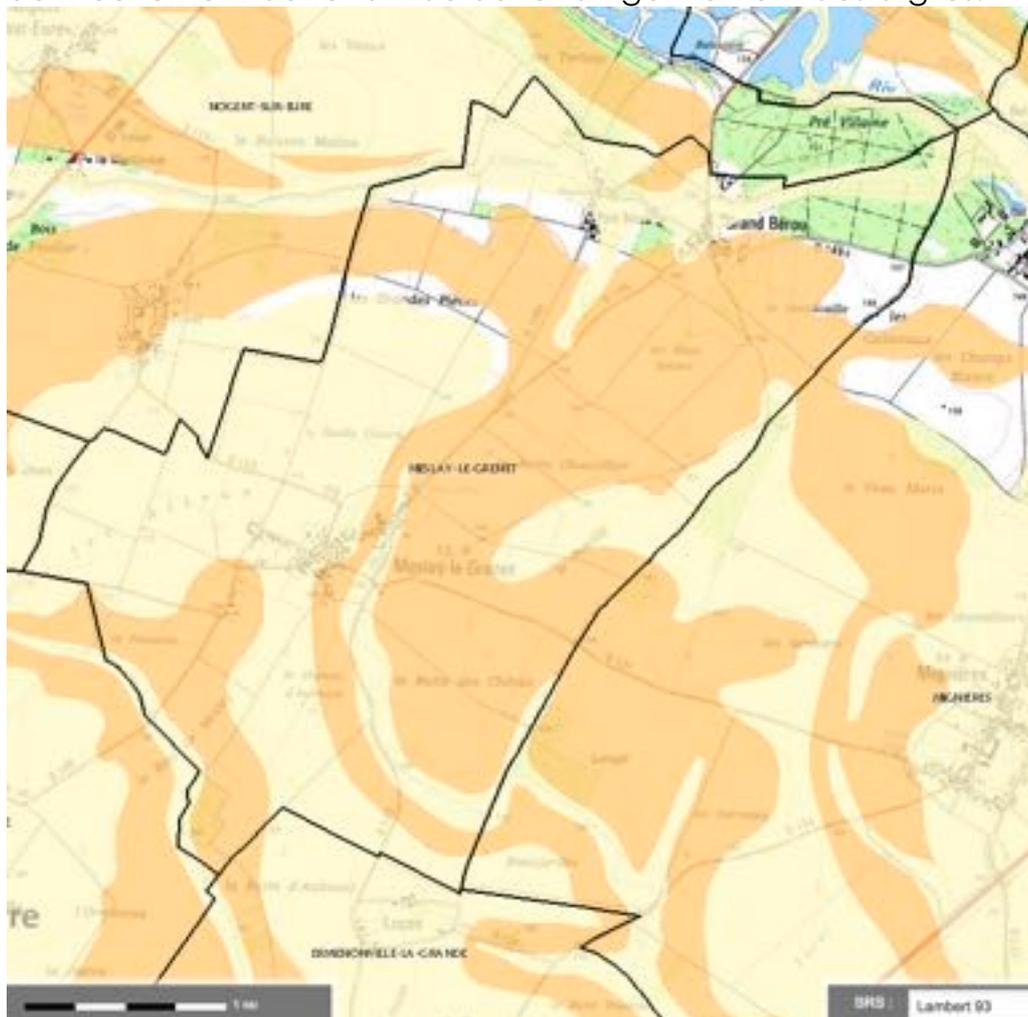


3.3 – Risques et nuisances

Risques naturels

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

Quelques parties du territoire communal sont concernées par un risque faible à moyen de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles.



▼ Argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

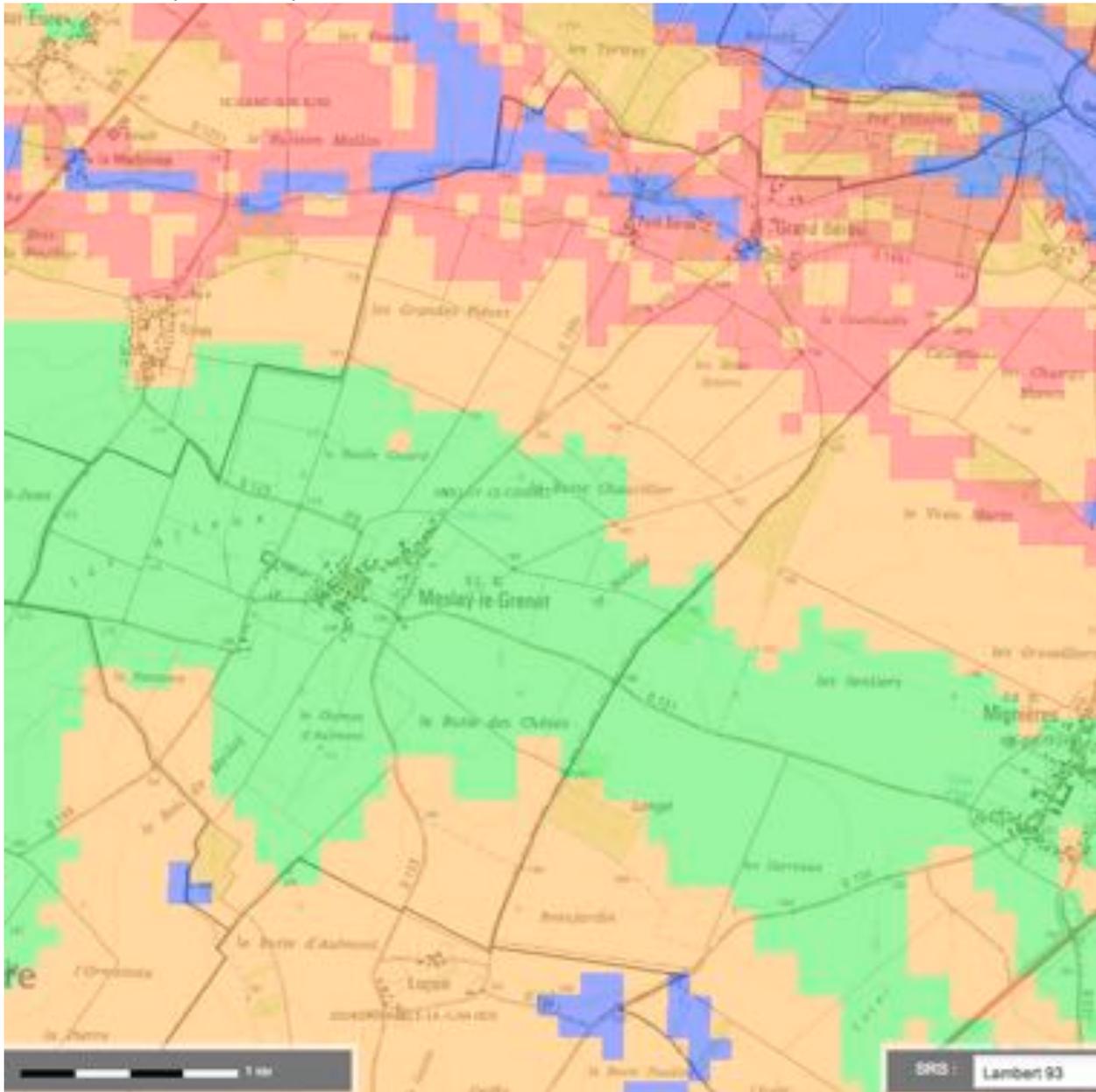
Cartographie de l'aléa retrait gonflement argile (source infoterre)

- **Risque sismique**

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

- Risque inondation

La commune est traversée par deux vallées sèches dont la vallée « d'Oisemont ». Leurs éventuels débordements ne donnent pas lieu à l'établissement d'une zone inondable sur la commune sauf aux Petit Bérou et Grand Bérou où les débordements de nappe se sont déjà produit et motiveront une grande parcimonie de terres constructibles pour limiter les risques aux personnes, aux biens et à l'environnement.



Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

Cartographie des remontées de nappes (source infoterre)

Risques technologiques

- Sites pollués

Aucun site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) et dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service) n'est présent sur la commune.

Constat : Meslay présente une richesse liée à la biodiversité qu'il faut mettre en valeur et qui nécessite que le règlement du plan local d'urbanisme en tienne compte.

Enjeu : *le maintien de la biodiversité*

Objectif : *préserver des cœurs d'îlots dans le bourg et les hameaux pour préserver la biodiversité ;
préserver les espaces liés à la trame bleue en particulier : vallée sèche d'Oisemont et vallée de l'Eure ; limiter la constructibilité dans ces secteurs sensibles au débordement de la vallée sèche
prendre en compte les corridors diffus liés à la sous trame des milieux humides
prendre en compte les corridors de déplacement de la grande faune suivant l'axe de la vallée de l'Eure et ses boisements*

3.4 – Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Meslay-le-Grenet sont les suivantes :

Monuments historiques : AC1

- Église Saint-Orien –

Sites naturels : AC2

- Site inscrit de la haute vallée de l'Eure – sud de Chartres

Réseau routier : EL7 : 6 plans d'alignement sont présents sur la commune

- *Centre-bourg*: RD123 (du 25/11/1887) ; RD131 (du 4/12/1861) ; RD149 (du 28/09/1887)
- *Traversée du Petit Bérou et Grand Bérou* : RD 149 (du 25/05/1901) ; RD149/9 (du 29/06/1901) ; RD 149/8 (du 25/05/1901)

Protection des eaux potables et minérales : AS1

Circulation aérienne : T7 (Arrêté du 25/07/1990)

Il convient de mentionner que la servitude T7 s'applique à tout le territoire national en dehors des zones définies par les servitudes T4-T5.

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

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

Thématique 1 – Développement urbain

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux exigences du Scot de développement équilibré entre le pôle principal et les pôles secondaires - Les équipements et l'emploi local sont principalement concentrés dans le bourg - concentrer les secteurs d'extension urbaine 	<p>Un développement à prioriser sur le bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité du bourg - Modérer la croissance démographique (taux de croissance démographique d'environ 0,60 %, soit quelque 25 logements nouveaux) pour stopper la décroissance démographique en cours tout en prenant en compte les récentes variations démographiques et la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants. - Exploiter au mieux les terrains existants déjà desservis par les équipements : voirie, réseaux.
<ul style="list-style-type: none"> - Un manque de petits logements et de logements locatifs - Des opportunités dans le tissu bâti - Un renouvellement de la population qui stagne 	<p>La diversité du parc de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre un meilleur parcours résidentiel dont logements adaptés aux seniors et aux jeunes ménages. - Assurer une meilleure mixité sociale en offrant des types de logements diversifiés. - Privilégier de petites opérations cohérentes qui préservent qualité de vie et intimité.
<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux exigences du Scot de développement équilibré entre le pôle principal et les pôles secondaires - concentrer les secteurs d'extension urbaine 	<p>L'évolution des hameaux du Petit Bérou et du Grand Bérou</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Seules les dents creuses –et les coups partis sur la base du plan d'occupation des sols- seront rendues constructibles dans les hameaux. Cette limitation vise notamment à ne pas déséquilibrer bourg et hameaux et à tenir compte du caractère inondable des parties basses des deux hameaux.

Thématique 2 – Préserver l'identité communale

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Une diversité de paysage : plateau agricole et les vallées de l'Eure et d'Oisemont - Les cônes de vues sur l'église de la commune et sur la cathédrale de Chartres. 	La préservation du paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le plateau agricole qui, par ses lignes tendues, met en valeur l'église - Préserver certains espaces jardinés en cœur ou en périphérie d'îlots et l'aspect des <i>ouches</i> - Préserver la rive droite de l'Eure et la vallée d'Oisemont pour des raisons paysagères
<ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte des atouts de Meslay tels que la proximité des grands axes de communication ou encore l'arrivée certaine du très haut débit 	Le maintien d'une commune vivante	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver ce qui fait que Meslay-le-Grenet n'est pas une commune dortoir : faciliter la présence de nouvelles activités économiques par la fibre optique et développer les équipements collectifs - Permettre l'implantation diffuse d'activités artisanales, commerciales, de bureaux... compatibles avec l'habitat et l'agriculture
<p>Meslay est une commune rurale disposant d'un patrimoine architectural remarquable tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'église Saint-Orien classée monument historique - Le bâti et la végétation repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme 	Le patrimoine local	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine communal tel que d'anciennes pompes, l'arsenal du Petit Bérou, les bâtiments agricoles traditionnels susceptibles de changer de destination... - Préserver le cadre de vie en imposant des volumes et des aspects extérieurs qui conservent un aspect rural sans nier l'architecture contemporaine. - Permettre de nouvelles destinations pour préserver d'ancien bâti agricole de caractère. - tenir compte des vues vers la cathédrale de Chartres

Thématique 3 – Animer Meslay par une politique d’habitat, de transport, d’activité, de qualité de vie

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - La proximité des réseaux de transport collectif - Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique favorisant le déploiement du THB 	L'accessibilité aux zones d'emploi	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter le co-voiturage et faciliter les liaisons douces vers les gares de La Taye et de Bailleau-le-Pin - Assurer une desserte numérique de qualité et accélérer l'arrivée du haut débit pour permettre de nouvelles formes de travail (télé travail, co-working...)
<ul style="list-style-type: none"> - Le parcellaire est relativement éclaté autour du village nécessitant des traversées d'engins quelque fois contraintes par le stationnement gênant ; - l'exploitation de certaines parcelles enclavées dans le tissu bâti est difficile ; - pas mal de terres sont drainées ; - certains volumes bâtis peuvent changer de destination cela pour quelques logements nouveaux éventuels, en quantité limitée 	Le soutien de l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation de terres agricoles - Interdire tout mitage des terres agricoles - Améliorer la circulation des engins agricoles - préserver et imposer des espaces de stationnement pour limiter les conflits d'usage entre stationnement anarchique et circulation agricole - Permettre l'évolution des bâtiments agricoles pour des changements d'usage - Rendre possible la diversification de l'activité agricole : agriculture de proximité (circuits courts), activités équestres...
<ul style="list-style-type: none"> - Des activités de loisirs à proximité de Meslay-le-Grenet (centre équestre, golf, etc.) - Des itinéraires de randonnées piétons et cyclables de niveau national - L'église Saint-Orien drainant 1300 visiteurs par an. 	Un cadre valorisant pour la qualité de vie et l'intérêt touristique	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le tourisme vert : gîtes, chambres d'hôtes, etc. notamment en lien avec les itinéraires de randonnée existants - Préserver le caractère vert et arboré du village : maintenir une proportion des parcelles qui soit plantée et arborée permettant l'insertion des constructions, surtout en périphérie du village pour préserver l'image d'île arborée dans l'océan de blés - Préserver le patrimoine naturel dont les bois du coteau rive droite de l'Eure. - Préserver et mettre en valeur les chemins de promenade.

