Plan Local d'Urbanisme d'Unverre

Dossier d'approbation – Janvier 2017

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations d'aménagement et de programmation

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes

Vu pour être annexé à la délibération du ……

afb ARCHITECTURE afb URBANISME Eco-Pertica

Sommaire

Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 7

Partie 1 : Analyse et diagnostic de l'état initial du territoire..... 8

I. Historique..... 8

II. Présentation générale de la commune 9
A. Situation géographique 9
B. Appartenance intercommunale 10
1. Communauté de Communes..... 10
2. Syndicat Mixte d'Aménagement et de Restauration du Loir en Eure et Loir..... 11

III. Les composantes sociales et l'habitat 11
A. Une récente reprise démographique 11
B. Des soldes naturels et migratoires à nouveau positifs..... 12
C. Structure de la population en voie de rajeunissement 14
D. Les ménages 15
1. Un phénomène de desserrement limité 15
2. Une composition caractérisée par le profil familial des ménages 16
3. Un niveau de vie des ménages inférieur à la moyenne eurélienne 16
4. La mobilité résidentielle 17
E. L'habitat..... 18
1. Un parc de logements en cours de recomposition 18
2. Des logements individuels de plus en plus grands..... 20
3. Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires 21
4. L'âge et le confort du parc de logements..... 22
5. Un marché foncier et immobilier très centré sur le logement individuel..... 23

IV. Les activités économiques.....25
A. La population active 25
1. La part des actifs..... 25
2. Répartition par catégorie socioprofessionnelle 26
B. Les migrations pendulaires en augmentation 27
C. Les emplois 29
D. Les établissements et entreprises 30
1. Les établissements actifs..... 30
2. Les entreprises 31
F. Commerces et services..... 32
1. Commerces..... 32
2. Services..... 32
3. Entreprises – Artisans..... 32

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

4. Autres 33
G. L'agriculture 33
1. Des surfaces agricoles en très légère diminution 33
2. Les statuts juridiques des exploitations 34
3. Une population agricole vieillissante 34
4. Les orientations technico-économiques et le type de cultures 35
5. Diminution de l'élevage 36
H. Synthèse de l'analyse socio-économique 37

Partie 2 : Etat initial de l'environnement 38

I. Caractéristiques géographiques 38
A. Le climat 38
B. Relief et topographie 39
C. Géologie et pédologie 40
D. Le réseau hydrographique 41
1. Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne 41
2. Le S.A.G.E. Loir 43

II. Milieux naturels et biodiversité 44
A. Le paysage 44
1. Le paysage naturel 44
B. Milieux naturels 46
C. Trame verte et bleue 47
1. Trame verte 48
2. Trame bleue 48
D. Les zones humides 49
1. *Etude ASTER* 49

III. Risques naturels, technologiques et nuisances 54
A. Risques naturels 54
1. Risque sismique 54
2. Risque climatique 55
3. Risque de mouvement de terrain 55
4. Risque d'inondation 59
B. Les risques technologiques 62
1. Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) 62
C. Sites et sols pollués 62
D. Nuisances 63
1. Publicité – Affichage 63

IV. Les équipements et infrastructures 64
A. Les associations 64
1. Sportive 64
2. Culturelle 64

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Les équipements publics 64
1. Les équipements scolaires et périscolaires 64
2. Les équipements sportifs et culturels 64
3. Les équipements touristiques 65
C. Les services publics 65
D. Les infrastructures de transport 65
1. Les infrastructures routières 65
2. Les transports publics 66
E. Le traitement des déchets 67
1. La collecte sélective 67
2. La collecte des ordures ménagères 67
3. Les déchetteries 67
F. L'assainissement collectif 67
1. La station d'épuration 67
2. L'assainissement collectif dans le village 67
2. L'approvisionnement en eau potable 69

V. Forme urbaine et patrimoine bâti 70
A. Composition urbaine 70
B. Organisation du bâti 72
1. Le bourg ancien 72
2. Années 70-90 78
3. Années 2000-2010 80
4. Le bâti des hameaux 82
C. Les espaces publics 83
D. Le patrimoine culturel 83
E. Entités archéologiques 86

VII. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 87

VIII. Analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés et des capacités de stationnements 89
A. Analyse des dents creuses 89
1. Le bourg 89
2. La Lilaudière 91
B. Analyse des capacités de stationnement 92
1. Salle des fêtes 92
2. Rue des Moulins 93
3. Rue Nombonnet 94
4. Rue Professeur Félix Lejars 95
5. Musée 96
6. Place de l'Eglise 97
C. Stationnement pour les vélos 98
1. L'école 98

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

IX. Synthèse 99

Partie 3 : Projet communal et ses justifications 100

I. Les politiques supracommunales et leurs incidences 100
A. Les lois d'aménagement et d'urbanisme 100
1. Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) 100
2. Les lois Grenelles 101
2. La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006 103
3. La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993 104
B. Schémas ou plans à prendre en compte 105
1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Bassin Loire-Bretagne 105
2. SAGE Loir 105
3. Schéma régional Climat Air Energie 106
4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique 106
5. Schéma régional éolien terrestre de la région Centre 107
6. Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du territoire d'Eure et Loir 107
7. Schéma de Développement Commercial (SRC) en Eure et Loir 107
C. Autres éléments 107
1. La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural 107
2. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage 108

II. Choix retenus pour établir le PADD 109
A. Synthèse des enjeux du territoire 109
B. Hypothèse de croissance 110
C. Les orientations du PADD 111
1. Renforcer la densité du bourg 112
2. Préserver la diversité de l'offre de l'habitat 112
3. Accompagner le développement économique et préserver les espaces agricoles 112
4. Améliorer le cadre de vie des habitants 112
5. Préserver et restaurer les continuités écologiques 113

III. Motifs de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires 114
A. Les zones urbaines 114
1. Zones Ua et Uai : le centre bourg 114
2. Zones Ub et Ubi 116
3. Zone Uba 117
4. Zone Ue 118
5. Zones Uep et Uepi 119
6. Zones Uj 120
B. Les zones à urbaniser 121
1. Zone AUh1 et AUh2 : zone à urbaniser 122
C. La zone agricole 123

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

1. Zone A : zone agricole 123
2. Zone Ae : Zone agricole économique 124
3. Zone Aeq : Zone agricole d'activité équestre 125
4. Zone Al : Zone de loisirs en zone agricole 125
5. Zone Ap : Zone agricole protégée 126

D. Les zones naturelles 127
1. Zone N : Zone naturelle 127

E. Les emplacements réservés 128

IV. Dispositifs du suivi des effets du PLU 130

V. Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le PLU 132

Le code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une recodification au cours de l'élaboration du PLU, voici le lien vers la table de concordance :
https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune d'Unverre dispose actuellement d'un plan local d'urbanisme valide. Afin de pouvoir répondre à la demande de permis de construire sur la commune, les élus ont décidé de réviser ce Plan Local d'Urbanisme, afin de répondre au mieux à ces demandes, tout en restant dans le cadre des objectifs de la loi S.R.U.

La commune d'Unverre souhaite aujourd'hui définir un projet de développement communal et d'action publique, pour poursuivre une urbanisation qui corresponde aux nouvelles contraintes rencontrées par la commune (loi S.R.U) et établir de nouvelles orientations, notamment en matière d'habitat, d'accueil d'activités nouvelles et de tourisme.

Ainsi, le conseil municipal a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, conformément à la loi S.R.U du 13 décembre 2000, par la délibération du 2 avril 2012.

Un Plan Local d'Urbanisme est en effet l'occasion pour une commune de faire le point sur son territoire (diagnostic) et de mettre en œuvre des perspectives d'évolution, pour dégager les enjeux déterminant les choix de développement pour l'avenir.

D'après la loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain) les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre** entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis **La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville** ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

La loi Grenelle 1 (loi de programmation) du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 (loi portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 ont renforcé certains objectifs et apporté de nouveau comme :

- Lutter contre l'étalement urbain (lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique
- Prendre en compte la biodiversité (trame bleue et trame verte)
- Anticiper l'aménagement opérationnel durable

Partie 1 : Analyse et diagnostic de l'état initial du territoire

I. Historique

Selon le dictionnaire géographique, la commune d'Unverre aurait une origine mérovingienne, 5ème siècle.

Le nom d'Unverre serait d'origine Gauloise, d'après Guy Villette : an (de) voberia qui signifie terre humide.

Au 13ème siècle, la commune comptait 187 hameaux, et 197 en 1850.

Jusqu'à la Révolution, UNVERRE fera partie de l'une des cinq baronnies du Perche Gouët (Alluyes "la riche", Brou "la noble", La Bazoche "la pouilleuse" (à laquelle appartenait Unverre), Authon "la gueuse" et Montmirail "la superbe" (aujourd'hui incluse dans la Sarthe).

L'église Saint-Denis de Nogent d'UNVERRE date du 12ème siècle même si elle fut modifiée et réhabilitée depuis ; lui conférant son aspect actuel. On remarquera notamment la présence, à l'entrée d'un "caquetoire" en bois, rare dans la région (plus fréquent en Sologne notamment).

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

II. Présentation générale de la commune

A. Situation géographique

La commune d'Unverre se situe au Sud-Ouest du département de l'Eure et Loir, au cœur du bassin de vie de la communauté de Communes du Perche Gouët. La commune appartient au canton de Brou et à la Communauté de Communes du Perche Gouët.

La commune s'étend sur 6 233 hectares et comptait 1 252 Unverrois(es) en 2012 (INSEE).

Carte de localisation de la commune d'Unverre

Source : Google image

Le bourg d'Unverre se trouve à 6 kilomètres de l'échangeur de l'Autoroute A11 (sortie n°4) et à 6 kilomètres de la gare de Brou.

Les communes limitrophes d'Unverre sont :

- Dampierre sous Brou, au nord-est,
- Brou, à l'est,
- Yèvres, à l'est,
- Châtillon-en-Dunois, au sud-est,
- Arrou, au sud,
- Chapelle-Royale, au sud-ouest,
- Charbonnières, à l'ouest,
- Les Autels-Villevillon, à l'ouest,
- Moulhard, au nord-est,
- Luigny, au nord,
- Frazé, au nord.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Appartenance intercommunale

1. Communauté de Communes

La communauté de communes du Perche-Gouët regroupe quinze communes, réparties sur trois cantons différents. La population totale de la communauté de Communes est de 11 100 habitants.

Les communes membres sont :

- Les Autels-Villevillon
- La Bazoche-Gouet
- Brou
- Bullou
- Chapelle-Royale
- Dampierre-sous-Brou
- Frazé
- Gohory
- Luigny
- Mézières-au-Perche
- Montigny-le-Chartif
- Mottereau
- Moulhard
- Unverre
- Yèvres

Carte de la Communauté de Communes

Compétences obligatoires

Développement économique : aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire ou touristique.

Tourisme

Emploi : Gestion du Cyber-Emploi.

Aménagement de l'Espace Communautaire

Aménagement rural

Compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement

Actions culturelles

Petite-Enfance, Enfance et Jeunesse

Construction, aménagement, entretien et gestion des structures d'accueil de la Petite Enfance, l'Enfance et la Jeunesse existantes (accueils de loisirs ; multi-accueil ; garderies périscolaires) et à créer. Manifestations Petite Enfance, Enfance et Jeunesse.