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
Des équipements existants mais devant être développés pour amortir l'arrivée de nouveaux habitants	L'extension des équipements collectifs	- Rendre possible la création, l'extension et l'évolution des équipements collectifs au sens large : terrain de sports, salle des fêtes...
Des réseaux d'énergie à optimiser	Le réseau d'énergie	- Les réseaux d'énergie seront optimisés ; - la biomasse pourra être valorisée notamment en permettant la diversification de l'activité agricole.

Thématique 4 - Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
- Des milieux humides au nord de la commune en lien avec l'Eure -L'urbanisation doit se concentrer sur le bourg afin de répondre à une problématique d'équilibre et de préserver les espaces de vallée	La richesse de la biodiversité	- Limiter l'urbanisation à proximité du coteau de l'Eure en partie nord de la commune
Le Srce ne montre pas d'enjeu majeurs sur la commune. Cependant, à proximité, la vallée de l'Eure est définie comme une zone de corridors diffus à préciser localement	Les vallées : participation aux trames verte et bleue	- prendre en compte les vallées de l'Eure et d'Oisemont - pérenniser la ressource en eau en limitant l'imperméabilisation des parcelles
A Meslay, 7 logements sur les 18 logements nécessaires devront être aménagés en extension urbaine pour répondre aux objectifs démographiques. Les autres logements pourront être réalisés au sein du tissu bâti.	La lutte contre la consommation d'espace	- Voir l'orientation générale « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain »

Thématique 5 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs if
<p>A Meslay, 7 logements sur les 18 logements nécessaires devront être aménagés en extension urbaine pour répondre aux objectifs démographiques.</p> <p>Les autres logements (une dizaine environ) pourront être réalisés au sein du tissu bâti.</p> <p>La commune dispose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,14 ha de dents creuses - 3 logements vacants en 2012 - 7 logements possibles en renouvellement urbain 	<p>La potentialité résiduelle du tissu bâti</p>	<p>- Limiter les possibilités de construire en extension des parties actuellement urbanisées. Depuis 2012 la commune a consommé 1,75 hectare. Les élus souhaitent réduire la consommation d'espace de 20 % et ainsi ne pas consommer plus de 1,4 hectare.</p>
		<p>- Optimiser le tissu bâti existant sous réserve de respecter ses caractéristiques traditionnelles et de ne pas perturber son organisation.</p>
		<p>- Optimiser au mieux les espaces consommés pour la production de logements en augmentant de 20 % la densité moyenne par rapport à celle relevée de 2012 à 2017, soit une densité moyenne minimum d'environ 12 logements par hectare.</p>

Thématique 6 – Prendre en compte les risques

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Déclinaisons de l'objectif
<p>La commune n'est pas incluse dans un périmètre de zone inondable. Cependant, elle est traversée au nord par deux vallées sèches</p>	<p>La protection des personnes, l'environnement et les biens</p>	<p>- Tenir compte des secteurs inondables en y limitant fortement les possibilités de construire</p>
<p>Quelques parties du territoire communal sont concernées par un risque faible à moyen de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles.</p>		<p>- Avertir du risque alea retrait gonflement de l'argile</p>
<p>Aucun site pollué n'est recensé sur la commune</p> <p>La voiture est le premier moyen de transport utilisé mais des solutions alternatives peuvent être envisagées.</p>		<p>- Préserver la qualité de l'air (liaisons douces, co-voiturage, isolation des logements, utilisation d'énergies renouvelables...)</p>

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

4.1 – Le projet de la commune

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

Le diagnostic permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durables. Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu « éviter l'étalement urbain », « améliorer la qualité des espaces publics ».

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

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent. Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

Orientation 1 : Développement urbain

1a – Centrer le développement sur le bourg

Le Plu permettra de stopper la décroissance démographique par l'instauration d'objectifs démographiques modérés et adaptés à la capacité d'accueil de la commune. Il s'agira de renforcer prioritairement l'attractivité du bourg et d'exploiter les terrains déjà desservis par les équipements. Des Orientations d'aménagements et de programmation viennent encadrer le développement du bourg.

Justification : Afin de répondre aux objectifs du Scot d'un développement équilibré entre le pôle principal et les pôles secondaires, il a été choisi de concentrer le développement du territoire au sein du bourg, secteur qui est notamment le mieux desservi par les équipements et transports collectifs.

1b – Diversifier le parc de logements

Le projet doit aussi permettre un meilleur parcours résidentiel (logements adaptés aux seniors et aux jeunes), d'offrir plus de diversité dans les terrains à bâtir, dans la taille des logements, et dans les logements aidés.

Justification : La diversification du parc de logements est un impératif, la commune souhaitant être davantage attractive pour les seniors et les jeunes. La problématique de la mixité sociale est ainsi prise en compte dans l'offre foncière et immobilière.

1c – Cadrer l'évolution des hameaux du Petit Bérou et du Grand Bérou

Aucune extension urbaine ne sera possible dans les hameaux et seules les dents creuses seront rendues constructibles.

Justification : L'objectif ici est d'instaurer un développement urbain cohérent limitant la consommation d'espace, grâce à un développement urbain en un seul et même secteur : le bourg. Il s'agit aussi de tenir compte des secteurs soumis à inondation par débordement de nappe, considérant ainsi la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.

Orientation 2 : Préserver l'identité communale

2a – Préserver le paysage

Il s'agira de préserver les principaux éléments qui forment les paysages de la commune soit : les plateaux agricoles, les espaces jardinés ou encore la rive droite de l'Eure.

Justification : La commune présente une identité rurale forte qui s'appuie sur la qualité de son paysage farouchement beauceron. Sa préservation est donc un enjeu central pour le Plu.

2b – Maintenir une commune vivante

L'affirmation de l'identité de la commune passera inévitablement par le maintien d'activités à l'intérieur du bourg : activités économiques, commerciales (café-épicerie), tourisme, agriculture traditionnelle... L'installation prochaine de la fibre optique est un atout sur lequel s'appuyer pour le développement d'activités économiques.

Justification : Le maintien voire le développement, à la mesure de la taille de la commune, de ces diverses activités garantira à Meslay un certain dynamisme, ce qui permettra d'éviter le risque de devenir une commune dortoir et devrait inverser la tendance démographique à la baisse constatée ces dernières années.

2c – Préserver le patrimoine communal

Il s'agit ici de préserver le caractère rural de la commune notamment via le patrimoine rural, les logiques d'implantation des bâtiments, les cônes de vue ou encore, le cadre de vie. Cette préservation du patrimoine communal passera également par la possibilité laissée de changer la destination du bâti de caractère (avec des règles pour le respect de ce bâti). Enfin, les quelques vues sur la cathédrale de Chartres seront préservées : elles constituent l'identité paysagère de la commune et sont un atout patrimonial certain.

Justification : L'identité de la commune réside aussi dans le patrimoine qu'elle abrite. Préserver ces éléments de patrimoine participera au maintien et à la mise en valeur de l'identité rurale –et beauceronne- de la commune.

Orientation 3 : Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité et de qualité de vie

3a – Faciliter l'accès aux zones d'emploi

Il s'agit ici de « rapprocher » Meslay des principales zones d'emploi notamment par la promotion du co-voiturage vers les transports collectifs (gares de La Taye et Bailleau-le-Pin) et l'accélération de l'arrivée du très haut débit. Cela permettra également d'accueillir de nouvelles formes de travail telles que le télé travail ou les espaces de co-working.

Justification : L'attractivité de la commune passe également par son accessibilité vers les principales zones d'emploi. Il s'agit d'un enjeu de dynamisme par rapport aux communes voisines. Enfin, il faut que Meslay participe à l'essor du numérique.

3b – Assurer le maintien de l'activité agricole

Pour assurer le maintien de l'activité agricole, le projet de la commune est de limiter consommation d'espace et mitage, d'améliorer la circulation des engins agricoles, de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, de favoriser la diversification de l'activité.

Justification : Le maintien de l'activité agricole (ressource économique première pour

la commune) participera au dynamisme du territoire. Il s'agit de la soutenir et en général de préférer une zone agricole pour un site d'exploitation agricole plutôt qu'une zone urbaine : la priorité est donnée à l'agriculture.

3c – Donner un cadre valorisant pour la qualité de vie et l'intérêt touristique

Meslay-le-Grenet dispose d'atouts touristiques valorisables notamment par le développement d'une offre de tourisme vert en lien avec les itinéraires de promenade existants. Le cadre de vie, le paysage et le patrimoine naturel représentent également des atouts touristiques pour la commune et devront être préservés et valorisés.

Justification : Meslay-le-Grenet est bien desservie par les réseaux de sentes et promenades touristiques y compris de portée nationale tel l'itinéraire de Paris vers le Mont-Saint-Michel (randonnées pédestres, cyclables, équestres, etc.). La commune est également à proximité d'équipements de loisirs et sportifs comme le gros centre équestre de Nogent-sur-Eure ; quant à l'église Saint-Orien monument historique, elle attire chaque année de nombreux visiteurs avides de découvrir les fresques de danse macabre.

3d – Permettre l'extension des équipements collectifs

Il s'agit de rendre possible la création, l'extension et l'évolution des équipements collectifs au sens large : terrain de sport, salle des fêtes...

Justification : L'évolution du parc d'équipements publics de la commune participe également à son attractivité (économique et/ou résidentielle). Le rajeunissement de la population, inéluctable vu l'arrivée d'une vingtaine de logements il y a trois ans, implique d'offrir à nos chères têtes blondes quelques espaces de divertissement et de jeux de ballon, sans compter la nécessité de doter Meslay, au moins à terme, d'une salle des fêtes digne de ce nom, l'actuelle n'étant que l'ancienne classe à l'arrière de la mairie.

3e – Réseaux d'énergie

Déjà évoqué précédemment, il s'agira d'impulser le déploiement de la fibre optique et du très haut débit, d'intégrer le schéma directeur territorial d'aménagement numérique. La biomasse fait partie des ressources en énergie de demain pouvant être valorisée et mise en œuvre par les exploitants agricoles de la commune.

Justification : Le déploiement du THD sur le territoire est aussi une condition essentielle de son attractivité. Il est donc important qu'il soit pris en compte par le projet communal. Dans le but de pérenniser l'activité agricole par sa diversification, la création d'un réseau d'énergie biomasse semble être une alternative écologique intéressante à Meslay-le-Grenet.

Orientation 4 : Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques

4a – Intégrer la richesse de la biodiversité

Il s'agit de limiter fortement l'urbanisation à proximité des zones humides et du coteau de l'Eure au nord de la commune. Par ailleurs, le projet du Plu aura aussi pour but de renforcer la protection des quelques boisements et des milieux humides.

Justification : La protection du patrimoine environnemental de la commune doit impérativement être prise en compte dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plu. De manière plus spécifique, le projet s'attache à mettre l'accent sur les zones humides et sur la forêt qui font la richesse environnementale de la commune.

4b – Protéger les vallées : participation aux trames verte et bleue

De manière plus spécifique, le Plu s'attachera à protéger la richesse des vallées de l'Eure et d'Oisemont (richesse paysagère, agricole, historique, naturelle) voire à permettre la réouverture visuelle des vallées et le maintien des prairies permanentes.

Justification : La prise en compte des trames verte bleue nécessite de protéger les cours d'eau et les vallées qui correspondent à un ensemble de continuités écologiques fonctionnelles.

4c – Limiter la consommation d'espace

Objectif 5b : Limiter la consommation d'espace

Le projet de la commune vise à réduire la consommation d'espace de 20% en ne consommant pas plus de 1,4 hectare.

Justification : Il s'agit de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace inscrit dans la loi depuis le Grenelle de l'environnement.

Orientation 5 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

5a – Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant

Il s'agit ici d'un objectif central porté par le projet de Plu. Ce dernier favorise la mobilisation du potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain ...) en respectant les caractéristiques traditionnelles de la commune. La densité moyenne de logements est élevée avec 12 logements/hectare et les possibilités de construction en extension sont diminuées par rapport à la période précédente.

Justification : Pour limiter la consommation d'espace, le projet communal met l'accent sur la mobilisation du potentiel dans le tissu bâti existants dans le bourg ainsi que dans les hameaux. Cela doit permettre de répondre aux objectifs environnementaux portés par la législation et repris par le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

Orientation 6 : Prendre en compte les risques

6a – Protéger les personnes, l'environnement et les biens

Cet objectif vise à prémunir la commune de divers risques : risques liés aux cavités souterraines, risques d'inondation, risques et nuisances liés au trafic routier.

Justification : Le projet communal prend en compte la gestion des risques et des nuisances, pour les personnes, l'environnement et les biens.

4.1.2 - Les perspectives démographiques

Rappel des principales données démographiques

Population totale au dernier recensement (280 en 2012)	325	
Population des ménages au dernier recensement	325	
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,10	
Nombre total de logements au dernier recensement (128 Insee 2012 + 18 logements du lotissement)	148	
Nombre total de résidences principales au dernier recensement (112 Insee 2012; 146 en 2016 - 16 résidences secondaires de 2012)	140	
Nombre de logements vacants en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	1	0,68%
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	7	
Nombre de logements possibles en dents creuses	11	

*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (3,0 occupants) et 2012 (2,5), on voit une diminution de la taille des ménages de 0,50 occupant en moyenne pour 13 ans soit 0,4 pour 10 ans, d'où une taille des ménages estimée à 2,10 dans les 10 prochaines années

Justification du taux de croissance démographique

Pour rappel, le projet de la commune est basé sur la volonté des élus de respecter les prescriptions du Scot, notamment celles relatives au taux de croissance démographique permettant de maintenir le rapport 75/25 entre l'agglomération et les communes rurales. De ce fait, il a été décidé de baser le taux de croissance annuel à 0,60%.

	Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,60%	
	Population totale	Habitants supplémentaires
2015	325	
2016	327	2
2017	329	4
2018	331	6
2019	333	8
2020	335	10
2021	337	12
2022	339	14
2023	341	16
2024	343	18
2025	345	20
	soit une augmentation de :	6,2%
Pour les dix années à venir il faut prévoir :		
Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	8	
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	10	
À déduire une part (40 %) de logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	0	
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	7	
À déduire une part (40 %) de logements possibles en dents creuses :	4	
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	7	
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 10 logements à l'hectare :	0,70 hectare	
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	769 m ²	

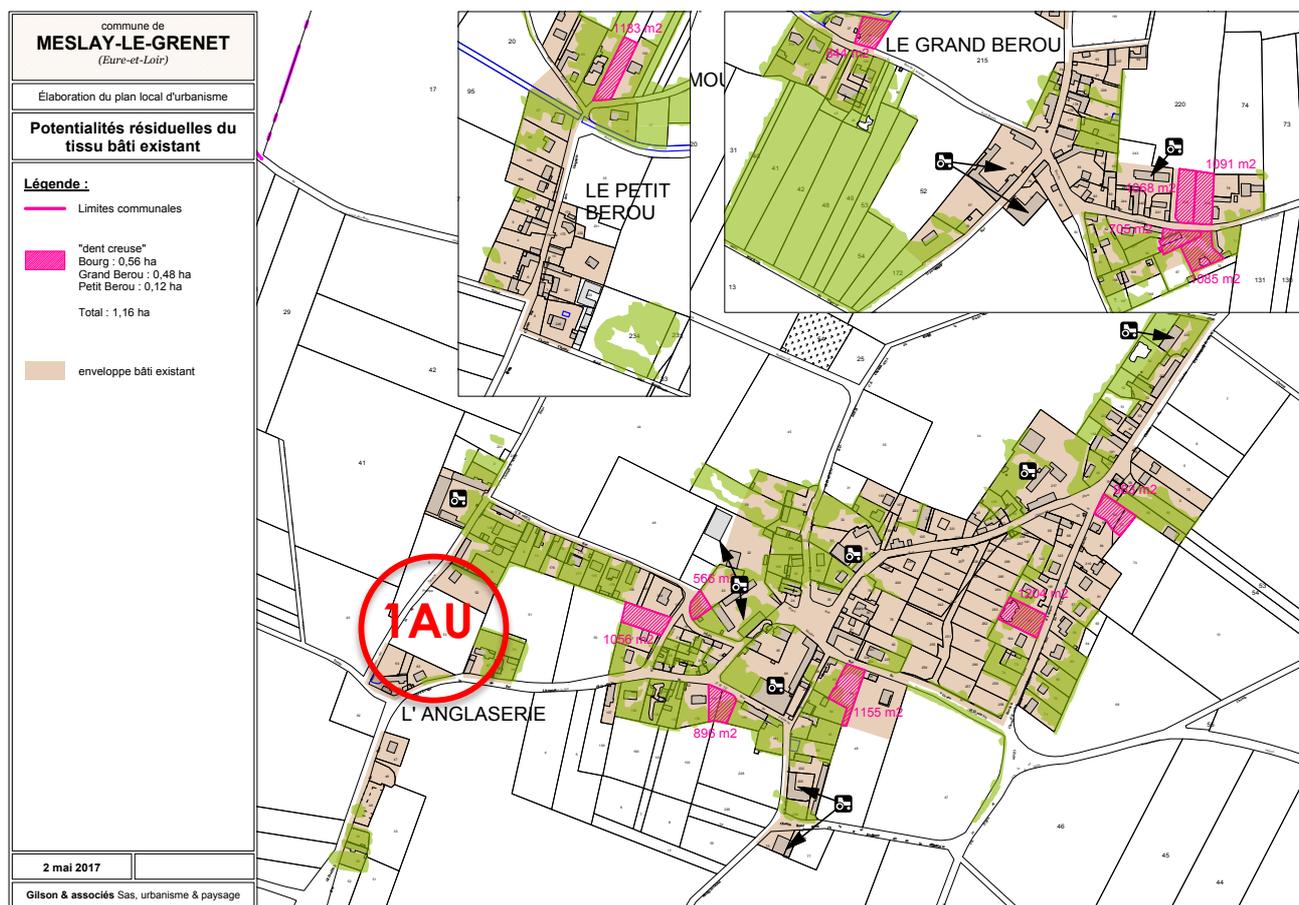
Nota : Le tableau présenté ci-dessus a pour objectif d'explicitier les potentialités d'aménagement des différents secteurs urbanisés. Le nombre de logements indiqué est purement indicatif.

4.1.3 - L'organisation spatiale retenue

Au travers du plan local d'urbanisme, les élus ont précisé les raisons pour lesquelles ils sont contre la périurbanisation (ou habitat dispersé, urbanisation en tache d'huile) :

- le surcoût de l'habitat dispersé pour les finances tant publiques qu'individuelles (exemple : allongement des réseaux collectifs, allongement des trajets en voiture) ;
- la volonté de la réduction des gaz à effet de serre (Ges) par une autre structuration du territoire (lutter contre le mitage et les extensions linéaires, promouvoir une meilleure économie des terrains).

En effet, pour les élus, il est possible et souhaitable de réfléchir à un tissu bâti plus dense préservant la qualité de vie. Ces raisons concourent à privilégier une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant. Pour cela les potentialités résiduelles du tissu bâti existant ont été recensées, c'est ce qu'on appelle notamment les « dents creuses ». Pour favoriser la construction de ces dents creuses, les éventuels besoins en terrain ont été définis après déduction du potentiel mobilisable dans le tissu bâti (donc des dents creuses, logements vacants, renouvellement urbain). Au regard des besoins démographiques précédemment exposés, et prenant en compte le potentiel mobilisable dans le tissu bâti existant, il apparaît nécessaire de définir un secteur d'urbanisation future.



4.1.4 -La politique d'équipements

Les objectifs de croissance démographique poursuivis au travers du Plu, et les récentes constructions d'habitation, implique que la commune rend possible la création, l'extension et l'évolution des équipements collectifs au sens large : terrain de sports, salle des fêtes (cf. objectif 3d du Padd).

Par ailleurs, le Plu propose des emplacements réservés de différents types :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

1) Création d'une issue de secours pour l'église (122 m² au bénéfice de la commune) : la raison ce cet emplacement réservé parle d'elle-même il s'agit d'assurer la sécurité d'un établissement recevant du public.

2) Passage du trottoir sur le domaine public (104 m² au bénéfice de la commune) au Petit Bérou : ici aussi il s'agit d'assurer la sécurité des usagers du domaine public les plus vulnérables, les piétons, et de résoudre une solution de continuité.

Les emplacements réservés aux installations d'intérêt général

3) Création d'un terrain de sport et d'équipement communal (6 300 m² au bénéfice de la commune). Il s'agit d'offrir la possibilité de créer un équipement sportif de type « corpo » destiné aux jeunes de la commune voire de plusieurs communes, et de susciter de l'animation et de l'attractivité pour les jeunes ménages. Cet équipement sera idéalement situé, en pleine vue de tous, évitant ainsi tout usage d'utilisation non désiré.

4.1.5 - Justification des orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 « secteur ouest bourg »

Enjeux et objectifs :

Au travers de cette orientation, il est proposé un aménagement de qualité pour la zone à urbaniser 1AU. Il s'agit d'offrir une bonne mixité sociale en proposant des grands et petits logements sur des grands et des petits terrains (ces derniers tenant compte de l'assainissement autonome bien sûr). L'orientation vise aussi à préparer, ou ne pas empêcher, les projets à l'avenir pour ne pas enclaver les parties non encore urbanisables.

Justification

Ces dispositions répondent à différents objectifs du Padd. Citons notamment les objectifs 1a **Centrer le développement sur le bourg**, 1b **Diversifier le parc de logements** et 5a **Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant**.

OAP n°2 « secteur centre bourg »

Enjeux et objectifs :

Il s'agit d'un secteur situé en plein centre bourg où l'objectif est de mobiliser le potentiel tant foncier que bâti. Cela permettra de répondre aux besoins de logements issus du projet communal, d'anticiper les besoins en stationnement, et de respecter et valoriser les caractéristiques traditionnelles du bâti. Il s'agit aussi de tenir compte de la servitude monument historique de l'église Saint-Orien (maintien d'un caractère rural et bonne insertion architecturale et paysagère), de cadrer les changements de destination de bâtiments agricoles compte tenu de données techniques telles l'assainissement autonome, les besoins en stationnement...

Justification

Ces dispositions répondent donc à plusieurs objectifs définis dans le projet du Plu. Elles prennent en compte l'objectif 2c **Préserver le patrimoine communal**, l'objectif 1a **Centrer le développement sur le bourg**, et l'objectif 5a **Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant**.

OAP n°3 « Secteur sud est bourg »

Enjeux et objectifs :

Situé frange sud-est du bourg de Meslay-le-Grenet ce secteur d'orientation en entrée de ville est reparti sur une superficie d'environ 6 300 m². Cette orientation vise à rendre possible la création de nouveaux équipements collectifs (terrain de sport voire à long terme salle de fêtes), tout en préservant la qualité paysagère de l'entrée de bourg.

Justification

Les dispositions présentes dans cette Oap répondent en particulier à l'objectif 3d **Permettre l'extension des équipements collectifs**. Ces équipements collectifs participeront de la qualité de vie communale et répondant à l'objectif 2b **Maintenir une commune vivante**.

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

4.2.1 – Découpage du territoire

- Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «**U**», une zone agricole désignée par l'indice «**A**» et une zone naturelle désignée par l'indice «**N**».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines (U)** qui comprennent :

la zone **Ua** qui correspond au secteur de bâti ancien du centre bourg

la zone **Ub** qui correspond aux extensions urbaines récentes du centre bourg

la zone **Uh** qui correspond au secteur d'habitat spécifique aux hameaux du Petit Bérrou et du Grand Bérrou

la zone **Ue** qui est destinée particulièrement aux équipements collectifs

- **la zone à urbaniser (AU)** qui comprend ;

la zone **1AU**, secteur d'urbanisation future à court terme

- **la zone agricole (A),**

Il s'agit des parties de la commune dévolues à l'activité agricole et mises en valeur par l'agriculture.

- **la zone naturelle (N),**

Il s'agit de la zone naturelle et forestière comprenant les parties du territoire communal équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le **secteur Nj** correspond aux fonds de parcelles et notamment aux *jardins*, d'agrément ou non.

4.2.2 – Consommation d'espace agricole, naturel et forestier

- **Consommation d'espace sur les dix dernières années**

Depuis 2007, **2,34** ha ont été consommés pour la construction de logements soit dans le tissu bâti soit en extension urbaine :

- Entre 2007 et 2012 : **0,41 ha**
- Entre 2012 et aujourd'hui : **1,93 ha**

- **Consommation d'une parcelle de 0,39 ha dans le hameau du Grand Bérou (avant et après l'élaboration du Plu)**



Extrait du registre parcellaire graphique 2014 et du plan de zonage

Le cas de l'urbanisation de cette parcelle est particulier car son développement est à la charnière entre l'ancien Pos et le futur Plu.

Actuellement en zone agricole au registre parcellaire agricole et non consommée, elle a fait pourtant l'objet d'une division en trois lots en 2015. Elle a été retenue au Plu en zone urbaine car un permis de construire déposé en 2016 a été accordé par la collectivité au nord de la parcelle et sur une superficie d'environ 2 000 m². Ainsi, le processus d'urbanisation de la zone a déjà été entamé et ce avant l'élaboration du Plu.

La parcelle est par conséquent maintenue en zone U car le nord sera construit avant l'approbation du Plu et l'aménagement du sud permettra de boucler ce nouvel ensemble urbain.