Affaires scolaires

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

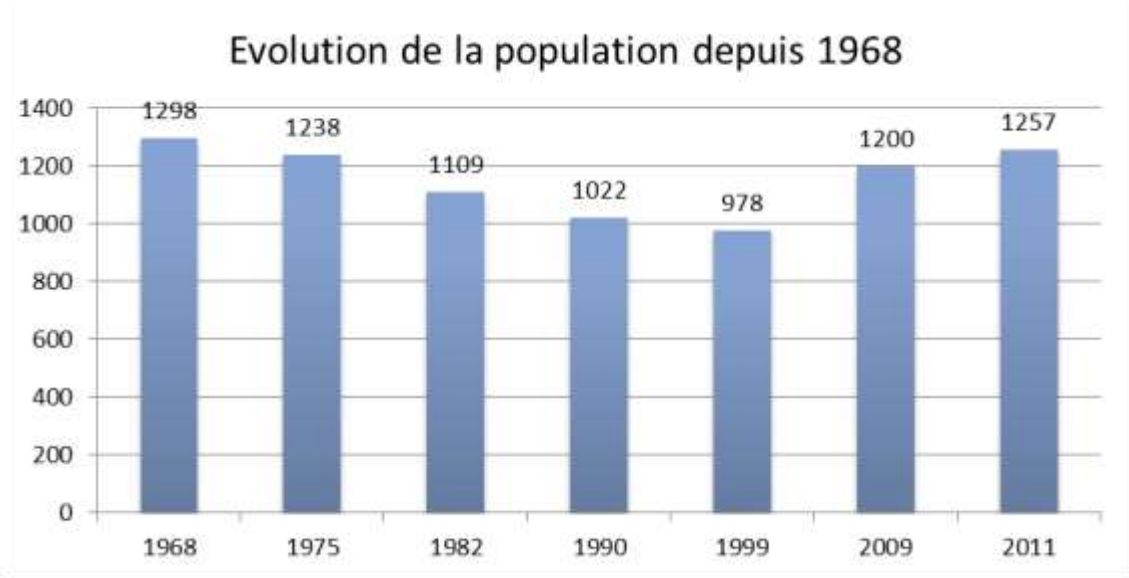
Compétences facultatives

Services aux Personnes et aux familles
Transport
Formations aux **nouvelles technologies** des populations rurales.
Études pour appréhender toute prise de compétences ultérieures.
Le très haut débit

2. Syndicat Mixte d'Aménagement et de Restauration du Loir en Eure et Loir

III. Les composantes sociales et l'habitat

A. Une récente reprise démographique



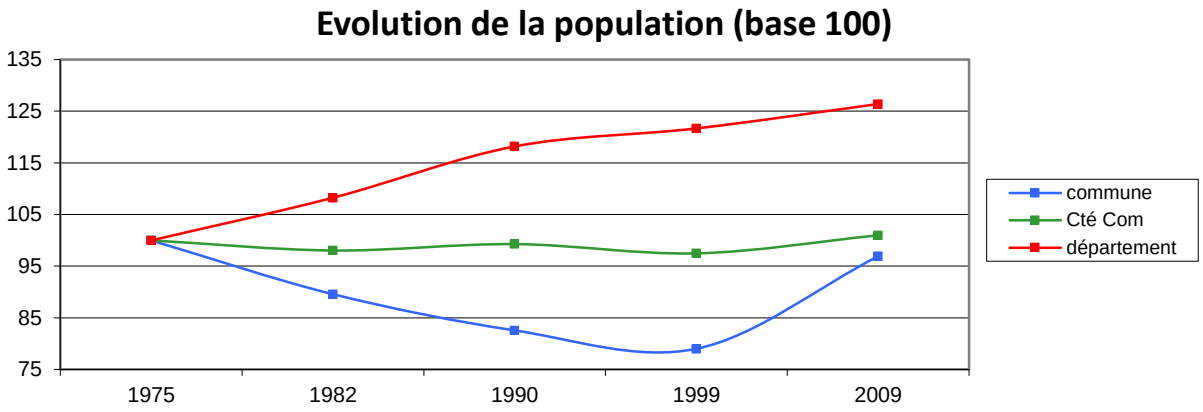
Source : INSEE

Selon l'INSEE, la population légale municipale s'élevait à 1 257 habitants en 2011.

Alors qu'Unverre perdait des habitants depuis plusieurs décennies (plus de 300 habitants en 30 ans), l'évolution démographique s'est rapidement renversée à partir des années 2000. En effet, la commune a gagné 279 habitants en 10 ans, soit une croissance de +28.5% entre 1999 et 2011.

Elle atteint aujourd'hui le niveau connu dans les années 1970, avec une toutefois une répartition géographique différente de ses habitants , plus concentrée dans le bourg.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



Source : INSEE

Contrairement à l'évolution démographique de l'Eure-et-Loir qui a fortement progressé entre 1975 et 2009 (+26,4%), ou de la communauté de communes du Perche Gouët qui est restée relativement stable (+1%), celle d'Unverre a longtemps et durablement été décroissante (-3.1%).
Toutefois, sur la dernière période intercensitaire, la commune croît de +22.7%, alors que le Perche Gouët et l'Eure-et-Loir ont un rythme plus faible (respectivement +3.6% et +3.8% entre 1999 et 2009).

B. Des soldes naturels et migratoires à nouveau positifs

Définitions :

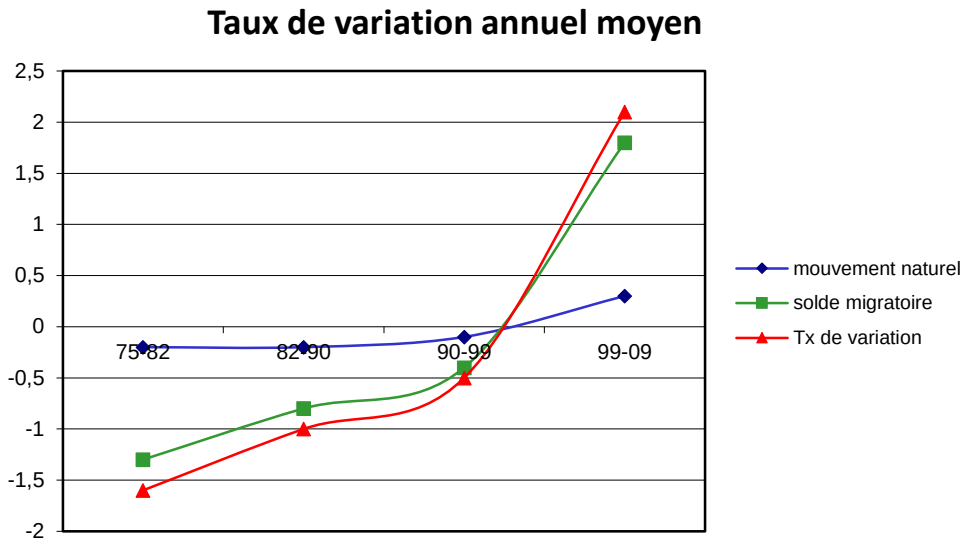
***Le solde naturel** est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès enregistrés au cours d'une période donnée.*
***Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire et celles qui en sont sorties.*

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Taux de natalité (‰)	7.2	8.4	8.3	13.1
Taux de mortalité (‰)	9.4	10.5	9.4	10.4
Solde naturel (%)	-0.2	-0.2	-0.1	+0.3
Solde migratoire (%)	-1.3	-0.8	-0.4	+1.8
Variation de population (%)	-1.6	-1	-0.5	+2.1

Source : INSEE

Les indicateurs démographiques mettent en évidence un exode rural particulièrement impactant pour Unverre, la courbe démographique de la commune étant étroitement liée à celle du mouvement migratoire.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

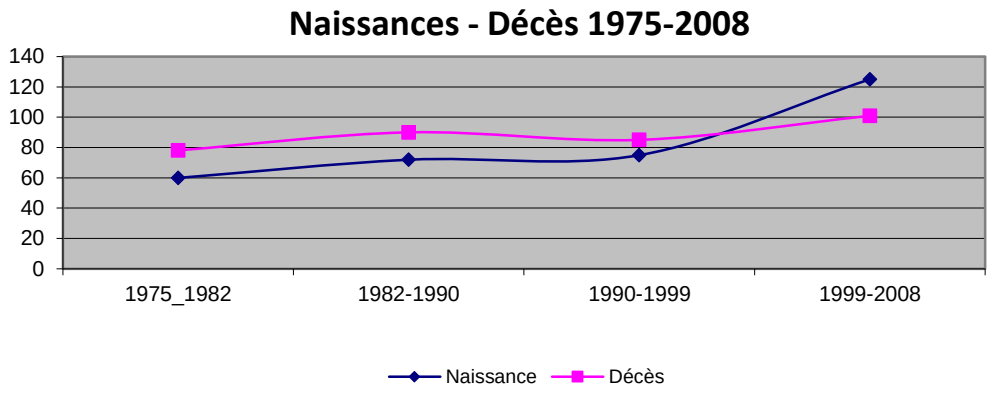


Source : INSEE

En effet, la baisse démographique subie jusqu'à la fin des années 1990 est liée à l'accumulation d'un mouvement migratoire très négatif et à un solde naturel défavorable.

Bien que le taux de natalité ait été stable entre les années 1970 et 1990, le taux de mortalité légèrement supérieur, conjugué à des départs de la commune ont engendré une décroissance marquée.

Le changement de tendance observé depuis 2000 s'explique donc principalement par un apport migratoire, lié à l'arrivée de jeunes ménages. Ce phénomène amorce également une reprise de la natalité, offrant un retour positif du solde naturel.



Source : INSEE

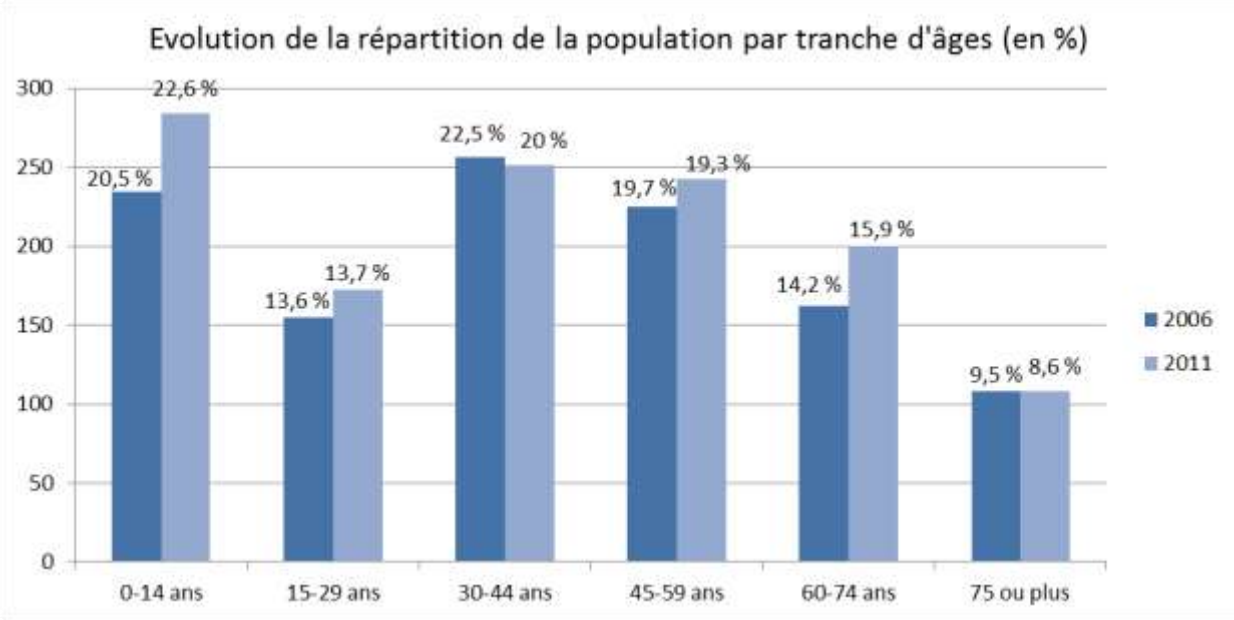
La tendance s'inverse puisque la courbe des naissances dépasse pour la première fois depuis plusieurs décennies celles des décès ; les naissances ayant progressé de +67% entre les deux dernières périodes intercensitaires.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

C. Structure de la population en voie de rajeunissement

Définition :

***L'indice de jeunesse** est le rapport entre le nombre des moins de 20 ans et des plus de 60 ans.*



Source : INSEE

La structure par âge de la population d'Unverre met en évidence un rajeunissement depuis plus de dix ans.

Trois classes d'âge voient leur poids augmenter :
- les 0-14 ans ont progressé de 50 personnes supplémentaires entre 2006 et 2011, soit une augmentation de +21,4%
- les 15-29 ans ont augmenté de +11%,
- les 60-74 a également progressé de +23,5%.

À l'inverse, bien que les effectifs des 45-59 ans aient augmenté en valeur absolue (+7,6%), leur poids a diminué dans la structure démographique, représentant moins d'un quart des habitants d'Unverre en 2011.

Cet écart de chiffres explique que l'indice de jeunesse de la commune soit de 1.11 en 2011, correspondant à 344 personnes de -20 ans pour 308 personnes de +60ans. Il est proche du niveau de de l'Eure-et-Loir (1.18) et beaucoup plus élevé que celui observé à l'échelle de la Communauté de communes (0.62).

Il convient donc continuer à encourager l'arrivée de jeunes ménages pour conforter ce rajeunissement et d'accompagner en parallèle le vieillissement d'un quart des unverrois.