EXTRAIT CADASTRAL



Extrait du permis déposé et accordé en 2016

Sur ce secteur, **0,2 ha** (nord) a été consommé avant le Plu et **0,2 ha** (sud) est prévu au Plu. Il faut noter qu'une trame *terrain cultivé à protéger* a été établie afin de préserver les fonds de jardins et pour éviter l'implantation en ordre dispersé des constructions, tout en préservant les apports solaires directs aux constructions existantes.

- **Consommation prévue par le Plu (sur les 10 ans à venir)**

Depuis 2012 la commune a consommé 1,75 hectare. Les élus souhaitent réduire la consommation d'espace de 20 % et ainsi ne pas consommer plus de **1,4 hectare**.

La consommation d'espace engendrée par le Plu est faible et concerne quelques projets d'extension du tissu existant. Cela s'explique par :

- **Secteur 1** : l'urbanisation de deux parcelles d'environ **0,72 ha** (secteur d'Oap, rue de la Varenne) destinée à la construction de nouvelles habitations pour rajeunir la population principalement et diversifier le parc de logements.



Extrait du registre parcellaire graphique 2014 et du plan de zonage

D'après le registre parcellaire graphique de 2014, le secteur est aujourd'hui en jachère et n'accueille plus de production agricole. L'urbanisation de cette zone permettra d'aménager le bourg dans son épaisseur tout en préservant l'activité agricole située en cœur d'îlot. Elle répond aux besoins démographiques nécessitant la construction de dix nouveaux logements.

Il faut noter que sur la totalité de la zone 1AU une petite partie au nord d'environ 0,1 ha constitue actuellement le jardin de la maison d'habitation. Son aménagement futur ne peut donc être considéré comme consommateur d'espace.

- **Secteur 2** : l'urbanisation d'une parcelle d'environ **0,63 ha** pour la création de nouveaux équipements (secteur d'Oap au sud-est du bourg),



Extrait du registre parcellaire graphique 2014 et du plan de zonage

Au sein d'un secteur de Meslay-le-Grenet en pleine mutation, l'urbanisation ou l'anthropisation (car un terrain de football engazonné prévu dans un premier temps ne constituera pas une urbanisation) d'une partie de cette parcelle agricole permettra de répondre aux besoins en équipements de la commune (terrain de sport voire à nettement plus long terme, finances communales obligent, une salle des fêtes).

Au total, les secteurs 1 et 2 additionnés au sud de la parcelle du Grand Bérrou (0,2 ha) permettent d'estimer une consommation d'espace de 1,55 ha par le Plu, destinée à la création de nouveaux logements et équipements à Meslay.

4.2.3 – Les dispositions favorisant la densification des zones urbaines

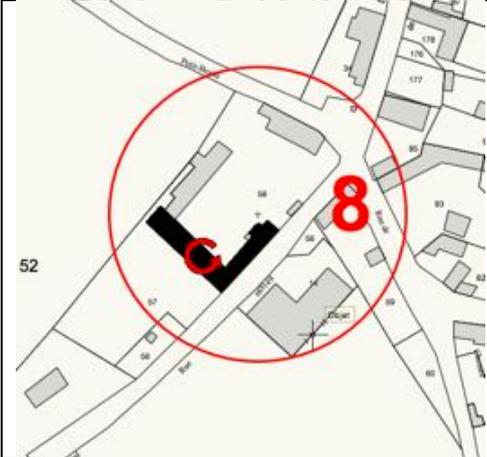
La consommation d'espace est aussi limitée par les dispositions favorisant la densification des zones urbaines avec notamment la mise en place d'opérations de renouvellement urbain. A Meslay, les opérations de renouvellement urbain permettront la création de 7 logements par la mobilisation de foncier déjà desservi par les réseaux non agricoles voire en changement de destination.

1. Justification de l'identification des bâtiments agricole pouvant changer de destination :

La localisation des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N figure au document graphique du règlement. Le changement de destination permet de donner une autre utilité à des bâtiments inadaptés aux pratiques culturelles actuelles. Leur permettre de changer de destination renforce les chances de les préserver.

À Meslay-le-Grenet, environ 7 logements seront mobilisables en renouvellement urbain à travers le changement de destination du bâti agricole.

	<p>Deux bâtiments : 500 m²</p> <p>Destination : 2 à 3 logements (l'emprise totale ne sera pas affectée au logement)</p> <p>Dans le bourg, deux corps de ferme de l'exploitation servant actuellement d'annexe et de constructions liées à l'activité agricole pourront faire l'objet d'un changement de destination.</p>
	<p>Un bâtiment : 93 m²</p> <p>Destination : 1 logement</p> <p>Ce bâtiment actuellement lié à l'activité agricole pourra faire l'objet d'un changement de destination.</p>

	<p>Un bâtiment : 260 m²</p> <p>Destination : 1 à 2 logements</p> <p>La pérennité de cette exploitation agricole du cœur de bourg est assurée. Toutefois, dans le but de garantir la préservation du corps de ferme le long de la rue des Champarts, le changement de destination y est autorisé.</p>
	<p>Un bâtiment : 500 m²</p> <p>Destination : 1 à 2 logements</p> <p>Une partie de cet important corps de ferme situé au grand Bérou pourrait faire l'objet d'un changement de destination.</p>
	<p>Un bâtiment : 195 m²</p> <p>Destination : 1 logement</p> <p>Le changement de destination de ce bâti aujourd'hui désuet à destination d'habitation permettra d'en assurer sa conservation.</p>

2. Justification de l'identification des dents creuses

À Meslay-le-Grenet, 12 logements au total seront mobilisables dans le tissu bâti existant mais seulement 5 seront mobilisables à court terme.

Dans le bourg (0,57 ha)



À Meslay, 6 dents creuses pour un total de 0,57 ha sont recensées dans le bourg. Il peut s'agir de terrains vierges, accessibles et viabilisés, parfois encore cultivés mais dont l'enclavement ne permet plus la pérennité de l'activité agricole :



ou de vastes jardins en front de rue, desservis par les réseaux :



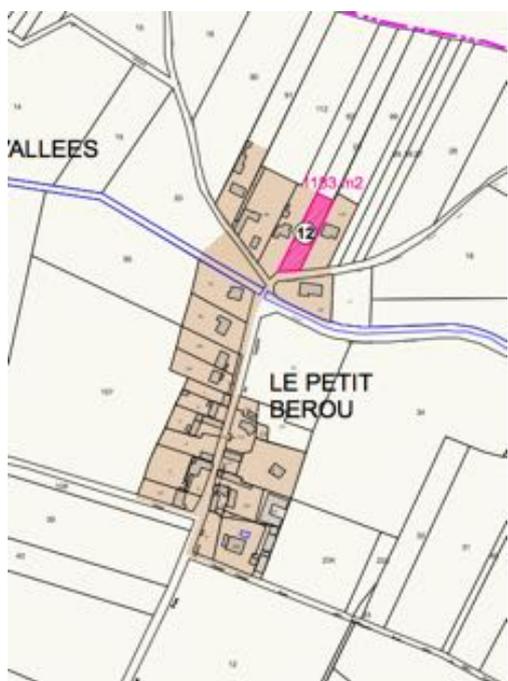
Dans le hameau du Grand Bérou (0,46 ha)



	<p>1 et 8 Enclavées entre deux habitations, la mobilisation de ces parcelles anciennement agricoles permettra de construire deux nouveaux logements.</p>
	<p>9 et 10 Bien que situées en limite d'un bâti, cette parcelle a été retenue en dent creuse et non en extension urbaine car son aménagement est déjà amorcé au nord. Il a ainsi été retenu un zonage en zone urbaine afin de boucler l'urbanisation de cette partie du hameau. Deux maisons pourront être aménagées sur cet espace accessible et desservi par les réseaux.</p>

	<p>11</p>	<p>Cette dent creuse est actuellement un jardin non bâti accessible depuis la voirie</p>
---	------------------	--

Dans le hameau du Petit Bérou (0,12 ha)



12 : La dernière dent creuse retenue à Meslay-le-Grenet est située dans le hameau du Petit-Bérou. Il s'agit d'un terrain enclavé entre deux habitations, accessible par la voirie et desservi par les réseaux. Son aménagement permettra la construction d'un logement.



Le potentiel urbain non retenu

Deux terrains au premier abord mobilisables n'ont pas été retenus comme potentialité résiduelle dans le tissu bâti pour les raisons suivantes :

	<p>1</p>	<p>Ces parcelles vierges n'ont pas été retenues comme dents creuses car elles sont localisées à proximité d'une exploitation agricole pérenne accueillant notamment un élevage de volailles familial.</p>
	<p>2</p>	<p>Ce terrain servira à l'accueil du futur city stade juste à côté de la mairie, le terrain de football étant prévu en extrémité sud est (par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation)</p>

	<p>3</p> <p>Jardin d'habitation, ces terrains sont liés à une unité foncière dont les récents travaux d'aménagement montrent que la question d'une division n'est pas d'actualité.</p> 
	<p>4</p> <p>Zone humide due à la proximité avec la vallée d'Oisemont l'aménagement de cette parcelle n'est pas envisageable vu les risques d'inondation (maintes fois constatés).</p>

4.2.4 - Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables

Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain décrits dans le paragraphe précédent se justifient à Meslay-le-Grenet par la nécessité de respecter le cadre législatif, par la compatibilité avec le Scot, par la volonté de la commune de préserver son environnement et la qualité de ses paysages. Il s'agit aussi de préserver le patrimoine bâti et de faire en sorte que le bourg puisse se développer de façon mesurée et harmonieuse.

Ces objectifs se justifient par la volonté de limiter les déplacements domicile travail pour réduire l'émission de gaz à effet de serre. Ils ont aussi pour origine les enjeux de préservation de la terre agricole et du maintien des corridors écologiques pour la faune à grand déplacement - en particulier le plateau cultivé- et du maintien des corridors écologiques pour la faune à plus petit déplacement -en particulier les vallées de l'Eure et d'Oisemont.

Le Plu limite l'étalement du bourg et la consommation d'espace grâce à une meilleure exploitation du tissu bâti existant organisée sur l'utilisation du potentiel existant dans le tissu bâti actuel : dents creuses, renouvellement urbain, etc. Les orientations d'aménagement et de programmation permettent notamment de maîtriser ce développement urbain sur des terrains aujourd'hui non construits à proximité du centre bourg.

Afin de répondre aux objectifs démographiques à l'horizon du Plu, une zone d'extension urbaine (zone 1AU) d'environ 0,7 ha a été ouverte sur un terrain actuellement en jachère (Rpg 2014). L'aménagement à court terme de cet espace enclavé dans le tissu du bourg constitue l'opportunité pour la commune de sceller l'emprise bâtie de l'ouest tout en préservant le cœur d'îlot agricole. Il amorce également une vision urbaine de plus long terme, puisque ce cœur d'îlot agricole pourrait au-delà du Plu accueillir de nouvelles habitations et ainsi sceller totalement l'emprise bâtie du bourg. L'urbanisme intelligent et la gestion cohérente d'une commune imposent aussi une vision à long terme qui ne peut être traduite intégralement dans un plan local d'urbanisme traditionnellement limité à une dizaine d'années.

Avec l'ouverture à l'urbanisation d'un seul secteur et une volonté de densifier le tissu existant, la consommation d'espace prévue par le Plu sera limitée par rapport à celle ces dernières années : Meslay intègre parfaitement la nécessité de modérer la consommation d'espace dans son futur document d'urbanisme.

4.2.5 - Justifications de la traduction dans les documents réglementaires du Padd

1. Les espaces boisés classés :

Le plan local d'urbanisme n'a pas prévu d'imposer de trame «espace boisé classé» sur les quelques boisements de Meslay pour la préservation de la richesse écologique.

L'arrêté préfectoral du 10/11/05 stipule que «*tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 ha ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale*».

Les milieux boisés de la commune sont presque uniquement des fonds de vallée et des espaces entre coteaux et plateau cultivé. La toute grande majorité de ces terrains

boisés témoigne tout simplement de la déprise agricole. De plus, le diagnostic a montré que des prairies permanentes ou de parcelles en partie déboisées permettraient de diversifier les milieux et enrichiraient la biodiversité par l'apport de micro milieux différents et multipliant l'effet de lisière.

2. Repérage des éléments architecturaux et paysagers au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique du Plu permet de repérer un certain nombre d'éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique. Sont notamment repérés :

Des éléments participant du **patrimoine bâti** :

- le patrimoine bâti agricole,
- le patrimoine bâti religieux,
- le patrimoine bâti vernaculaire,
- le patrimoine bâti lié à l'eau,
- les points de vue remarquables,
- les linéaires bâti linéaires (murs ...).

Des éléments repérés participant du **patrimoine naturel** :

- des espaces naturels remarquables (liés à la biodiversité),
- le patrimoine naturel linéaire (alignements, haies),
- les mares.

Des prescriptions particulières concernant les éléments identifiés figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Ces éléments constituent le patrimoine local (*vernaculaire* disent les spécialistes) qui fait tout le plaisir d'habiter et de découvrir Meslay.

Ont ainsi été repérés à Meslay-le-Grenet au titre de l'article L151-19 :

- Une ancienne pompe à l'intersection des rues de la Renardière et de l'Aumône ;
- Un calvaire sur la D149 ;
- Deux anciens bâtiments agricoles rue de La Courticaille présentant un caractère patrimonial pour la commune.