La réponse aux besoins en équipements et services adaptés à la jeunesse et à la petite enfance devra donc être prise en compte dans l'analyse du développement communal. Elle ne devra pas occulter non plus, la nécessaire anticipation du vieillissement de la population à moyen et long terme, en intégrant l'enjeu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans la définition du projet d'aménagement communal.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

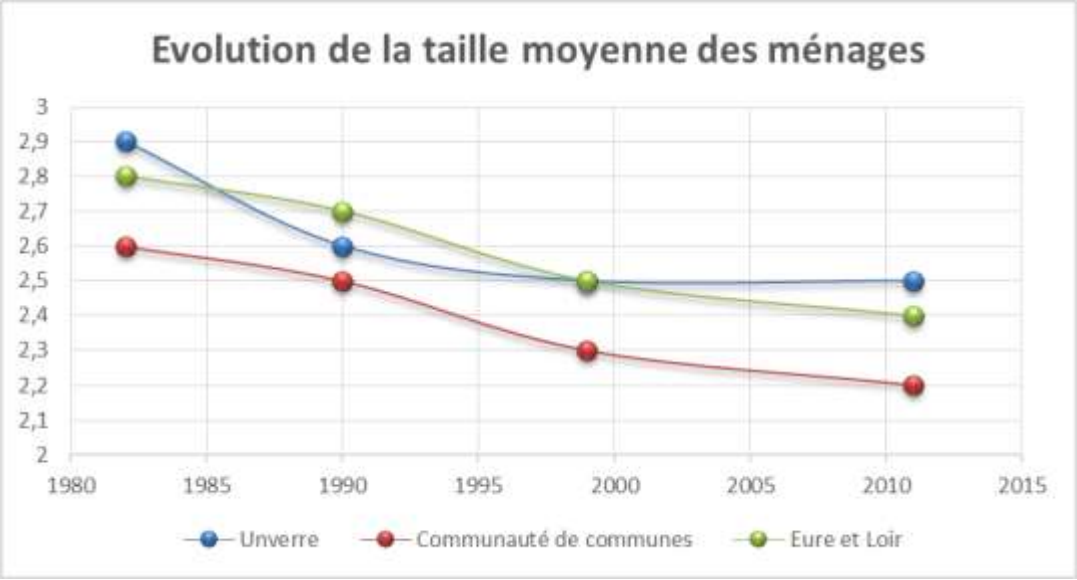
D. Les ménages

Définition :

***Le ménage** (au sens INSEE) correspond au concept de « ménage-logement ». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent.*

1. Un phénomène de desserrement limité

En 2011, 508 ménages habitent Unverre, soit 111 ménages supplémentaires par rapport à 1999 (+27.9%).



Source : INSEE

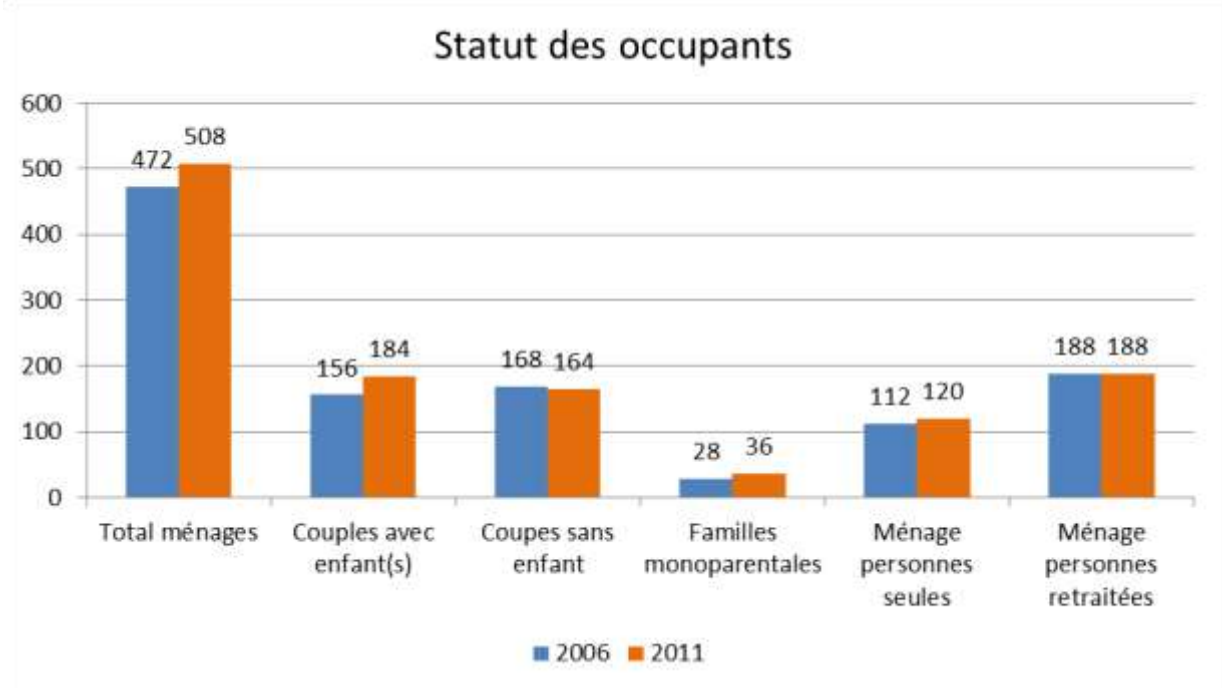
Un ménage moyen à Unverre est composé de 2.5 personnes en 2011, contre 2.9 en 1982. Cette taille est supérieure à la moyenne départementale (2.4), et surtout à la moyenne intercommunale (2.2).

Depuis près de 30 ans la tendance générale est à la diminution du nombre de personnes par ménage, s'expliquant par le phénomène de décohabitation (lié notamment au départ des jeunes du domicile familial, au vieillissement de la population, à l'augmentation de la part des familles monoparentales, et la baisse du nombre de familles nombreuses).

Unverre voit toutefois la taille de ses ménages se maintenir depuis plus de 10 ans. L'accueil récent d'une nouvelle population familiale explique cette tendance à « contre-courant ».

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. Une composition caractérisée par le profil familial des ménages



Source : INSEE

En 2011, 36,2% des ménages sont des couples avec enfants, soit 184 ménages. Leur nombre a progressé de +17,9% depuis 2006, soit 28 ménages supplémentaires. Les couples sans enfant ont légèrement diminué de -2,38% et représentent 32,3% des ménages en 2011. Ces deux catégories de ménages réunies sont majoritaires dans la commune.
Les ménages composés de personnes retraités sont également fortement représentés puisqu'ils constituent près de 2 ménages sur 5 en 2011.
On notera également l'augmentation sensible des familles monoparentales et des personnes seules depuis 2006 : +16 ménages dont 8 composés de personnes seules. Ces deux catégories représentent près de 31% des ménages d'Unverre.

3. Un niveau de vie des ménages inférieur à la moyenne eurélienne

En 2011, la commune comptait 638 foyers fiscaux, contre 663 en 2009, soit une diminution de +3,7%.
366 foyers fiscaux étaient imposables en 2011, soit 57,36% des foyers. La proportion de foyers fiscaux imposables est égales à celle du département : 57.34%.

En outre, le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal dans la commune s'élève à 18 095 € en 2011. Il est légèrement inférieur au revenu moyen déclaré en Eure-et-Loir avec 19 768 €.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

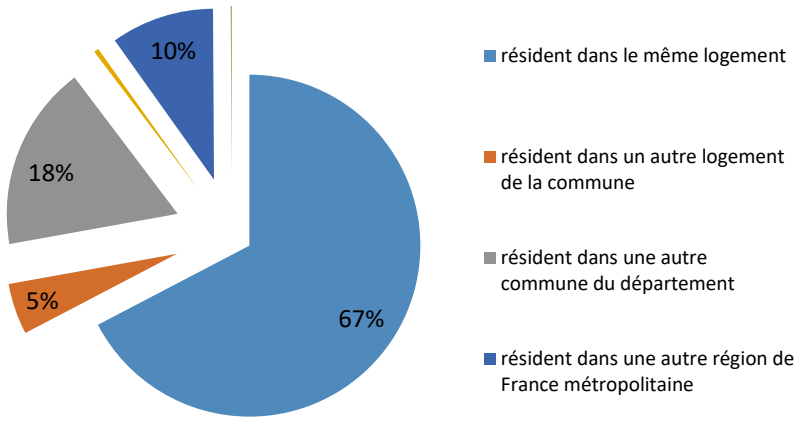
4. La mobilité résidentielle

Définition :

***La mobilité résidentielle** correspond au nombre de personnes ayant changé de résidence principale entre 2003 et 2008 sur la population totale résidente.*

MIGRATIONS RESIDENTIELLES en 2008

(population de 5 ans ou plus - depuis les 5 dernières années)



Source : INSEE

Les deux tiers des habitants de Unverre n'ont pas changé de logement au cours de cinq dernières années. Le parcours résidentiel y est toutefois possible, 5% des habitants ont déménagé tout en restant dans la commune.

Les nouveaux arrivants proviennent majoritairement de l'Eure-et-Loir (192 personnes) ou d'une autre région que la Région Centre (107 personnes).

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

E. L'habitat

1. Un parc de logements en cours de recomposition

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2011
Parc de logements	492	505	581	635	668	716	727
Résidences principales	374	362	379	386	398	485	508
Résidences secondaires	67	113	162	186	206	149	141
Logements vacants	51	30	40	63	64	82	78

Source : INSEE

Le parc de logements de Unverre est composé à 69.9% de résidences principales en 2011. Elles ont progressé de +27.6% depuis 1999, avec 110 logements supplémentaires.

Définition de logement vacant :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;

- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;

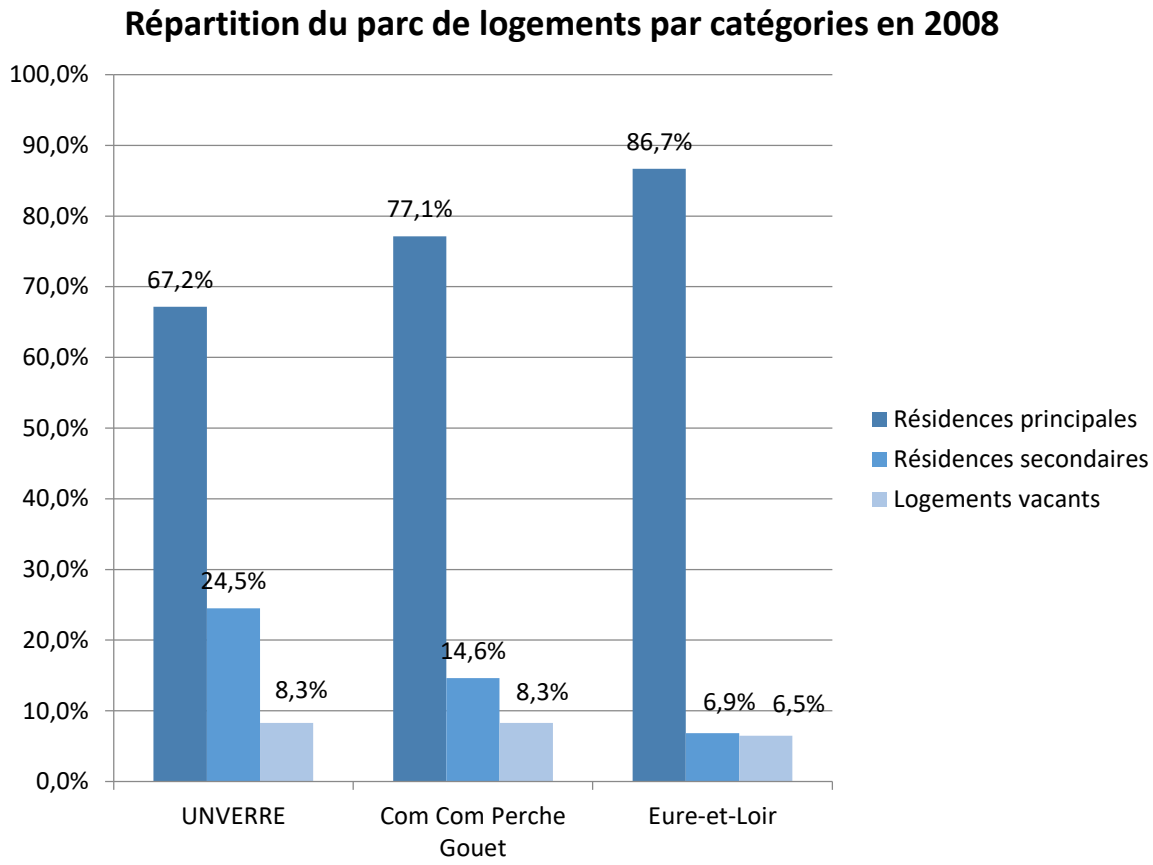
- en attente de règlement de succession ;

- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;

- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Source : INSEE

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



Source : INSEE

Unverre a pour caractéristique de disposer d'une proportion importante de résidences secondaires depuis les années 1970. Leur croissance commence à s'inverser à partir des années 2000 et leur nombre diminue entre 1999 et 2008 (-14%), en raison notamment de leur transformation en résidences principales. Le poids des résidences secondaires reste toutefois nettement supérieur à la moyenne observée à l'échelle de l'Eure-et-Loir (6.9% en 2008).

À l'inverse, l'évolution des logements vacants ne cesse de progresser depuis les années 1970. Il a été multiplié par 2 entre 1982 et 2009. Toutefois, après vérification par la mairie, il apparaît qu'un certain nombre de logements déclarés comme vacants lors des enquêtes de recensement, sont en réalité des ruines ou des dépendances non habitables. Cette tendance n'est donc pas significative à Unverre.

Alors que l'exode rural a engendré le départ massif des ménages actifs de la commune pour des raisons socio-économiques depuis la fin du XIXe siècle, l'arrivée des résidents secondaires est un phénomène observable depuis les années 1970 à Unverre.
La tendance récente démontre un retournement de situation lié au phénomène de rurbanisation observé depuis les années 1990, où la population urbaine recherche un cadre de vie plus agréable, mais aussi un prix du foncier moins élevé. Plus récemment, la génération des résidents secondaires arrivant à l'âge de la retraite ont également tendance à venir habiter le lieu de villégiature ou à le vendre.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

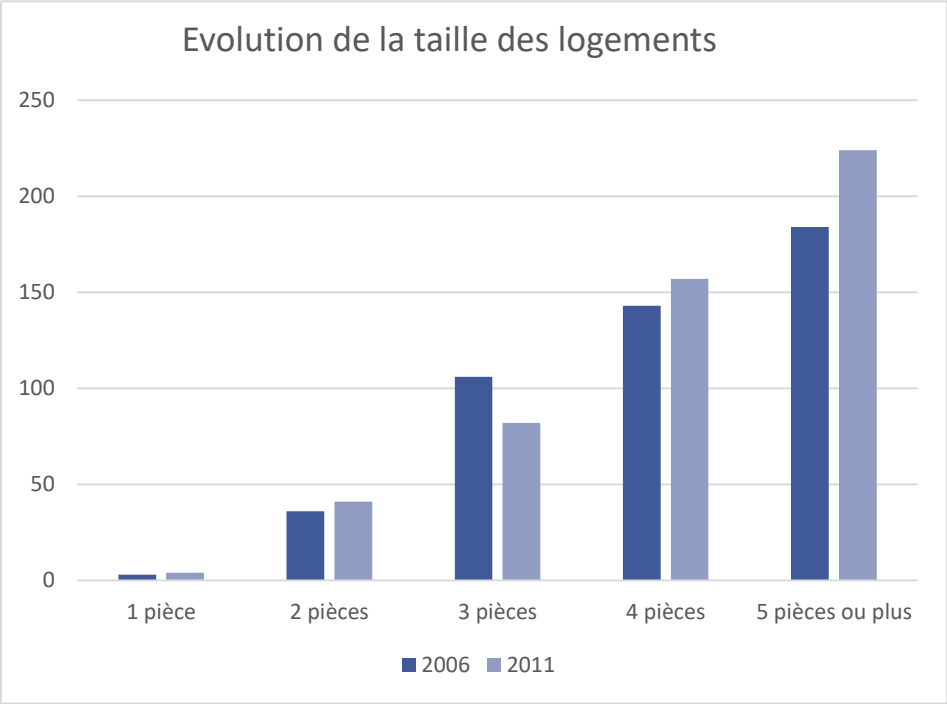
Évolution comparée du parc de logements et de la population (%/an moyen)

	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Evolution annuelle de la population des RP	-1,00%	-0,49%	2,03%
Evolution annuelle des résidences principales	0,23%	0,34%	2,22%

Source : INSEE

L'analyse des évolutions démographiques et du parc de logements démontre l'effet du desserrement des ménages se traduisant par une évolution positive du parc de résidences principales alors que la croissance de la population est négative.
Puis à partir de 1999, la croissance démographique très forte vient limiter ce phénomène en raison de l'arrivée d'une population familiale.

2. Des logements individuels de plus en plus grands



Source : INSEE

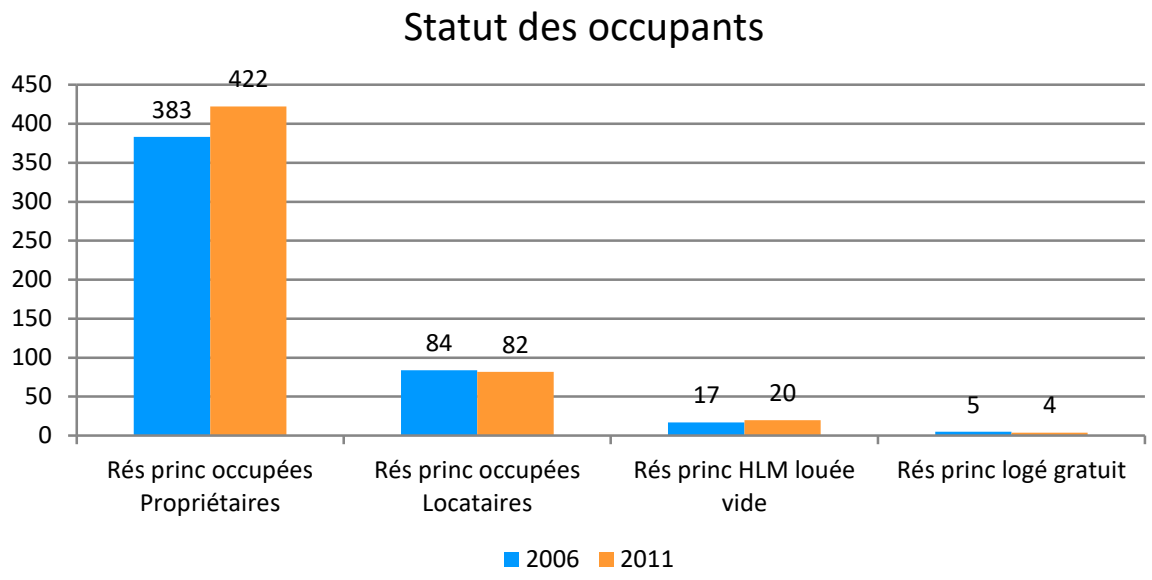
99.5% du parc de résidences principales de Unverre est composé de maisons individuelles en 2011. Cette proportion est supérieure au département (74%) et à la Communauté de communes (90.6%).

Contrairement à la taille moyenne des ménages qui diminue, les logements sont de plus en plus grands. La taille moyenne des résidences principales continue d'augmenter et est passée de 3.8

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

pièces en 1999 à 4 pièces en 2008, soit une moyenne proche de celle du département (3.93 pièces en 2008).

3. Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires



Source : INSEE

81.1% des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires en 2006. Ce chiffre a progressé de +44% entre 1999 et 2011, soit près de 130 logements supplémentaires. Ils correspondent à l'augmentation du nombre de résidences principales liée principalement à la mise sur le marché de nouveaux logements en accession à la propriété, mais également à la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

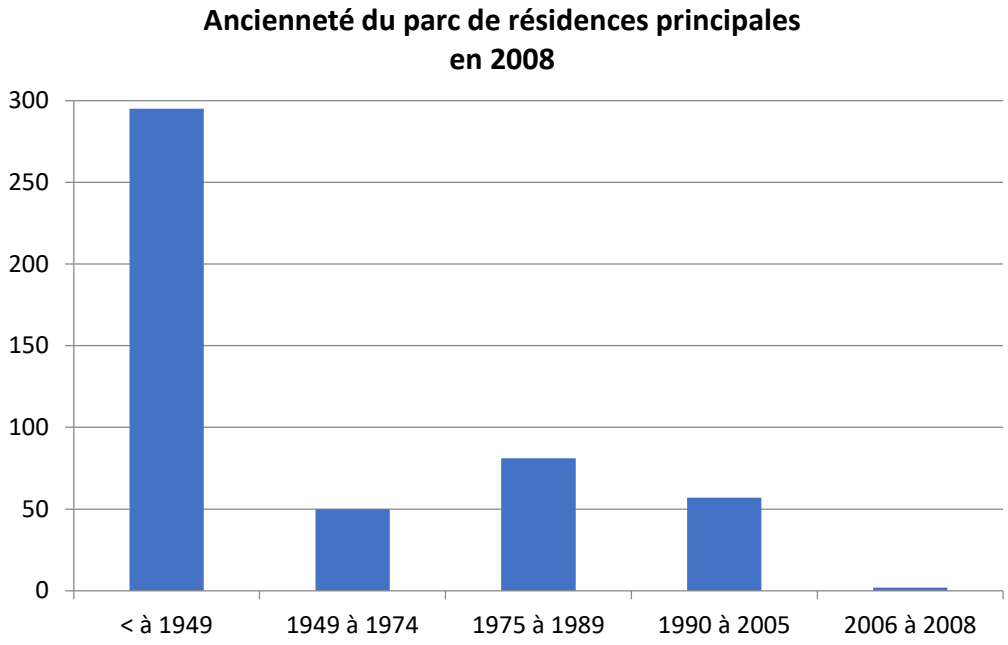
Cette proportion est nettement plus forte de celle de la Communauté de communes du Perche Gouët (74.2%) et de l'Eure et Loir (66%).

Le parc locatif relève principalement du secteur privé, avec 17.7 % des résidences principales en 2008 (soit 86 logements).

La commune dispose également de 21 logements locatifs sociaux en 2013 appartenant, dans un avenir proche, tous à l'OPH Habitat Eurélien.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

4. L'âge et le confort du parc de logements



Source : INSEE

Le parc de résidences principales de Unverre est relativement ancien. En effet, la majorité des logements a été construite avant 1949 (60.8%), alors seuls 12.2% des logements ont moins de 20 ans en 2008.

	1999		2011	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Ensemble des résidences principales	**398**	**100 %**	**508**	**100 %**
- avec baignoire ou douche	373	93.7 %	493	97 %
- Chauffage central collectif	0	0 %	2	0.4 %
- Chauffage central individuel	171	43 %	174	34.3 %
- Chauffage individuel tout électrique	88	22.1 %	164	32.3 %

Source : INSEE

Les critères de confort du parc de résidences principales semblent stables depuis 1999. On constate toutefois une diminution de la proportion de logements chauffés par un dispositif centralisé (-9 points) en 10 ans au profit d'installations individuelles au tout électrique (+10 points), ce type de chauffage ayant également été privilégié pour les constructions les plus récentes.

Compte tenu de l'ancienneté du parc de logements et de l'augmentation du coût de l'énergie à court, moyen et long terme, le risque de précarité énergétique doit être signalé, y compris pour les occupants des logements plus récents.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Il convient de noter également l'augmentation du nombre de ménages de la commune déclarant posséder deux voitures ou plus : +59% entre 1999 et 2011. Ils sont désormais 241 ménages, soit 47% des ménages unverrois. Seuls 7,5% des ménages déclarent ne pas avoir de voiture.
En proportion, 76% des ménages déclarent disposer d'au moins un parking en 2011, soit 386 foyers et une augmentation de +18% entre 1999 et 2011.

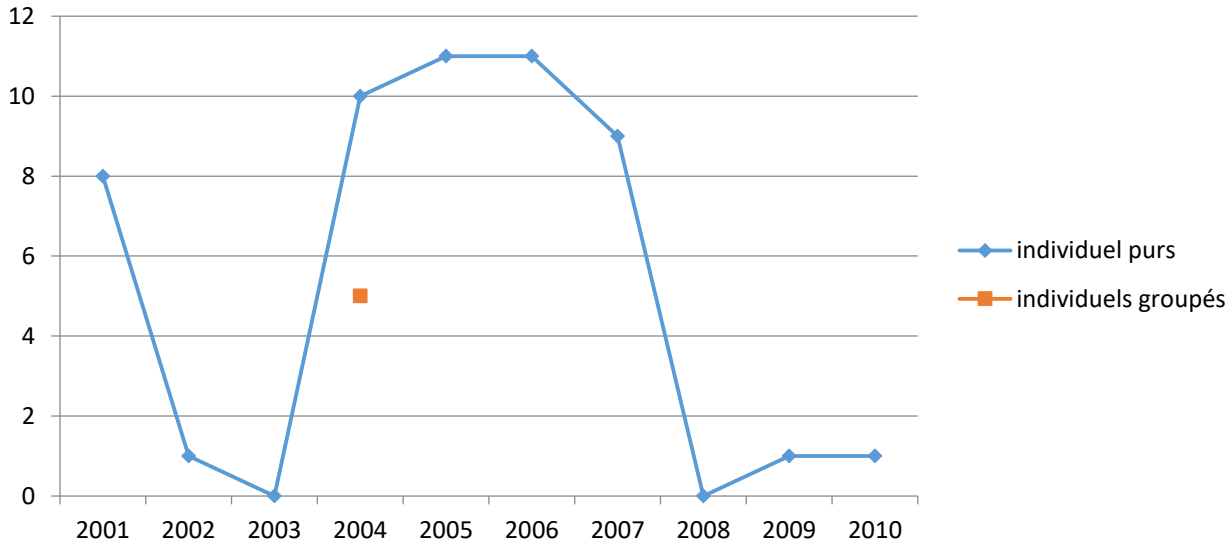
5. Un marché foncier et immobilier très centré sur le logement individuel

Les logements commencés

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
individuels purs	8	1	0	10	11	11	9	0	1	1			10	30	1
individuels groupés				5											

Source : sit@del2

La base de données Sitadel indique que 98 logements ont été commencés entre 2001 et 2015 (il manque les données de 2011 et 2012), ce qui correspond à une moyenne de 7 logements par an.
La période 2004 – 2007 a été particulièrement productive, puisque 46 logements ont été commencés, soit un rythme de 11,5 logements par an. Ainsi qu'en 2013 et 2014, avec une moyenne de 20 logements commencés par an.