Ont été repérés au titre de l'article L151-23 :

- Un tilleul isolé sur la D149
- Deux mares situées rue de la Varenne et rue de la Renardière participant activement à la préservation de la trame bleue, en ce sens qu'elles accueillent ou peuvent accueillir nos amis batraciens qu'ils soient anoures ou urodèles.

Le règlement précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

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

Dispositions générales

L'application de l'article R151-21 inscrit dans les zones concernées et rappelé aux dispositions générales a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la densification traduisant les objectifs 3c – *Donner un cadre valorisant pour la qualité de vie et l'intérêt touristique* et 5a – *Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant* du Padd.

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune en intégrant l'objectif 2c – *Préserver le patrimoine communal* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui, passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (et de la Beauce à laquelle elle appartient), méritant considération et protection. Il s'agit aussi d'intégrer au plan local d'urbanisme la servitude de protection des sites de la vallée de l'Eure, autre unité paysagère qui enrichit le paysage communal. Enfin, il s'agit aussi de tenir compte des vues sur la cathédrale de Chartres, le territoire communal offrant quelques points de vue tout à fait remarquables sur le monument chartrain.

Les dispositions générales rappellent aussi la législation concernant les espaces boisés classés, ainsi que les chapeaux de zones, cela pour prendre en compte non seulement la loi mais aussi l'objectif 3c – *Donner un cadre valorisant pour la qualité de vie et l'intérêt touristique* du Padd.

Un lexique est ajouté au règlement pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant pétitionnaire qu'instructeur.

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Ua**, **Ub** et **Uh**, ces articles limitent ou interdisent suivant les cas les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées (exemples parmi d'autres : industrie ou abris pour animaux) ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal... tout cela afin de préserver le cadre de vie, ces interdictions découlant en droite ligne de l'objectif 2b – *Maintenir une commune vivante* du Padd. Les constructions à destination agricole sont à la fois permises et limitées pour tenir compte de deux objectifs peut-être contradictoire du Padd, l'objectif 2b – *Maintenir une commune vivante* et l'objectif 3b – *Assurer le maintien de l'activité agricole*. Les affouillements et exhaussements du sol sont pour leur part soumis à conditions en réalisation de l'objectif 2c – *Préserver le patrimoine communal* du Padd : vues sur la cathédrale, site inscrit de la vallée, préservation du plateau agricole en tant que paysage ordinaire (tout cela a été explicité plus haut). Notons que l'interdiction ou les conditions grevant l'érection d'abris pour animaux traduit également l'objectif 5a – *Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant* du Padd, un abri pour animal engendrant un périmètre d'inconstructibilité (sont concernés les abris de plus de 1,80 m destinés à des chevaux ou poneys par exemple, tombant sous le coup du règlement sanitaire départemental).

En **Ue** ces articles interdisent toutes les occupations et utilisations du sol qui pourraient nuire à des populations fragiles ou sensibles (enfants des écoles par exemple, utilisateurs de la salle des fêtes...) cela afin de préserver la faisabilité de l'évolution, du regroupement et du complément des équipements collectifs traduisant en cela l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd. Dans cette zone il n'est pas apparu opportun d'édicter des conditions à certaines occupations et utilisations du sol, la collectivité étant maîtresse du foncier et des règles plus contraignantes s'imposant à elle, recours à l'architecte obligatoire par exemple. Le stationnement des caravanes n'y est pas interdit de façon à permettre le logement de tous.

En **Uh**, la présence de trame "terrains cultivés à protéger" limite les occupations et utilisations du sol possibles cela afin de traduire l'orientation générale 1 – *Développement urbain* du Padd. Il s'agit aussi d'intégrer au mieux des constructions régulièrement autorisées sous le régime du défunt plan d'occupation des sols eu égard à la richesse paysagère à proximité, le site inscrit de la vallée de l'Eure.

Des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier celles liées à la préservation du patrimoine qu'il soit bâti ou « naturel » de façon à intégrer l'objectif 2c – *Préserver le patrimoine communal* du Padd.

En **1AU**, les conditions émises sont issues de la volonté communale de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire communautaire..., ces contraintes découlant en droite ligne de l'orientation 1 – *Développement urbain* du Padd. Les conditions émises pour assurer la cohérence des aménagements futurs traduisent l'orientation 2. *Préserver l'identité communale* du Padd. Le cas échéant lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation concerne un secteur, ses principes primeront sur le règlement écrit cela afin que le projet de la commune puisse se réaliser traduisant ainsi les orientations 1 – *Développement urbain* et 5 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'objectif 3b – *Assurer le maintien de l'activité agricole* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de parfaire les équipements du territoire. Des conditions sont imposées aux habitations qui doivent constituer des logements de fonction de façon à limiter l'introduction de tiers dans l'espace agricole. Ces limitations traduisent l'orientation 5 *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd et s'inscrivent dans les directives supra communales (dont le Scot) et les dispositions législatives visant à limiter le mitage. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions pour d'évidentes raisons de préservation du paysage, pour garantir le maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire l'orientation 4 *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* et l'orientation 3 *Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie* du Padd.

En **N** ces articles n'autorisent que de rares occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver la qualité de ce paysage rural à la fois de vallée et beauceron, paysage constitué de boisements sertissant la vallée, d'openfield aux lignes tendues autorisant des vues vers la cathédrale de Chartres notamment, et de

tenir compte de servitudes affectant le territoire telles que le site inscrit de la vallée de l'Eure, restrictions découlant en droite ligne de l'orientation 4 *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* et de l'orientation 4 *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune, méritant considération et protection tel qu'énuméré plus haut.

Les fortes restrictions des occupations et utilisations du sol en secteur Nj sont pour leur part la juste traduction de plusieurs objectifs du Padd tels que l'objectif 2a – *Préserver le paysage* et 4b – *Protéger les vallées : participation aux trames verte et bleue*.

Dans chacune des zones concernées sont rappelés :

- le fait que les caravanes isolées sont interdites sauf en zone Ue : il s'agit de préserver le paysage bâti et de tenir compte du patrimoine traduisant l'orientation 4 *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* et l'orientation 3 *Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie* du Padd.

- que les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions de façon à traduire à la fois l'orientation 4 *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd ;

- que les éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de les conserver car ils font le caractère particulier et l'ambiance de la commune et ces conditions intègrent l'orientation 2. *Préserver l'identité communale* du Padd.

- les risques liés à la zone inondable qui doivent être pris en compte pour traduire l'orientation 6. *Prendre en compte les risques* du Padd.

L'article 3 (desserte par les voies)

Cet article est réglementé dans toutes les zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle pour assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. Des conditions sont édictées de façon que les voiries puissent accueillir dans de bonnes conditions les trafics qu'elles supporteront et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. D'une certaine façon, ces exigences rejoignent l'orientation 3 *Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie* du Padd. Le maintien des itinéraires de promenade est quant à lui dans le droit fil de l'objectif 3c – *Donner un cadre valorisant pour la qualité de vie et l'intérêt touristique* du Padd.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement (répondant en cela à une prescription tant du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Loire que du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie), le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également

obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications ce qui concourt à traduire l'orientation 2. *Préserver l'identité communale* du Padd ; il s'agit aussi de traduire l'orientation 3 *Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie* du Padd sur les réseaux numériques. Les débits de fuite font référence aux documents supra communaux que sont les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et schéma d'aménagement et de gestion des eaux cela afin d'intégrer au plan local d'urbanisme leurs prescriptions. Les conditions émises pour la limitation ou l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement sont fondées sur l'orientation 4 *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

Article supprimé par la loi

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

En **Ua** et **Uh**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles intégrant ainsi l'orientation 2. *Préserver l'identité communale* du Padd ; il est également possible d'implanter en recul les constructions laissant ainsi un peu de souplesse, la condition de conservation ou de construction d'un mur permettant de préserver le caractère fermé et intime du village beauceron, prescription traduisant la même orientation du Padd. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant. Le recul minimal est moindre en Uh qu'en Ua de façon à tenir compte de la diversité des situations entre le bourg et les hameaux, il s'agit de ne pas bloquer inutilement l'évolution de constructions existantes en suivant l'orientation 5 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd.

En **Ub**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions soit à l'alignement soit en recul d'une distance qui garantisse une meilleure visibilité, qui préserve un prospect en rapport d'échelle avec l'emprise de la voie et de façon à faciliter l'utilisation du domaine public par tous les usagers motorisés ou non, ces exigences intégrant ainsi l'orientation 2. *Préserver l'identité communale* du Padd.

En **Ue**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions soit à l'alignement soit en recul d'une distance qui ne soit pas trop contraignante et qui permette la réalisation d'équipements collectifs au sens large aussi divers qu'un transformateur électrique ou une école, ce que prévoit l'objectif 3d - *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

En **1AU**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul, la valeur du recul minimal n'étant pas contraignante, ces exigences intégrant ainsi l'objectif 1b - *Diversifier le parc de logements* du Padd. Il s'agit aussi de ne pas obérer les projets qui restent à orchestrer, ne pas se limiter à des formes urbaines banales comme du pavillonnaire résidentiel, et au contraire autoriser des formes urbaines qui soient collées au terrain, qui tiennent compte de la topographie et de l'ensoleillement, qui mélangent les typologies de logements (objectif 1b encore). Dans une zone à urbaniser tout reste à imaginer et à créer, il ne serait pas opportun d'imposer d'emblée de la banalité qui ne convienne ni aux jeunes ménages ni aux seniors qui souhaitent commencer ou finir leur parcours résidentiel dans de bonnes conditions.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul : c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul afin de prendre en compte la sécurité des usagers des voies (les constructions reculées permettant à priori une meilleure visibilité). Ces obligations permettent de faciliter à terme la circulation des engins agricoles satisfaisant en cela à l'objectif 3b – *Assurer le maintien de l'activité agricole* du Padd.

En **N**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul, dont la valeur minimale est très faible, afin de laisser une plus grande liberté d'implantation notamment vis à vis de l'ensoleillement et pour tenir compte du fait que dans cette zone c'est un nombre infime de constructions qui verra le jour en particulier de l'évolution de constructions existantes, pour l'essentiel situées entre les Grand et Petit Bérou.

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 5 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En **Ua, Ub, Ue, Uh, 1AU** et **N**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté d'une limite séparative, soit en retrait, ce dernier étant moindre pour les abris de jardin, l'objectif étant de rester dans les formes urbaines existantes. Ces dispositions traduisent l'orientation 2 . *Préserver l'identité communale* du Padd. De plus, autoriser la mitoyenneté permet de satisfaire plus aisément aux exigences de la réglementation thermique 2012. Imposer la moitié de la hauteur en cas de retrait permet de limiter les pertes d'ensoleillement des fonds voisins, répondant en cela à l'orientation 6 *Prendre en compte les risques* du Padd.

En **A**, cet article régleme les retraits en fonction des types de constructions ; les retraits sont augmentés s'il s'agit de construction à destination agricole ou à vocation d'habitat : il s'agit de limiter les nuisances pouvant être induites par différentes constructions sur les fonds voisins suivant en cela l'objectif 2b – *Maintenir une commune vivante* du Padd.

En **N**, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait exigences découlant en droite ligne de l'orientation 2 – *Protection des espaces naturels et agricoles, préservation des continuités écologiques* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 5 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd en permettant

ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est réglementé aucune zone.

L'article 9 (emprise au sol)

En **Ua, Ub, Uh, 1AU et N**, cet article est réglementé de façon à préserver des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg et aux hameaux, préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisant les orientations 2. *Préserver l'identité communale*, 3 – *Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie* et 4 – *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. En **Ua**, l'emprise est moins contraignante pour les constructions à destination d'activité économique de façon à traduire l'objectif 2b – *Maintenir une commune vivante* du Padd. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ne sont pas réglementées afin de tenir compte de leur caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

En **Ue** cet article n'est pas réglementé afin que le caractère spécifique des occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur –constructions d'usage purement technique, d'usage officiel, d'usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones concernées**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 5 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

L'article 10 (hauteur des constructions)

En zone **Ua**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux afin de maintenir une homogénéité de volumes d'autant plus nécessaire que tout le centre bourg est compris dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église Saint-Orien et qu'il convient d'y maintenir un épannelage de constructions qui soit en rapport d'échelle avec le monument. Cette règle est la traduction de l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd. Il faut également songer que le territoire de Meslay offre des vues lointaines vers la cathédrale de Chartres et vers d'autres points de vues tels la vallée de l'Eure, ou les premières ondulations du Perche vers l'ouest.

L'expression de la règle en niveaux et combles pour les constructions à destination d'habitation réduit de facto la hauteur des constructions d'un niveau s'il s'agit de toitures terrasses, cela pour respecter les volumes des constructions du centre bourg et pour préserver un paysage urbain enchâssant l'église.

Afin que les constructions s'adaptent au terrain, une hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée pour le plancher du rez-de-chaussée, exigence confirmée plus généralement par l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd.

En zones **Ub, Uh et 1AU**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux afin de maintenir une homogénéité de volumes et d'y maintenir un épannelage de constructions qui soit en lien avec le bâti des abords résidentiels du bourg et des hameaux afin de laisser sa prééminence au centre bourg groupé autour de son église classée monument historique. Cette règle est la traduction de l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd.

L'expression de la règle en niveaux et combles pour les constructions à destination d'habitation réduit de facto la hauteur des constructions d'un niveau s'il s'agit de toitures terrasses, cela pour respecter les volumes des constructions existantes, s'y insérer avec grâce et cohérence, pour préserver un paysage urbain enchâssant l'église.