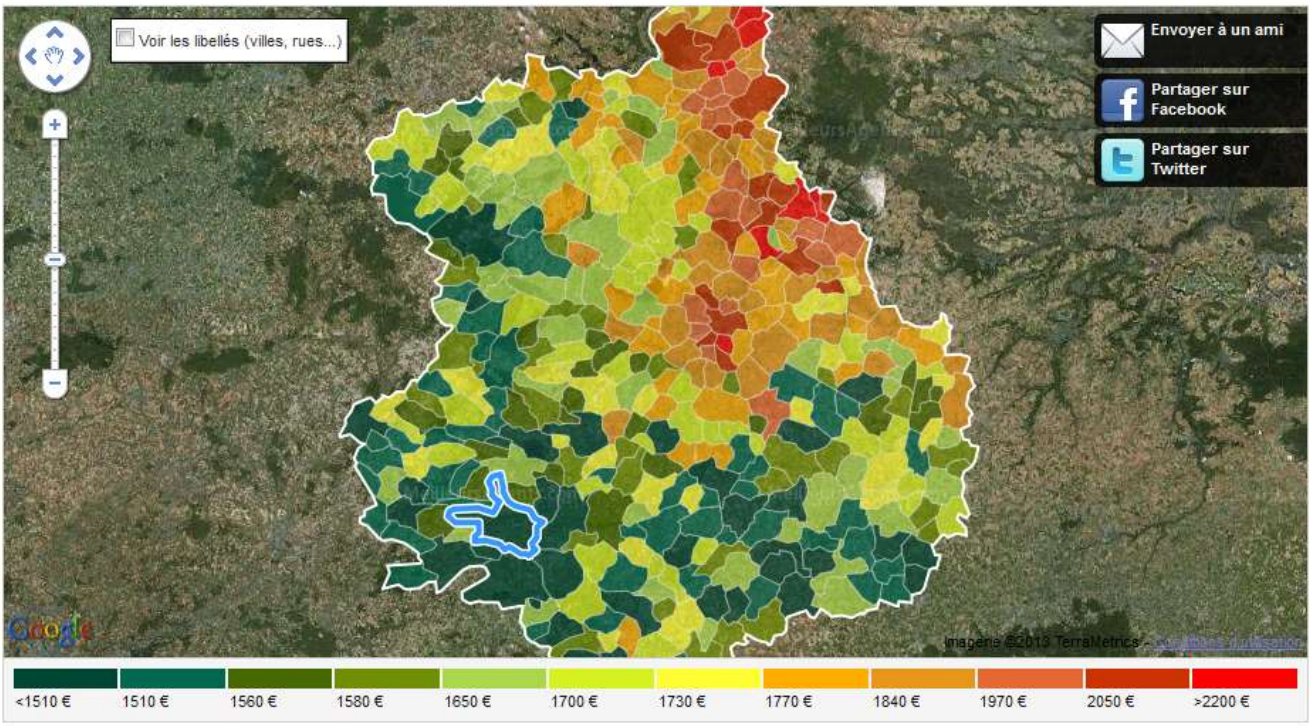
Source : sit@del2

Les éléments statistiques ne permettent pas d'affiner ces données et de connaître la proportion de constructions nouvelles de celle de la rénovation de logements anciens.
Toutefois les données communiquées par la Mairie montrent que les permis de construire accordés pour la rénovation de logements sont assez importants puisqu'ils concernent 21 permis de construire déposés entre 2006 et 2012 pour 26 permis concernant des constructions neuves, soit 45% des PC déposés. Une partie de cette tendance s'explique par la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

Source : Commune

Concernant le prix moyen de l'immobilier à Unverre en 2013, celui-ci s'élèvent à 1 280€/m². En comparaison avec le reste de l'Eure-et-Loir, le marché immobilier est beaucoup moins tendu dans ce secteur du département puisqu'il est en moyenne de 1 770 €/m².

Carte des prix immobiliers à Unverre (28160)



Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er février 2013. Plus d'informations

Source : MeilleursAgents.com / estimations de prix exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires)

En 2008, le prix de vente du foncier viabilisé lors de la dernière tranche du lotissement communal s'élevait à 25€HT/m².

IV. Les activités économiques

A. La population active

Définition :

La population active *au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent*
- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ...;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait)
-être chômeur à la recherche d'un emploi

1. La part des actifs

	1999			2009			2011		
	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi
Ensemble	**431**	**402**	**29**	**561**	**526**	**35**	**588**	**526**	**29**
de 15 à 24 ans				52	41	11	54	43	11
de 25 à 54 ans				439	418	21	460	438	22
de 55 à 64 ans				71	67	4	74	70	4
Hommes				290	275	15	304	288	16
Femmes				271	251	20	284	263	21

Source : INSEE

La population active de Unverre a fortement augmenté : + 36,4% entre 1999 et 2011 (+6% à l'échelle départementale). Elle représente en 2011, plus de 46,7% de la population communale.

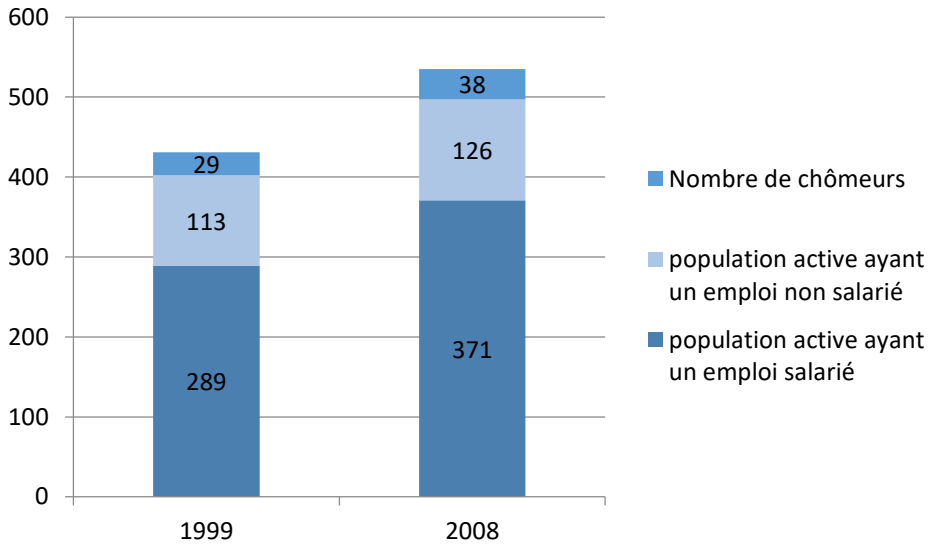
La population communale totale ayant augmenté de +28,5% sur la même période, on peut donc en déduire que les nouveaux arrivants accueillis à Unverre sont en majorité des actifs.

Unverre a également la particularité d'avoir un taux de chômage faible : 6,3% en 2011, au regard du contexte intercommunal (10,1%) et départemental (11,2%).

En outre, 72,9% de la population active ayant un emploi en 2011 est un emploi de salarié.

L'installation récente de jeunes ménages actifs ces dernières années a donc contribué à l'amélioration du taux d'activité de la commune en 2011 : 60,7%, par rapport au niveau intercommunal : 50,6%.

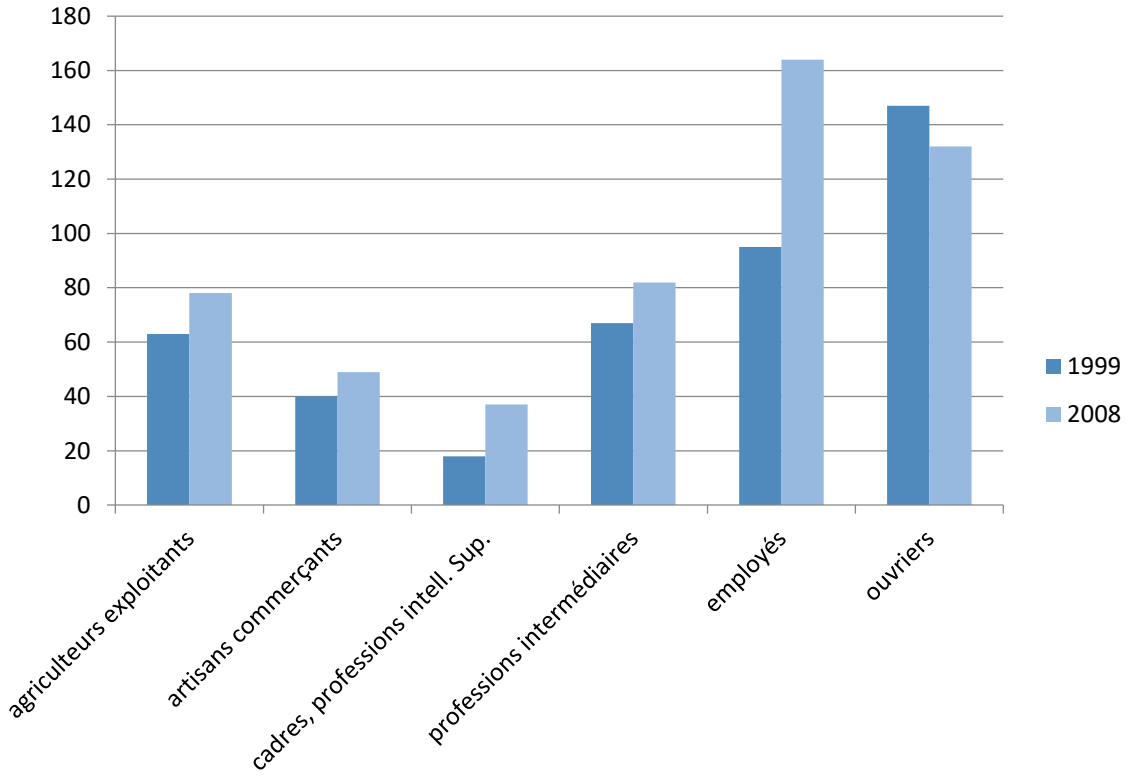
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



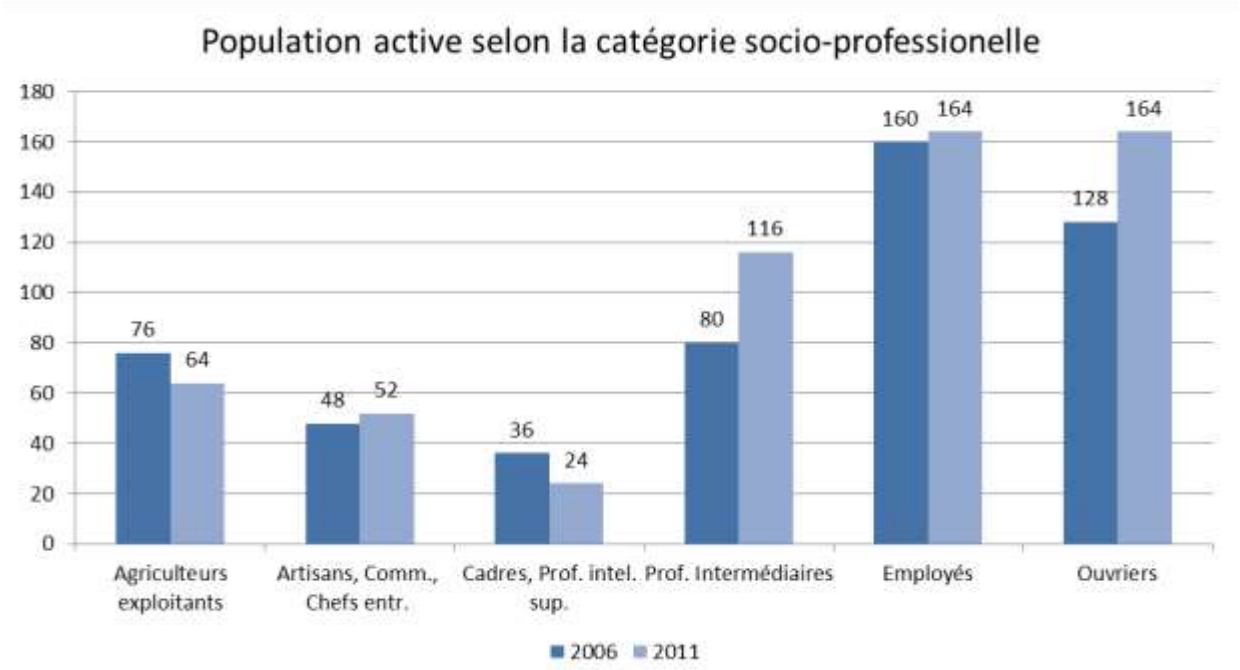
Source : INSEE

On notera également que parmi la population en âge d'être active (15-64 ans), 11.8% est retraitée et 6.3% est étudiante, élève ou stagiaire non rémunéré en 2009.

2. Répartition par catégorie socioprofessionnelle



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



Source : INSEE

Unverre se caractérise par une population active bien représentée par les employés, les ouvriers. Ces deux catégories représentent la majorité des actifs en 2011 (55,8%). Les employés et les ouvriers sont aussi nombreux avec 27,9% des actifs en 2011, dépassant les catégories des professions intermédiaires (19,7%) et des agriculteurs (10,9%).

En termes d'évolutions, toutes les catégories socio-professionnelles (C.S.P.) ont progressé entre 2006 et 2011 à l'exception des cadres (-33%) et des agriculteurs (-15,8%). Les augmentations les plus notables concernent les professions intellectuelles supérieures (+45%), ainsi que les ouvriers (+28%).

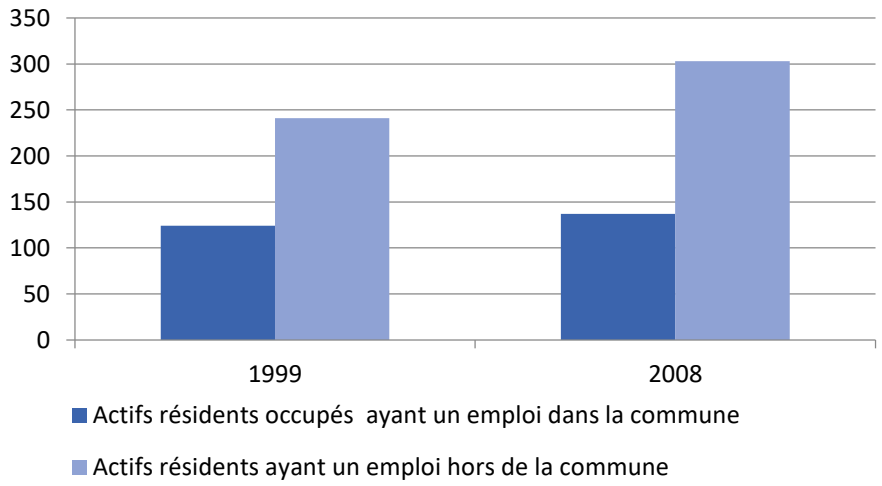
B. Les migrations pendulaires en augmentation

<u>Définition :</u>

*Les déplacements domicile-travail, appelés **les migrations pendulaires**, sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail.*

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Evolution des migrations domicile / travail



Source : INSEE

Entre 1999 et 2008, la part des actifs résidants et travaillants dans la commune a augmenté (+10.5%) et représente 28% des actifs en 2008.
61% des actifs travaillent hors de la commune, soit 303 personnes. Ils ont progressé de +25.7% entre 1999 et 2008. 49% travaillent en Eure-et-Loir et 12% hors du département en 2008 (soit 58 personnes).
La proximité de l'échangeur Autoroutier à Luigny et la gare SNCF de Brou peut contribuer à accentuer l'éloignement entre le lieu de travail et le lieu de résidence.

On notera également que 79 actifs résidant à l'extérieur de la commune viennent travailler à Unverre. Ils occupent 37% des emplois de la commune en 2008.

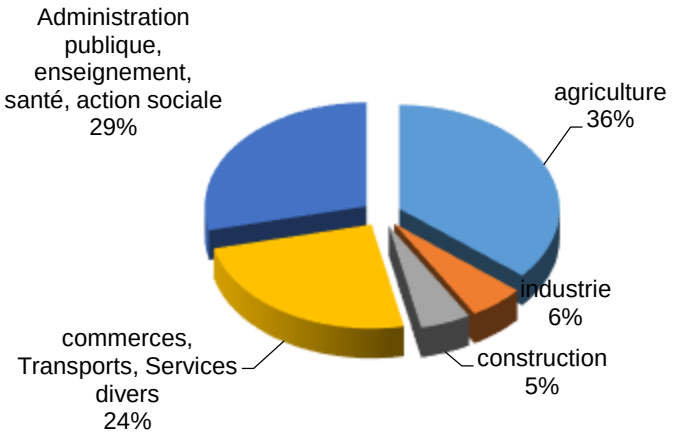
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

C. Les emplois

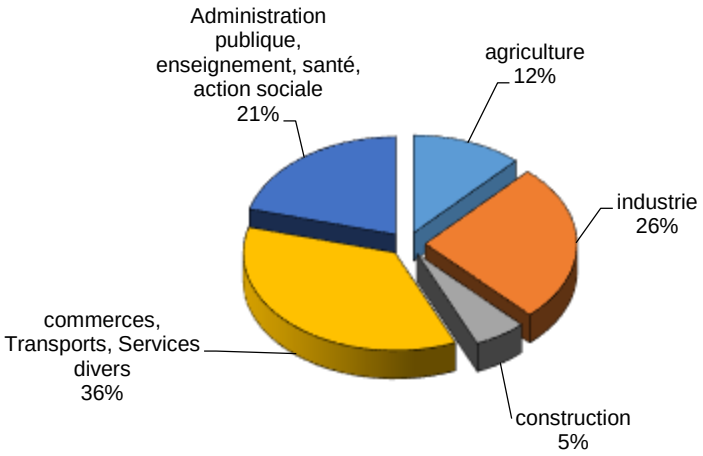
Définition :

***Emploi** : Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.*

Répartition des emplois dans la commune par secteurs d'activités en 2008



Répartition des emplois dans la Communauté de communes par secteurs d'activités en 2008



Source : INSEE

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

En 2009, Unverre concentre 181 emplois, soit 19 emplois supplémentaires par rapport à 1999.

Ces emplois sont occupés à 46 % par des femmes et 49.8% des emplois sont occupés par des salariés.

En 2008, le principal secteur employeur de la commune est l'agriculture (36% des emplois) suivi par celui de l'administration publique – enseignement – santé – action sociale (29%), puis le secteur du commerce, des transports et services (24%). En terme d'évolution, ce sont ces deux derniers secteurs qui progressent le plus vite entre 1999 et 2008, avec des augmentations respectives de +36% et +38%.

Bien que caractéristique du paysage local de l'emploi, le secteur industriel est sous représenté à Unverre avec seulement 6% des emplois en 2008, contre 26% à l'échelle du Perche Goüet.

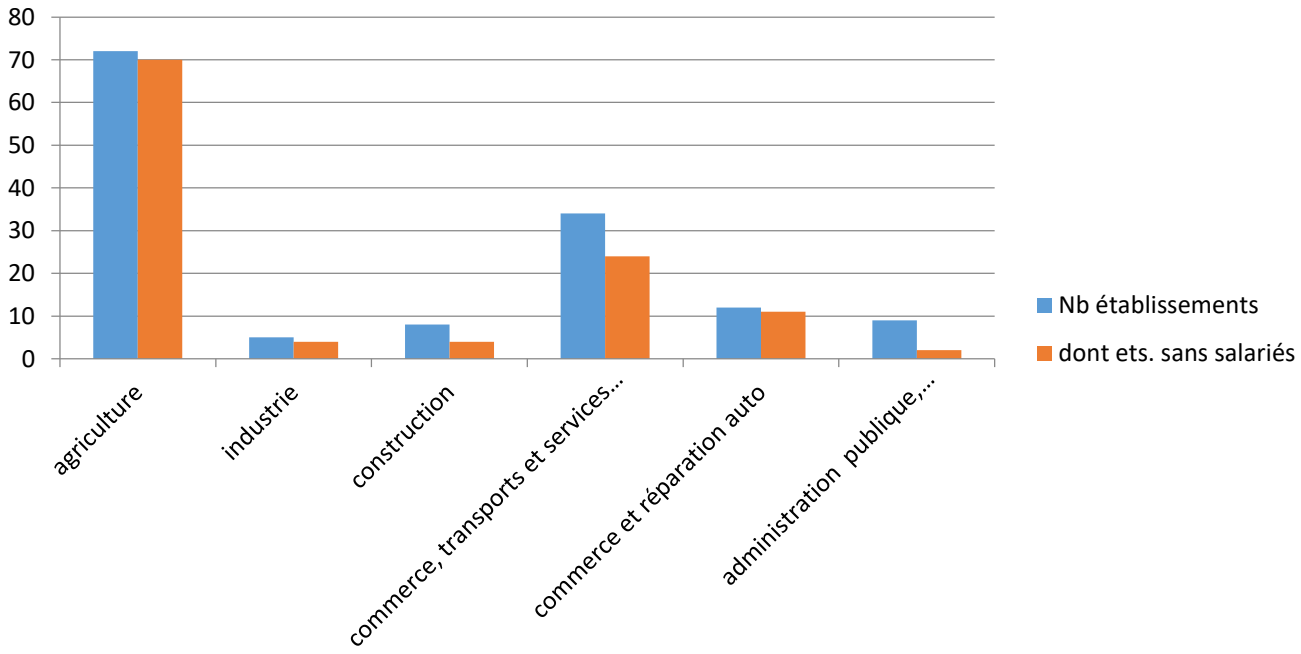
Le principal employeur de la commune est la Communauté de communes du Perche Goüet, dont le siège est à Unverre (une cinquantaine d'emplois).

D. Les établissements et entreprises

1. Les établissements actifs

Définition :

***La notion d'établissement** ne doit pas être confondue avec celle d'entreprise. L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...*



Source : INSEE

140 établissements actifs sont dénombrés à Unverre fin 2010, principalement dans le secteur de l'agriculture (52.1%) et dans une moindre mesure dans le domaine des commerces, transports et services (29.3%). La majorité des établissements n'a aucun salarié.

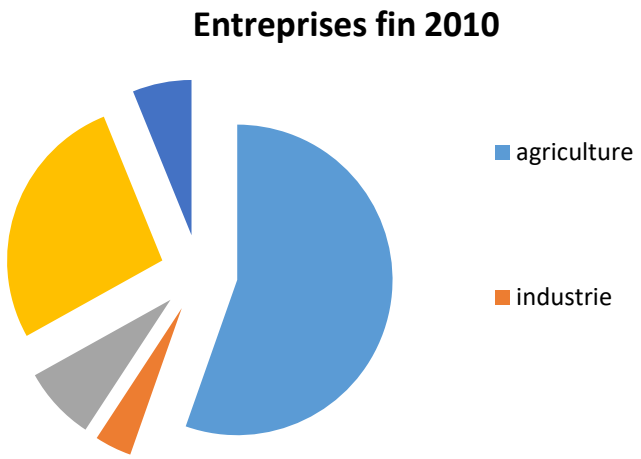
41 établissements relèvent également de la sphère présentielle, soit 29% des établissements actifs de la commune. Il s'agit d'activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Compte tenu de la composition familiale de la population, on peut prévoir une augmentation de ce type d'activités (assistantes maternelles, services à la personne, etc.)

2. Les entreprises

130 entreprises (sièges actifs) sont recensées à Unverre fin 2010, dont 72 dans le secteur de l'agriculture et 35 dans le secteur du commerce, transports et services divers.