Afin que les constructions s'adaptent au terrain, une hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée pour le plancher du rez-de-chaussée, exigence confirmée plus généralement par l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd.

En **Ue** cet article n'est pas réglementé afin que le caractère spécifique des occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur –constructions d'usage purement technique, d'usage officiel, d'usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

En **A**, cet article n'est réglementé que pour les habitations (logement de fonction en l'espèce) pour respecter l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd. Dans les secteurs de point de vue sur la cathédrale, afin de tenir compte du paysage, la Beauce et la vallée de l'Eure étant ce paysage ordinaire telle que définie par la convention de Florence qui, passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (comme il a été écrit plus haut). C'est aussi l'un des objectifs du Scot et du Padd de l'orientation 2 déjà nommée.

En zone **N**, la hauteur est forcément limitée pour respecter l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd et parce qu'une zone naturelle n'est pas destinée à être densément construite. Les hauteurs maximales sont plus contenues de façon à permettre une meilleure insertion par la végétation. La hauteur est fixée en sorte que ces constructions restent dans des gabarits ne se superposant pas à la ligne d'horizon et restant plus contenues que les plantations existantes destinées à les intégrer, essences locales dont la hauteur adulte minimale est de l'ordre de la dizaine de mètres. Les hauteurs sont encore plus contenues en secteur Nj, ce qui correspond aux occupations et utilisations du sol seules acceptées à savoir les abris de jardin.

Dans **l'ensemble des zones concernées**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 5 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

L'article 11 (aspect extérieur)

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

Dans **toutes les zones**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de la volonté de préserver ce paysage ordinaire précité et tiennent compte des servitudes qui affectent le territoire communal telles que périmètre de protection au titre des monuments historiques. Ces prescriptions générales traduisent aussi l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd.

En **Ua, Ub, Uh, 1AU, et, dans une moindre mesure, en A**, cet article prescrit les couleurs à mettre en œuvre pour les façades de façon à obtenir une bonne insertion

architecturale et paysagère, réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, détaille les caractéristiques de construction des clôtures, haies et portails. Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites, qui plus est recouvertes par les servitudes évoquées ci-dessus (site inscrit, périmètre de monument historique, secteur de point de vue vers la cathédrale de Chartres), traduisent l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd.

De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd.

En **Ue** et **N** cet article n'édicte que des prescriptions générales et ne réglemente que les clôtures, cela afin que le caractère spécifique des occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur –constructions d'usage purement technique, d'usage officiel, d'usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd. En zone **N** des exigences supplémentaires sont portées sur les clôtures de façon à se fondre dans l'espace naturel et à ne pas perturber le passage de la petite faune, le plan local d'urbanisme s'inscrivant ainsi habilement dans les recommandations du schéma régional de cohérence écologique et apportant sa petite pierre à l'édifice de préservation de la biodiversité, il s'agit au reste de l'orientation 4 – *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones concernées**, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation 5 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans **l'ensemble des zones concernées**, cet article permet des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd.

L'article 12 (stationnement)

En zones **Ua, Ub, Uh, 1AU**, un nombre de places de stationnement, différent selon les destinations des constructions est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies, cela procède également de la volonté municipale de privilégier les liaisons douces (quand la voiture est stationnée à l'intérieur de la parcelle il est constaté que son utilisateur a moins tendance à l'utiliser pour de petits trajets comme ceux vers les écoles) et de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences traduisent les objectifs 6a – *Protéger les personnes*,

l'environnement et les biens, et 3b – *Assurer le maintien de l'activité agricole*, du Padd. Notons que pour préserver la sécurité des piétons et des cyclistes, les manœuvres des véhicules au moment du stationnement devront s'opérer sur la parcelle et non sur le domaine public, cela afin de protéger les usagers les plus faibles des voies publiques tels que les piétons. En **Ua**, afin de favoriser l'activité économique locale, il n'est pas fixé d'exigence de stationnement pour les constructions à destination d'activité économique selon l'objectif 2b – *Maintenir une commune vivante* du Padd.

En **Ue** la règle est exprimée plus généralement, les besoins en stationnement des occupations et utilisations du sol très diverses admises dans ce secteur – constructions d'usage purement technique, d'usage officiel, d'usage collectif – étant eux aussi très divers : il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif ; cela permet aussi de prendre en compte l'objectif 3d – *Permettre l'extension des équipements collectifs* du Padd. Le nombre de places exigé est général, fonction de l'occupation et l'utilisation du sol : l'expression de cette règle permet d'adapter l'exigence en fonction de la réalité, toujours pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

En zones **Ua, Ub, Ue, Uh, 1AU, A et N**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine reconnu par la servitude de périmètre de protection au titre des monuments historiques, par la présence du site inscrit de la vallée de l'Eure, par les points de vue sur la cathédrale de Chartres et parce que vallée de l'Eure et Beauce sont des paysages *ordinaires* tels que définis par la convention de Florence qui, en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires car ces derniers font la richesse de la commune et méritent considération et protection. C'est aussi l'un des objectifs du Scot. La recommandation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est formulée afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité ; il s'agit aussi d'avertir les pétitionnaires à se méfier des sirènes horticoles tendant à fourguer des végétaux à la pousse rapide, ce qui conduit d'abord à surcharger les déchetteries. Enfin, il est patent que les essences locales résistent au sec (d'où économies d'eau ce qui est l'un des objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Loir) et sont peu sujettes aux maladies. Toutes ces recommandations sont motivées également par la traduction d'objectifs du Padd tels que l'orientation 3 – *Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie* du Padd, et l'objectif 3c – *Donner un cadre valorisant pour la qualité de vie et l'intérêt touristique* en valorisant les atouts de la commune. Les essences indigènes étant imposées afin de conserver le caractère et l'identité des lieux ; il s'agit aussi de préserver la biodiversité, l'avifaune que nous aimons tant trouvera refuge, gîte, couvert en abondance dans ces arbustes très accueillants pour la gent ailée ; elle pourra même s'y adonner à la reproduction perpétuant ainsi l'espèce pour notre plus grande joie.

De plus, en zone **A**, il est exigé d'intégrer les constructions nouvelles par des plantations d'arbres à l'échelle du paysage, ces exigences étant formulées afin de conserver un aspect paysager qualitatif cela dans le droit de la convention de Florence citée plus haut et pour traduire l'orientation 2 – *Préserver l'identité communale* du Padd sans oublier nos chers secteurs de point de vue vers notre belle cathédrale.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

article supprimé par la loi.

L'article 15 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales)

Dans toutes les zones, une proportion de la superficie d'aires de stationnement est exigée en matériau perméable de façon à limiter le ruissellement des eaux pluviales, à favoriser l'infiltration (prescription du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Loir) et à permettre une meilleure alimentation des nappes phréatiques traduisant l'orientation 4 - *Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques* du Padd. Cela permet aussi de limiter les risques d'inondation en amont de l'agglomération chartraine, traduisant ainsi l'orientation 6 *Prendre en compte les risques* du Padd.

Pour toutes les zones où des constructions sont possibles, ces articles recommandent l'intégration de dispositifs visant à mettre en œuvre un développement durable dans le fil également de cette même orientation 6 *Prendre en compte les risques* du Padd.

L'article 16 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Cet article est réglementé dans les zones où des constructions sont possibles, de façon à faciliter l'arrivée du haut débit et à en limiter le coût pour la collectivité est la traduction de l'objectif 62b. *Maintenir une commune vivante* du Padd.

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires

5.1 – Évaluation des incidences sur l'environnement

5.1.1 – Incidences sur l'environnement et mesures en faveur de la limitation des impacts

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

- Protéger les milieux agricoles et naturels :

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

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

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

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

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

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; la future zone à urbaniser pourra être raccordée aux réseaux existants (électricité, adduction d'eau potable notamment).

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

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

- Protéger la ressource en eau :

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

- limiter le ruissellement par le stockage des eaux pluviales tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.

- Réduire et contrôler la qualité du rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs.

- Mettre en cohérence les prévisions d'urbanisme avec le plan de zonage d'assainissement collectif/non collectif.

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

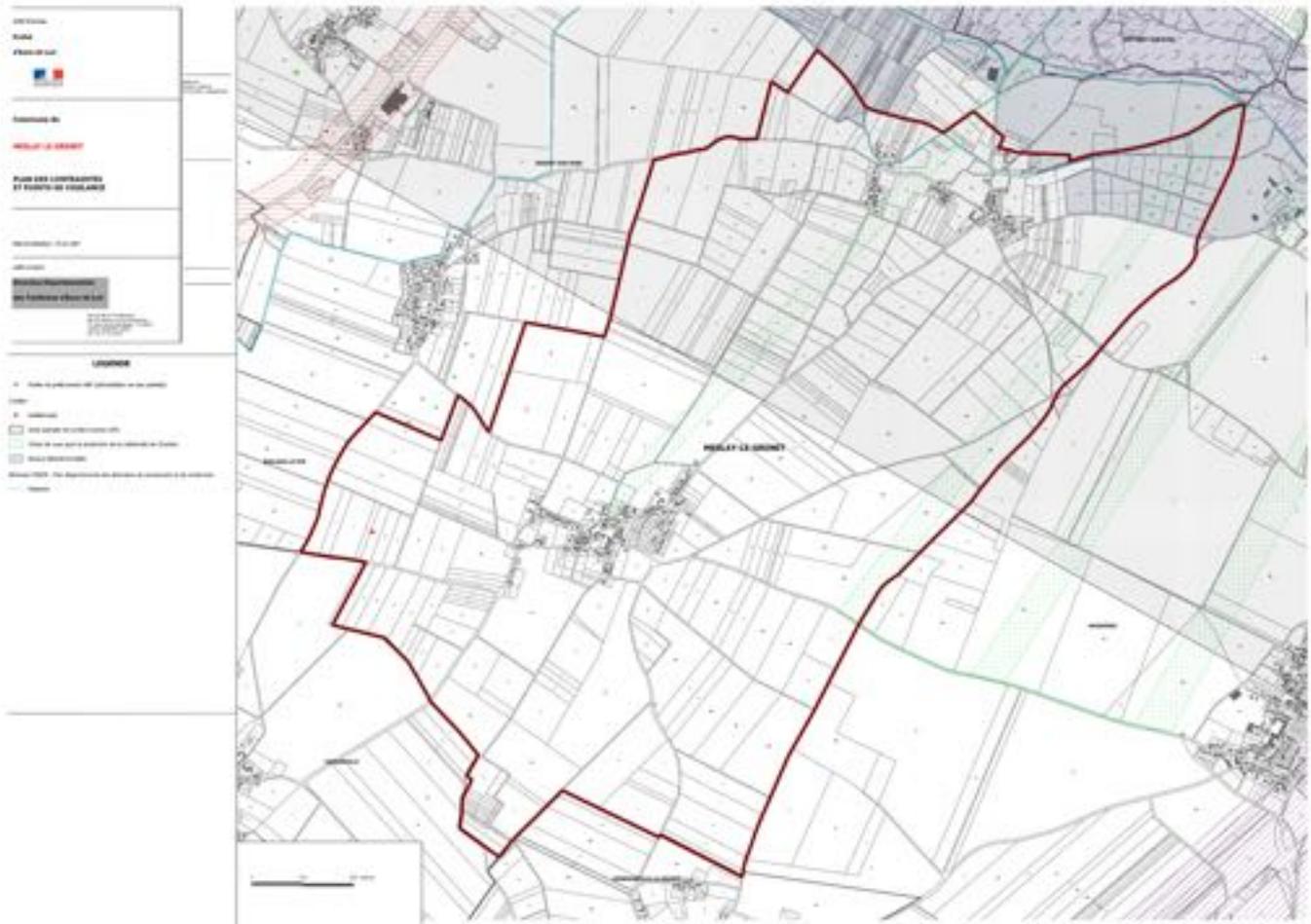
Le développement urbain est très modéré et le règlement impose la réalisation de système d'assainissement autonome conforme à la législation pour les nouvelles constructions dans le secteur non-raccordés au réseau collectif.

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

5.1.2 – Incidences du Plu dans le cadre des vues vers la cathédrale

La commune de Meslay-le-Grenet est concernée par les cônes de vue pour la protection de la cathédrale de Chartres.

Le maintien des vues lointaines sur la cathédrale implique que la commune, lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, ait porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme. Pour ce faire, la présente partie est réalisée afin de répondre à la question suivante : « *Le plan local d'urbanisme est-il susceptible d'avoir un effet sur les cônes de vue vers la cathédrale* » ?



Plan des contraintes de Meslay-le-Grenet



Contexte



Vue n°1 – source : Google

Prise de vue 1

L'analyse du cône de vue à l'ouest du territoire communal montre que depuis la prise de vue n°1 (Cf. plan ci-dessus) au niveau du bourg les clocher de la cathédrale sont bien visibles.

Prise de vue 2

Si l'on se rapproche du hameau du petit Béro, la prise de vue **n° 2** montre que les boisements de ce secteur de vallée bloquent totalement les vues sur la cathédrale.



Vue n°2 – source : Google

Prise de vue 3 et 4

Le constat est le même concernant le cône de vue à l'est du territoire. La prise de vue **n°3** située non-loin du bourg montre que les plaines agricoles et les boisements laissent également bien apparaître les clochers de la cathédrale de Chartres. Lorsque l'on se rapproche du hameau du Grand Béro (**n°4**), les boisements entravent ici aussi les vues sur la cathédrale.