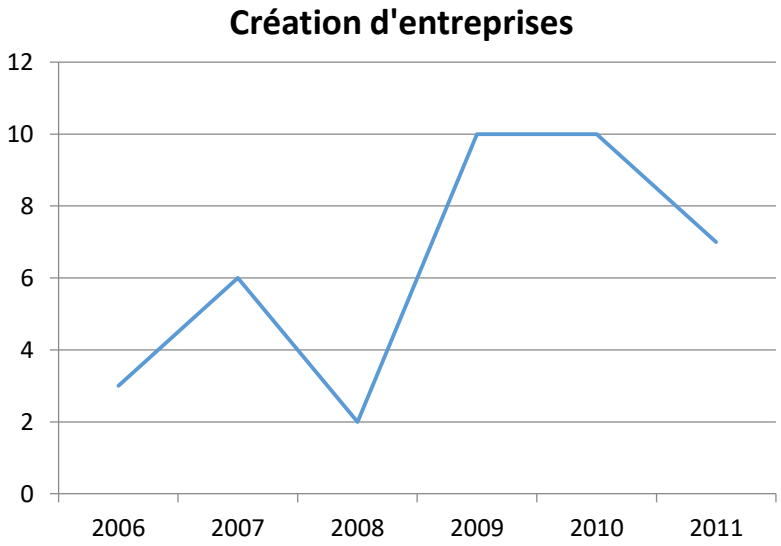
Source : INSEE



La création d'entreprises à Unverre a été dynamique en 2009 et 2010. 38 déclarations de création d'entreprise ont été dénombrées depuis 2006, soit une moyenne de 6 par an.

Les deux tiers de ces déclarations concernent des entreprises individuelles.

Source : INSEE



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

F. Commerces et services

1. Commerces

La commune d'Unverre dispose d'un commerce de proximité, ainsi que d'une boulangerie-pâtisserie, d'une boucherie-charcuterie et de trois restaurants :

- Bar, restaurant, traiteur, salle de billard « Au bon moissonneur », labellisé « Cafés de Pays »,
- Restaurant « Le lion d'Or »,
- Bar des Moulins (bar- tabac- presse- relais poste)
- **Boulanger Pâtissier** : Laurent MONNIER,
- Restaurant Traiteur « La clé des Champs »,
- Boucherie-charcuterie, en tournée
- Proxi « Au Petit Marché ».

2. Services

- Un médecin généraliste et propharmacien est installée sur la commune : Docteur Franky LHOMME.
- Un office notarial

3. Entreprises – Artisans

- **Service de nettoyage** : Francine BREZIAT
- **Coiffeur :** Mèche à Mèche
- **Cinscott-conception** : Damien HARY (fabrication de volières…),
- **Etudes et dessins** : T.T.E.D.
- **Charpentier – Couvreur :** Couverture Unverroise,
- **Couvreur Zingueur** : Gaël NORMAND
- **BP énergie –(électricité,énergie renouvelable, plomberie, …)**
- **Plaquiste :** Patrice LABUSSIERE
- **Rénovation d'habitat** : Planet Habitat
- **En fer 28** : Soudure, chaudronnerie, métallerie,
- **Entreprise de terrassement et aménagements jardins** : Ets NICOLAS
- **Travaux espaces verts, aide à la personne** : Simon Thierry
- **Entretien espace vert** : GEFF Entreprise
- **Pépiniériste :** Yannick JUBERT
- **Garage MAUDUIT**
- **Maçon** : Éric HOUVET
- **Menuisier, cuisine, aménagement :** Laurent GRAFFIN
- **Artisan Peintre** : Jérôme JAUNEAU
- **Artisan Peintre** : Gouabault Peinture
- **Photographe :** Willy PROUST

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- **Vente de bijoux** : Monika RICHOUX
- **Atelier Mélusine :** Création de vêtements et accessoires
- **Production audiovisuelle** : DFQM Production

4. Autres

- **Commerce en confession (non sédentaire)** : Michel Rousseau
- **Coopérative agricole Agralys**
- **Coopérative agricole de Bonneval**
- **Elevage de la Haute Fougère (dogue allemand, etc.)**
- **Centre équestre** : Les écuries des Nauds
- **Vente directe de viande** : La ferme de la Jolitière
- **Traiteur – réception – gîte de groupe** : La ferme des Roches

G. L'agriculture

Définition :

***Superficie agricole utilisée** : superficies des terres labourables, des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.*

1. Des surfaces agricoles en très légère diminution

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations agricole	134	82	69
SAU (en hectare)	5451	5343	5304

Source : RGA 2010

En 2010, 69 sièges d'exploitations agricoles professionnelles ont été recensés sur le territoire communal. Entre 1988 et 2010, leur nombre a diminué de -48.5%.

Toutefois, le diagnostic agricole en cours actuellement tend à montrer que le nombre d'exploitations agricoles est moins important.

L'ensemble des terrains agricoles représentent 5 304 hectares. Néanmoins, on constate une constante diminution de la surface agricole utilisée depuis 1988 (-2.7%).
Parallèlement, la SAU moyenne par exploitation ayant son siège à Unverre est en forte augmentation : elle est passée de 40.7 ha en 1988 à 76.9 ha en 2010, soit une progression de +89% en 22 ans.

Toutefois, ces chiffres doivent être interprétés avec prudence, car un grand nombre des exploitations recensées sont en réalité tenues par des retraités qui maintiennent de petites exploitations (la mairie estime la proportion à environ la moitié des exploitations agricoles).

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

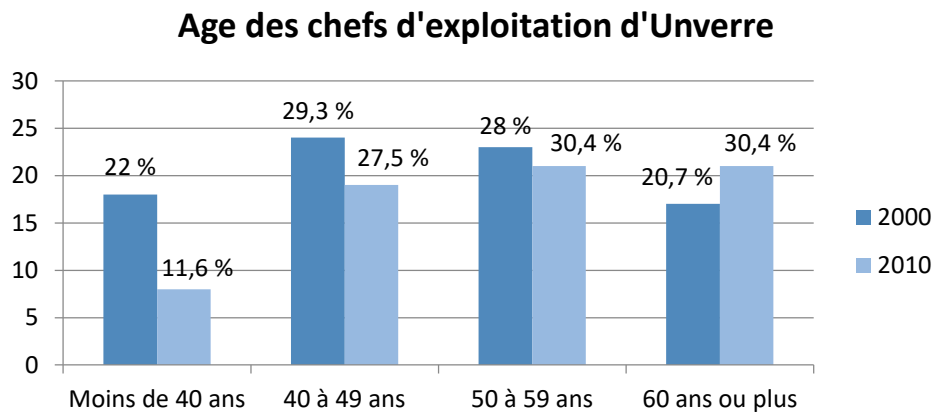
2. Les statuts juridiques des exploitations

	2000		2010	
	Nb	SAU	Nb	SAU
Exploitations individuelles	73	4255	55	3400
GAEC			3	464
EARL avec plusieurs co-exploitants	7	724	5	944

Source : RGA 2010

L'activité agricole peut s'exercer pour son propre compte, pour le compte d'une personne morale ou d'une autre personne physique. Les données du RGA 2010 distinguent l'exploitation individuelle (pour le compte du chef d'exploitation), les GAEC Groupement agricole d'exploitation en commun, les EARL Exploitation agricole à responsabilité limitée.
Les exploitations individuelles correspondent au statut juridique dominant sur la commune. La SAU moyenne des exploitations individuelles est de 62ha en 2010, alors que celle des GAEC et des EARL est nettement plus importante avec respectivement 155 ha et 189 ha.

3. Une population agricole vieillissante



Source : RGA 2010

La population agricole est en baisse constante. En 2010, 69 chefs d'exploitation étaient comptabilisés. Ils étaient 16 % de plus en 2000, soit 82 personnes.

Sur les 69 chefs d'exploitation en 2010, seuls 8 avaient moins de 40 ans et 21 avaient 55 ans et plus. Toutes les classes d'âge sont en baisse entre 2000 et 2010 à l'exception des plus de 60 ans qui progresse de +24%. On notera la diminution de la classe d'âge des moins de 40 ans, forte et inquiétante pour le renouvellement des générations d'agriculteurs : -56% en 10 ans.

La reprise d'exploitation après le départ en retraite des chefs d'exploitation constitue un enjeu important pour la commune. En effet, sur les 44 exploitations concernées en 2010 par un départ en retraite du chef d'exploitation âgé de plus de 50 ans, 30 sont déclarées sans successeur.

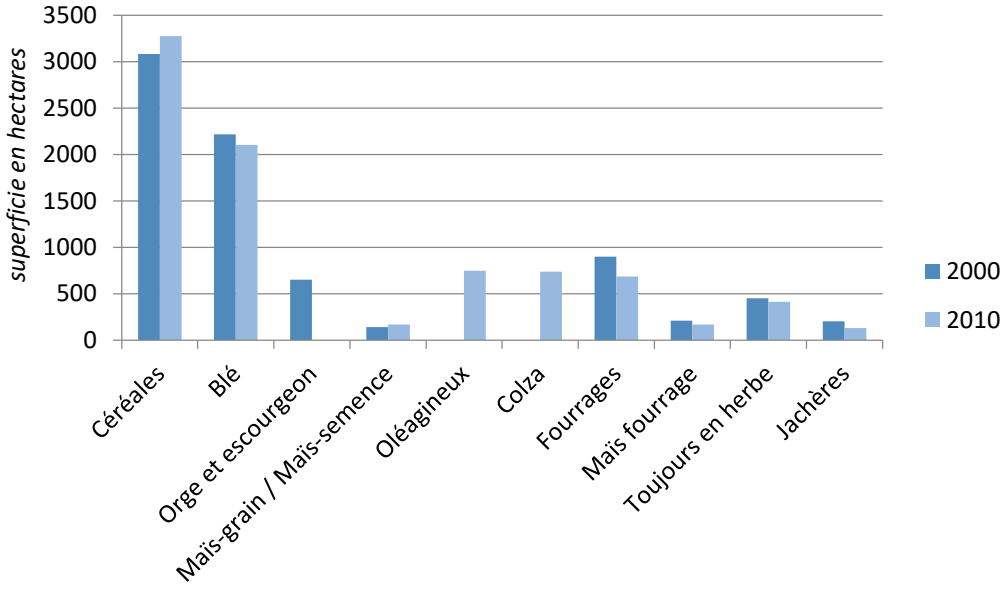
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

4. Les orientations technico-économiques et le type de cultures

Définition :

Orientation technico-économique : *production dominante des exploitations, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel à la production brute standard.*

L'orientation technico-économique des exploitations de la commune est à dominante Céréales et oléo-protéagineux.
En 2010, 52 exploitations sont spécialisées dans les grandes cultures occupant 3 911 ha ; 4 exploitations dans les bovins-lait pour 292 ha ; et 10 exploitations dans la polyculture et polyculture élevage sur 939 ha.



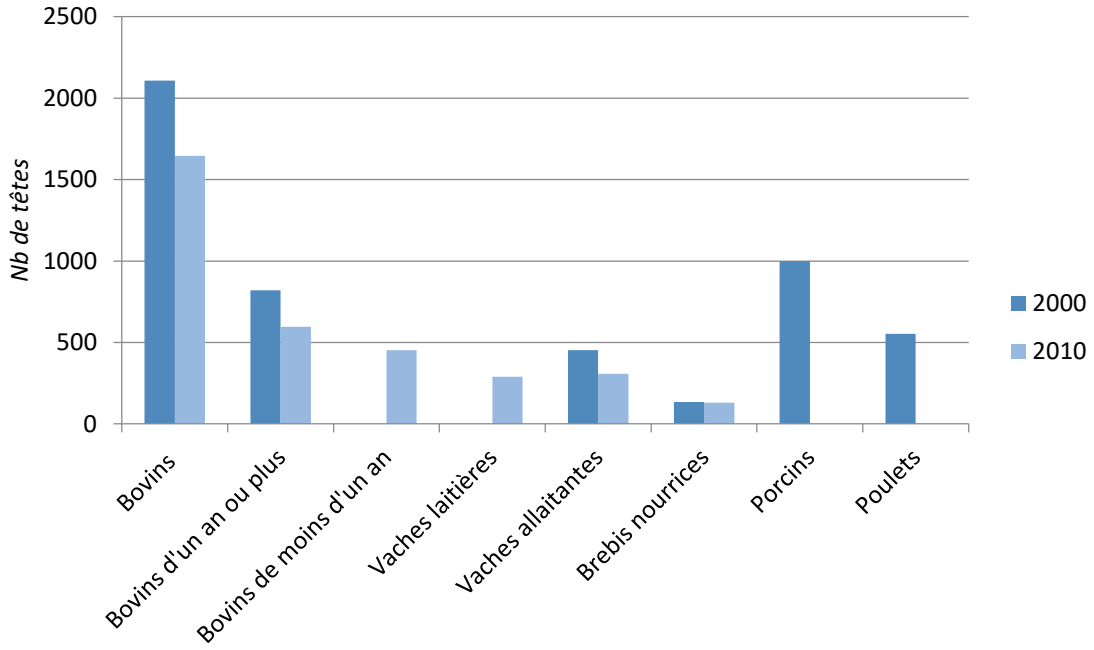
Source : RGA, 2010.

Les terres labourables n'ont pas augmenté entre 2000 et 2010, elles correspondent à 92.2% de la SAU et 4 888 ha en 2010.
Au niveau des superficies cultivées, la culture des céréales est largement dominante en 2010 puisqu'elle couvre 3 277 ha, soit 67% des terres labourables.