Vue n°3 – source : Google



Vue n°4 – source : Google

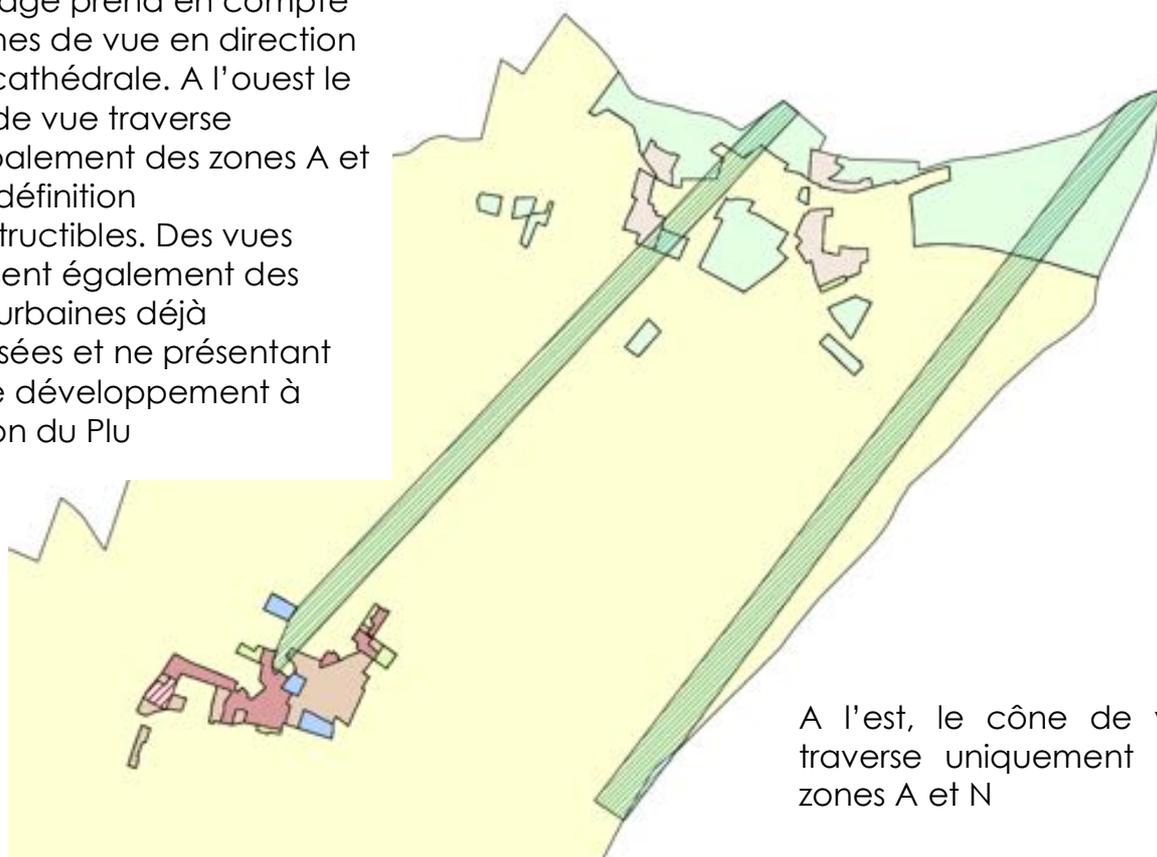


Profils altimétriques cônes de vue ouest et est – source : Géoportail

Les profils altimétriques des deux cônes de vues montrent une pente descendante entre les deux points extrêmes (depuis Meslay jusqu'à la cathédrale). Ce type de profil ne favorise pas les vues lointaines, surtout lorsque de la végétation comme ici des boisements vient faire obstacle.

Articulation du zonage par rapport aux cônes de vue

Le zonage prend en compte les cônes de vue en direction de la cathédrale. A l'ouest le cône de vue traverse principalement des zones A et N par définition inconstructibles. Des vues traversent également des zones urbaines déjà urbanisées et ne présentant pas de développement à l'horizon du Plu



A l'est, le cône de vue traverse uniquement des zones A et N

En conclusion le Plu de Meslay ne porte aucune incidence sur les vues de la cathédrale de Chartres. Malgré la présence de ces cônes de vue sur une partie du territoire, la classification en zone N ou A ou l'inscription des zones U permet d'affirmer qu'aucun projet de développement ne pourra s'opposer aux vues.

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

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

- Intégration d'une **véritable politique environnementale et paysagère** tant sur le bourg que sur les hameaux par le maintien en zone naturelle des espaces intéressants du point de vue environnemental, boisement autour de la vallée d'Oisemont et par la mise en place de la trame « Terrains cultivés à protéger » sur certains cœurs d'îlots verdoyants. Il s'agit d'abord de préserver **la biodiversité** mais aussi l'intimité et le confort de vie des riverains.

- Le classement des terrains en **N** des espaces naturels et boisés le long de la vallée d'Oisemont. L'objectif étant de préserver ces milieux humides remarquables accueillant des espèces hygrophiles et participant à ces corridors biologiques où s'abattent cerfs élaphe, chevreuils et microfaune, cette dernière faisant le délice de nos rapaces diurnes et nocturnes.

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

- La **limitation de l'étalement urbain** : le à urbaniser est prévu et circonscrit autour du tissu urbain existant de façon à assurer une gestion économe de l'espace, et les limites de cette urbanisation traitées et tenues.

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

- La **prise en compte des vues sur la cathédrale** notamment sur les quelques secteurs urbains qu'elles jouxtent.

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

- La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.

- L'amélioration du **réseau de circulations douces** (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements « tout voiture ». La qualité de l'air est prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.

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

- La **qualité de vie** est prise en compte. Le Plu cherche à préserver le caractère vert de village et le patrimoine arboré de la commune de Meslay. La qualité patrimoniale et paysagère de la commune permet d'envisager un développement du tourisme « vert » et parallèlement le développement des chemins de promenades et itinéraires de randonnées.

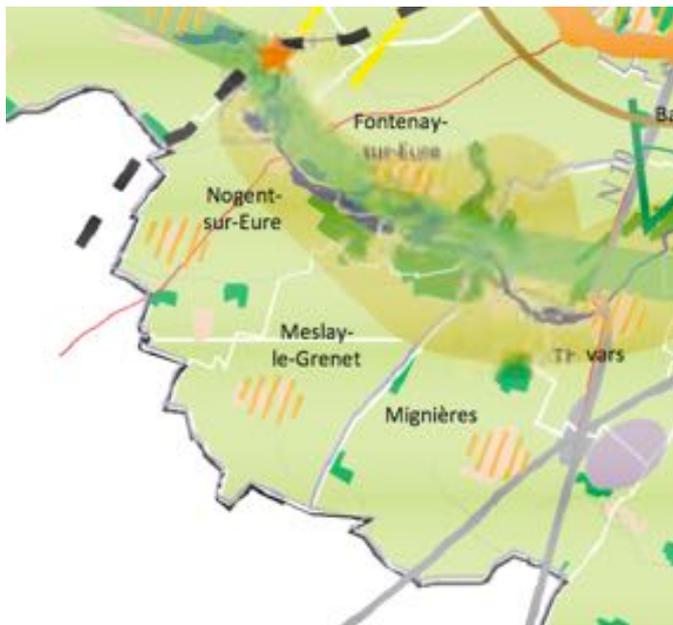
- Pour l'établissement des **haies**, l'utilisation d'essences locales est imposée, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

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

5.3 – Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

5.3.1 – Compatibilité du Plu avec le Scot de l'agglomération Chartraine

carte n°6 - Synthèse des orientations générales



Extrait du plan de synthèse du Scot de l'agglomération chartraine

Le territoire de Meslay-le-Grenet est concerné par le **schéma de cohérence territoriale** de l'agglomération chartraine (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Smep (syndicat mixte d'études et de programmation). Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot de l'agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le Smep. Ce document est applicable depuis juillet 2006 et en révision depuis avril 2012. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

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

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

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

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

L'économie d'espace

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

Extrait du Scot (chapitre 112) :

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

Justification de compatibilité

L'objectif « Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine » du Padd rappelle la nécessité d'utiliser en priorité le potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain) avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains en extension d'urbanisation. Afin de cadrer ce développement urbain, la croissance démographique sera pondérée sur la prochaine période, ce qui permettra d'anticiper les variations démographiques et la capacité d'accueil de la commune (réseaux, équipements collectifs, etc.).

Réfléchir aux formes urbaines en général

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

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

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

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

Justification de la compatibilité

La valorisation de nouvelles formes d'habitat plus économes en surface est aussi pris en compte dans le Plu, notamment en lien avec la diversification du type des logements. Le règlement permet la densification du tissu bâti existant en offrant davantage de droit à construire.

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait Scot, chapitre 111 :

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

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

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

Extrait Scot, chapitre 111 :

« La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir.

Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25 % et selon les conditions définies ci-après. »

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

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

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

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

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

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

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

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

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

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

- Les capacités foncières des communes :

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

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

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

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

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

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

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

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

Justification de la compatibilité

Le projet de la commune respecte le taux de 8% de croissance démographique sur 10 ans (0,6% annuel soit environ 7,8% sur la période 2017-2030). Rappelons ici que les capacités foncières de la commune permettent en grande partie de répondre à cet objectif : le projet n'engendre qu'une seule zone à urbaniser de 0,7 ha. S'agissant du principe de croissance maîtrisée, le taux retenu est en dessous des prérogatives du Scot, permettant un développement territorial cohérent notamment en l'absence de desserte en transports en commun.

5.3.2 - Compatibilité avec les orientations du Sdage Seine-Normandie et cours d'eau côtiers et le Sage Loir

Le Sdage Seine-Normandie

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

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et les objectifs du Sdage qui sont les suivants :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- gérer la rareté de la ressource en eau
- limiter et prévenir le risque d'inondation
- acquérir et partager les connaissances
- développer la gouvernance et l'analyse économique

Tout le document est consultable en ligne sur le site www.eau-seine-normandie.fr.

Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles avec les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

Justification de la compatibilité

Meslay-le-Grenet possède un réseau hydrographique de par la présence des vallées de l'Eure et d'Oisemont. L'orientation 4 du Padd, *protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques*, garantit la protection des vallées et de la ressource eau. Le Plu tient compte dans son ensemble, des secteurs inondables de la commune. Le règlement assure des règles communes à l'ensemble du territoire sur la conformité de l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles.

Le Sage Loir

L'arrêté inter-préfectoral portant approbation du SAGE du bassin versant du Loir a été signé le 25 septembre 2015.

Sept enjeux prioritaires sont émis par le Sage :

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage et portage du Sage
- Qualité des milieux aquatiques (morphologie et continuité)
- Qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Connaissance, préservation et valorisation des zones humides
- Inondations
- Gestion quantitatives des eaux superficielles et souterraines

Justification de compatibilité

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

5.3.3 - Compatibilité avec le plan de déplacements urbains

Le plan de déplacements urbains (Pdu) vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo. Ainsi les réflexions autour du Pdu concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo) très appréciées des habitants.

Le plan de déplacements urbains a été approuvé le 10 février 2014 par l'Agglomération Chartraine et concerne ainsi 47 communes.

Justification de la compatibilité :

Le Pdu de l'agglomération chartraine est compatible avec le Scot du même nom, approuvé en 2006.

Meslay-le-Grenet, est une commune où les transports en commun restent insuffisants. Le Plu tend à favoriser les modes de transport alternatifs tel que le co-voiturage. Il prévoit également le renforcement et l'amélioration du réseau de liaisons douces actuel et renforce les chemins dans la commune.

5.3.4 - Compatibilité avec le document d'aménagement commercial

Approuvé en 2013, le Dac constitue le volet commercial du Scot de l'Agglomération Chartraine. Meslay-le-Grenet n'est pas défini comme localisation préférentielle pour le développement commercial à l'échelle du Scot.

5.3.5 - Compatibilité du Plu avec le plan climat-énergie territorial

Le Plu prend en compte les nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables grâce notamment à la souplesse de son règlement écrit, à la faible limitation de l'emprise au sol des constructions et aux dispositions des articles 15 du même règlement. Le règlement graphique n'est pas en reste puisque la compacité de l'urbanisation est l'un de ses principes ayant présidé à son élaboration.

Le projet repose notamment sur le développement priorisé du centre bourg de Meslay, dont les fonctions doivent être renforcées de même que sur l'intensification de possibles activités économiques et de l'habitat.