À l'inverse, les superficies fourragères ne cessent de diminuer. Elles ont baissé de -23.8% en 10 ans et ne représentent plus que 685 ha, soit 12.9% de la SAU. Parmi celles-ci, les superficies toujours en herbe ne couvrent plus que 415 ha, soit 60.6% des superficies fourragères.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

5. Diminution de l'élevage



Source : RGA, 2010.

L'élevage concerne globalement de moins en moins d'exploitations à Unverre, passant de 87 à 39 exploitations entre 2000 et 2010. Le cheptel a également diminué de 3 795 à 2 067 têtes.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

H. Synthèse de l'analyse socio-économique

ATOUTS

- Une reprise démographique récente liée principalement à l'arrivée de jeunes ménages actifs
- Une augmentation des naissances et une progression de la classe d'âge des 0-14 ans
- Un profil familial des ménages
- Une proportion de résidences secondaires importante
- Un taux de chômage faible
- Un secteur agricole dominant dans l'économie de la commune
- Un tissu associatif riche

HANDICAPS

- Des ménages aux revenus modestes
- Un parc quasi-exclusif de maisons individuelles
- Des migrations alternantes en augmentation
- Une production agricole peu diversifiée spécialisée dans la production céréalière
- Une population agricole vieillissante

ENJEUX

- ⇨ Attraction de jeunes ménages pour conforter la croissance démographique
- ⇨ Soutien au développement d'activités économiques créatrices d'emplois (tourisme, sphère présentielle…)
- ⇨ Développement d'une offre de logements diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune
- ⇨ Maintien du commerce et de l'artisanat
- ⇨ Maîtrise du développement urbain

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Partie 2 : Etat initial de l'environnement

I. Caractéristiques géographiques

A. Le climat

Le climat du département d'Eure et Loir est de type océanique, c'est-à-dire avec une influence continentale peu marquée. Ce climat se caractérise par des hivers doux et humides, et des étés frais et secs.

Le département de l'Eure et Loir a la particularité de présenter un climat contrasté entre l'ouest/sud-ouest (zone humide et bocagère) et le sud-est (l'une des régions les moins arrosées de France).

Les vents dominants en fréquence, en force et en vitesse se situent de secteur Nord-Est (vent froid) et de secteur Sud-Ouest (vent humide).

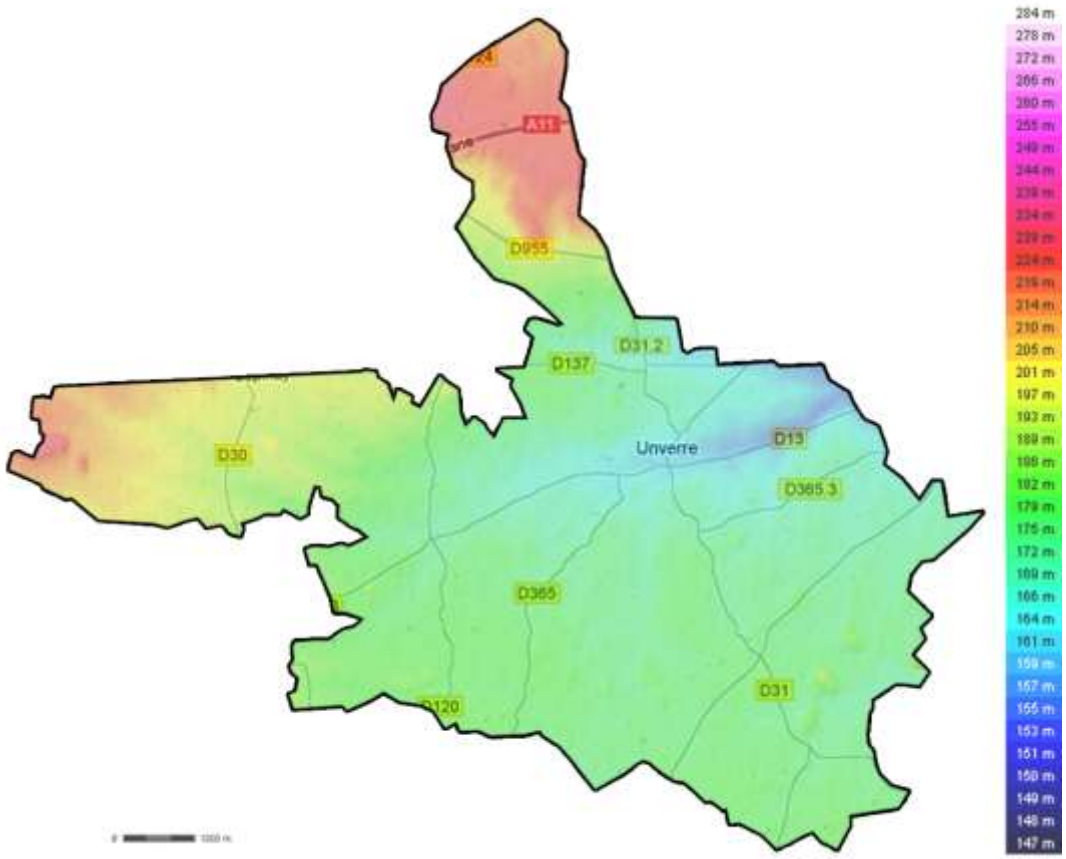
Les précipitations annuelles sont en moyenne de l'ordre de 625 mm et l'ensoleillement annuel est d'environ 1769 heures.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Relief et topographie

La commune d'UNVERRE se situe au sein d'une vaste étendue à la limite entre la plaine de Beauce et le Perche. Les altitudes oscillent entre 160 et 225 mètres sur le territoire ; les altitudes les plus basses se situant à l'Est du territoire alors que les plus hautes se retrouvent à l'extrême Nord et Ouest du territoire comme cela apparaît sur la carte suivante.

Carte de la topographie d'Unverre



Ainsi, le territoire communal s'inscrit dans plusieurs unités morphologiques que l'on peut définir comme suit :

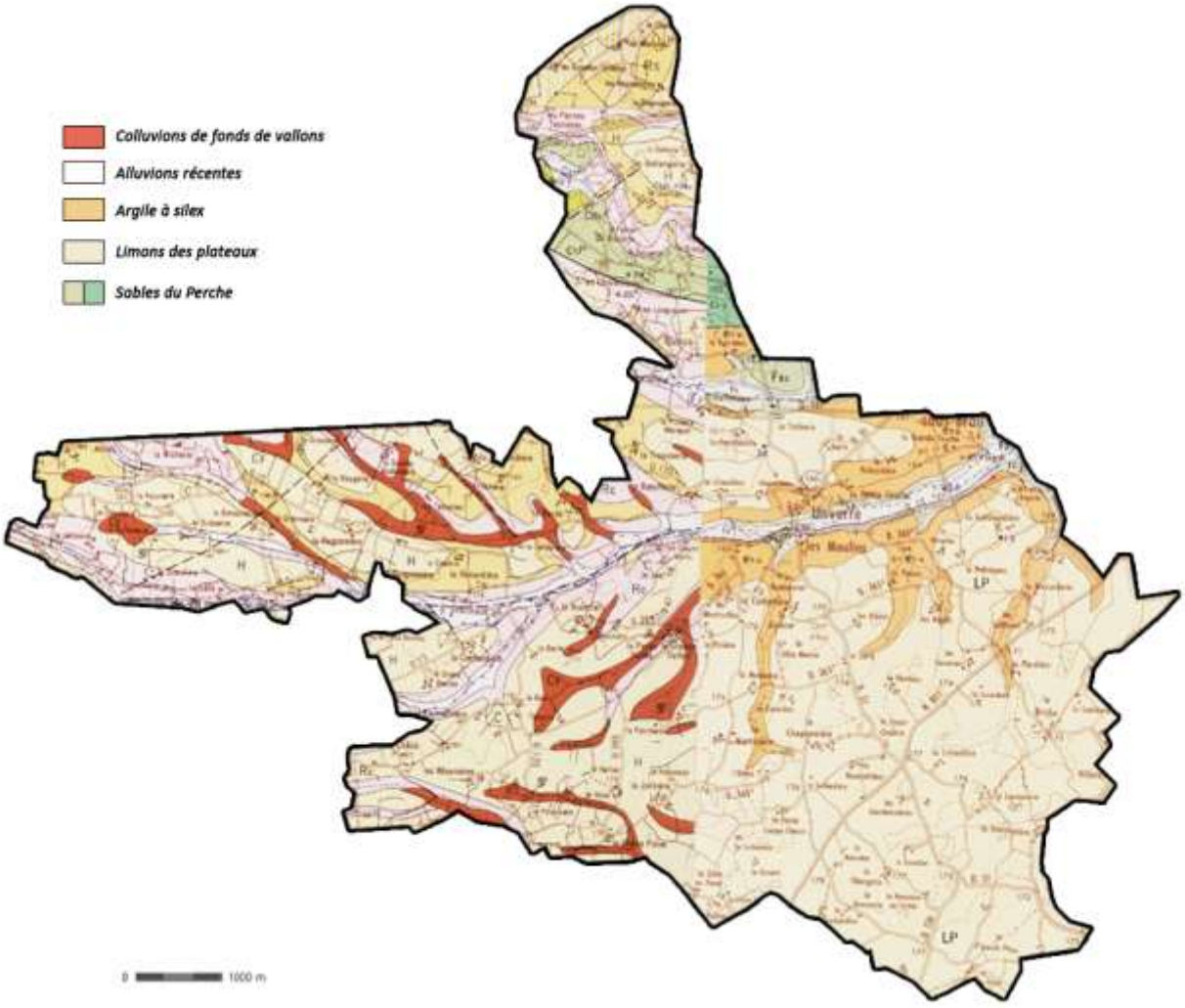
- les vallées de Saint Suzanne, de la Morzanne et de la Sonnette orientées Ouest / Est dont les altitudes diminuent entre 185 mètres et 154 mètres ; point le plus bas de la commune au Moulin d'Epasses,
- les plateaux :
    - au Sud, l'essentiel du plateau est compris entre les altitudes de 170 et 180 mètres avec un point culminant à 185 mètres (lieu-dit La Chattière). Ce plateau constitue le secteur de la commune présentant le plus faible relief,
    - entre la Mozanne et la Sainte Suzanne, le plateau s'incline progressivement d'Ouest en Est de l'altitude 222 mètres à 156 mètres,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- au Nord, le plateau est fortement incliné, passant de 234 mètres d'altitude à 166 mètres dans la vallée de la Mozanne.

C. Géologie et pédologie

La topographie de la commune est étroitement liée aux structures géologiques.



Source : http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do#

Alluvions récentes

Dépôts récents, liés aux cours d'eau ayant traversés la vallée dans un passé récent

Argile à silex (e1-4)

Argile brune contenant des rognons durs de silex, résultant de la dissolution sur place des calcaires à silex

Limon des plateaux (LP)

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Terme consacré par les notices des cartes géologiques du BRGM, bien que leur position en sommet de plateau ne soit pas systématique.

Il s'agit d'une roche sédimentaire détritique meuble formée par l'accumulation de limons issus de l'érosion éolienne (déflation), dans les régions désertiques et périglaciaires.

Les dépôts éoliens de couverture résultent du transport par le vent à moyenne et longue distance. Ils s'étendent en couverture sur plus de 10 % de la surface des continents et concernent les sables fins (sables de couverture) et les limons (lœss).

Sources : http://fr.wikipedia.org/wiki/L%C5%93ss

Sable du Perche (C1-2)

Les Sables du Cénomanien supérieur, dits du Perche, affleurent dans les vallées et s'enfoncent sous les formations crayeuses et marneuses du Turonien inférieur vers l'est. L'épaisseur de ces sables est de plus de 30 m aux affleurements. La nappe, de bonne productivité et de bonne qualité des eaux, s'écoule vers l'est où elle devient rapidement captive. L'aquifère transfère ainsi une partie des eaux du bassin de la Sarthe vers le bassin du Loir. Dans la partie ouest du bassin du Loir, les sables du Perche affleure dans le fond des vallées, donnant naissance à un grand nombre d'émergences.

Source : http://www.sage-loir.fr/spip.php?rubrique69

D. Le réseau hydrographique

La commune d'Unverre est traversée par trois rivières :

- La Sainte Suzanne,
- La Sonnette,
- La Mozanne ou l'Ozanne

L'Ozanne est un affluent de la rive droite du Loir et donc un sous-affluent de la Loire. Elle prend sa source dans le Perche-Gouët et se compose de deux bras (la Suzanne et l'Ozanne ou Mozanne) qui se réunissent près de Brou.

Longue de 41,7 km, le débit moyen de cette rivière est de 1,51 $m^3.s^{-1}$ (Trizay-lès-