Justification de la compatibilité :

Les impacts positifs sur le rejet des gaz à effet de serre sont les suivants :

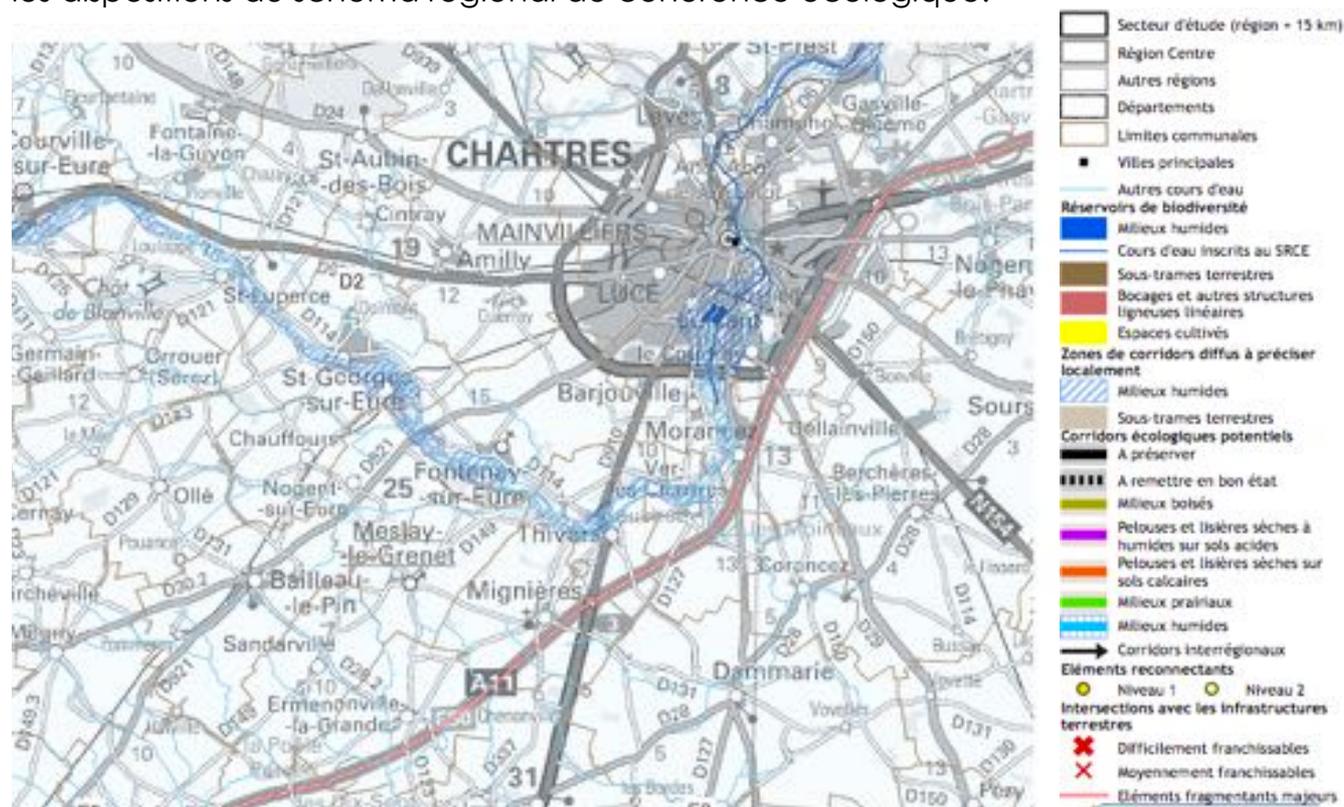
- multi-fonctionnalité du programme visant à réduire les petits trajets en voiture. Le projet de Plu tend à favoriser l'implantation d'activités économiques et commerciales et des équipements collectifs ;
- *forme urbaine* qui utilise souvent la mitoyenneté très favorable à l'isolation passive et permettant de respecter très facilement la réglementation thermique,
- projet basé notamment sur le renforcement des liaisons douces notamment dans le cadre d'un développement touristique,
- projet basé sur une croissance démographique raisonnable permettant de renforcer la population de Meslay-le-Grenet sans empiéter de façon outrancière sur les espaces naturels.

5.3.6 - Compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique

Approuvé en décembre 2014, ce document indique que Meslay-le-Grenet est peu concernée (il existe une trame milieux humides, corridors écologiques à préciser sur la commune voisine).

Néanmoins, le Plu porte un effort sensible sur la trame des milieux humides en préservant les vallées d'Oisemont et de l'Eure et les espaces entre coteaux et plateau cultivé.

Le plan local d'urbanisme préserve ces milieux en les rendant sur une importante partie inconstructible, par le biais d'un zonage naturel ou agricole ; cela permet de préserver des échanges entre fond de vallée (milieu humide) et coteau (milieu terrestre) car il est patent que ce sont ces zones d'interface qui sont les plus riches et les plus fragiles. Bien que le territoire soit peu concerné par le Srce, le Plu de Meslay-le-Grenet intègre les dispositions du schéma régional de cohérence écologique.



Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire

5.3.7 - Compatibilité avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie du Centre-Val de Loire

Le Plu doit prendre en compte le Schéma régional climat air énergie de la Région Centre-Val de Loire. Ce schéma a été adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012 (arrêté n°12.120). Il définit les objectifs de maîtrise des consommations d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de production d'énergie renouvelable et d'atteinte de qualité de l'air à l'horizon 2020 et 2050.

Le Plu a des effets leviers limités à certains aspects de la transition énergétique et climatique, qui sont les suivants :

- Maîtriser la consommation du foncier agricole et maintenir les sièges d'exploitation,
- Ne pas contraindre l'installation d'énergies renouvelables, la rénovation thermique et les constructions écologiques,
- Favoriser l'installation de nouveaux habitants en centre bourg,
- Valorisation de la biomasse,

5.4 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu et résumé non technique

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

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

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

Meslay-le-Grenet prévoit une zone à urbaniser de 0,7 ha à l'ouest du bourg. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

	1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	Total
Logements, nombre et densité				
Nombre de logements construits				
Superficie au sol construite				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
Consommation d'espace				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				
Typologie des logements				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
Taille des logements				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
Mixité sociale				
Nombre de logements sociaux construits				

Équipements				
Équipements réalisés				
Environnement				
Surface agricole urbanisée				
Surface boisée passée en prairie permanente				
Recensement d'espèces animales protégées au niveau régional ou national				
Recensement d'espèces végétales protégées au niveau régional ou national				

5.4.2- Suivi de la réalisation des projets municipaux

À Meslay-le-Grenet, les projets municipaux sont concrétisés par les emplacements réservés dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être suivies de la façon qui suit :

Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie : voir tableau porté au règlement graphique)	date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)	date de la réalisation de la destination (partielle ou totale, préciser)
<u>emplacement réservé 1</u> : création d'une issue de secours pour l'église		
<u>emplacement réservé 2</u> : passage du trottoir sur le domaine public		
<u>emplacement réservé 3</u> : terrain de sport et équipement communal		

5.4.3 - Suivi des effets sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Meslay-le-Grenet, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats
Eau		
Ressource en eau	suivi de l'évolution de la consommation d'eau potable	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station communautaire - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	- suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et les permis de construire	
Déchets		
Déchets	- suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets apportés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
Risques et nuisances		
Risque inondation	- surveillance des constructions et installations situées à proximité de zones humides	
Risque retrait-gonflement des argiles	- surveillance des constructions en zone d'aléa fort	
Énergie		
Consommation énergétique de l'habitat	- Nombre de constructions basse consommation d'énergie - nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
Pollution/santé		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers - Évolution du linéaire de circulations douces	
Milieux agricoles, naturels et forestiers		
Espaces agricoles	- Consommation d'espace agricole	

Espaces naturels	- Suivi des milieux naturels en particulier les espaces et boisements situés dans la vallée sèche d'Oisemont	
Espaces forestiers	- Suivi de l'évolution des superficies boisées	

5.4.4 - Méthodes d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau chargé de l'étude pour la réalisation de la présente étude du plan local d'urbanisme a comporté trois phases distinctes.

- Une phase de collecte et d'exploitation des documents bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations. Cette phase a également consisté à prendre en compte les éléments issus des documents supra-communaux tels que le Scot, le Sdage etc. À partir du moment où l'État l'a adressé à la mairie, le dossier «porté à connaissance» a lui aussi été examiné en détail de façon à intégrer les dispositions rappelées par le préfet.

- Une phase d'investigation sur le terrain

- Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan, analyse des entités paysagères (agricoles, vallées, etc.), appréciation de la nature des terrains aujourd'hui recouverts d'une trame «espace boisé classé» afin d'envisager le bien-fondé du maintien ou non de cette servitude
- Paysage : relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, des points de vue vers la cathédrale de Chartres, évaluation des ambiances.
- Urbanisme: examen des différentes époques de constructions pour pouvoir ensuite adapter des règles à la situation existante et pour permettre des améliorations ou empêcher certains évolutions que les élus jugeraient inacceptables.

- Une phase de rédaction

Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain.

Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation et des réunions publiques), de traduction du projet aux élus ainsi qu'aux personnes publiques associées au cours des réunions de travail.

Justification des exigences réglementaires et des limitations administratives au droit à construire.

DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR
COMMUNE DE MESLAY-LE-GRENET

ARRETE
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MESLAY-LE-GRENET

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		DOSSIER NUMERO :
Déposée le : 28/01/2016	Complétée le :	N° PC282451600001 surface de plancher : 130 m ²
Par :	INDIVISION BLONDEAU	
Demeurant à :	IMPASSE DES MARNIERES - LE GRAND BEROU 28120 MESLAY-LE-GRENET	
Pour :	CONSTRUCTION MAISON INDIVIDUELLE	
Sur un terrain sis :	IMPASSE DES MARNIERES - LE GRAND BEROU	

LE MAIRE DE MESLAY-LE-GRENET,

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivant,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28/11/1994, révisé le 12/09/11 et 18/04/2013, rendu exécutoire le 22/04/2013,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/02/2016

Vu l'avis de Chartres Métropole, Service de l'Eau et Déchets en date du 29/02/2016 et du SPANC du 03/03/2016

Vu l'avis du Conseil Départemental d'Eure et Loir en date du 01/03/2016

Vu l'avis de la RSEIPC en date du 22/02/2016

ARRETE

ARTICLE UN :

Le permis de construire susvisé EST ACCORDÉ sous réserves des prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE DEUX :

- La prescription émise par le Conseil Départemental d'Eure et Loir dans son avis en date du 09/03/2016 annexé au présent arrêté devra être strictement respectée.
- Les prescriptions émises par Chartres Métropole dans son avis en date du 29/02/2016 annexé au présent arrêté devront être strictement respectées.
- Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 17/02/2016 annexé au présent arrêté devront être strictement respectées :
 - Les châssis de toit seront de proportions rectangulaires n'excédant pas 78*98cm. Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture et sans store ni volet extérieur. Ils seront recoupés verticalement par un fer plat central à la manière des anciennes tabatières (= CAST, = VELUX PATRIMOINE, ou équivalent).
 - La couverture devra être réalisée en petites tuiles plates de terre cuite (60 à 80 au m²) d'une teinte rouge nuancé brun en évitant un ton uniforme et foncé (coloris = Chevréuse = ou équivalent).

- Les rives et faitage seront scellés au mortier, les arêtières au mortier ou à bords vifs, les noues fermées, les chaudières seront plates au format des tuiles et sans saillie. Les tuiles de rive sont exclues.
- les faitages seront réalisés en tuiles demi-rondes, scellés à crêtes et embarrures au mortier.
- l'enduit de façade doit être soit lissé soit gratté fin et être de teinte finale « sable » gris ou beige ocré en évitant une teinte trop claire.
- Prévoir autour des baies, sous l'égout, en soubassement, ...des modénatures en enduit lissé.
- les modénatures (encadrements, soubassement...) seront réalisées en enduit lissé, même teinte ou 1 à 2 tons plus clairs.
- Le coffre des volets roulants ne devront pas être visibles en sous-linteaux.

MESLAY-LE-GRENET, LE 17 MARS 2016

Le Maire
Gilles PINEAU



Le présent arrêté est transmis en Préfecture d'Eure et Loir en date du - 4 AVR. 2016

OBSERVATIONS

La construction est assujettie à la Taxe d'Aménagement (T.A.) dont le montant vous sera communiqué ultérieurement.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

-COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : La mention du permis affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et ce, pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

-DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée de l'autorisation à proroger est :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.

-DROITS DES TIERS : L'autorisation de réaliser des travaux est toujours acquise **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'isolement de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles édictées au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

-OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1) et suivants du code des assurances.

- RECOURS CONTENTIEUX : Les tiers peuvent également contester l'autorisation dont vous bénéficiez devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées ci-dessus.

Département de l'Isère et l'axe
autoroute de Méribel au Grand

Indivision Blondeau
François Blondeau
Cécile Hérit
Gilles Blondeau

CONSTRUCTION D'UNE
MAISON D'HABITATION

2 Impasse des maraîchers
Le Grand Bérou
28 120 Meslay-le-Grenet

PCM 87

ENVIRONNEMENT PROCHE

Etelle Graphique
Section AC Lot 238

rendu le 22 janvier 2018

Maitre d'ouvrage

Indivision Blondeau
2 Impasse des maraîchers
Le Grand Bérou
28 120 Meslay-le-Grenet



Maitre d'œuvre

Indivision Blondeau
2 Impasse des maraîchers
Le Grand Bérou
28 120 Meslay-le-Grenet

FB



EXTRAIT CADASTRAL



Chaque parcelle est affectée à une destination par l'urbanisme.

Indivision Etendreau
François Etendreau
Odile Hervé
Gilles Etendreau

CONSTRUCTION D'UNE
MAISON D'HABITATION

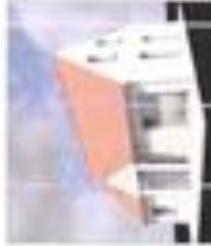
2 Immeuble des marais
Le Grand Bréou
28 120 Meslay-le-Grand

PCMI 02

PLAN DE MASSE PROJET

Echelle: Graphique
Section AC Lot 208
vendredi 22 janvier 2016

Maître d'ouvrage
Indivision Etendreau
2 Immeuble des marais
Le Grand Bréou
28 120 Meslay-le-Grand



Maître d'œuvre

Indivision Etendreau
2 Immeuble des marais
Le Grand Bréou
28 120 Meslay-le-Grand

F. B.

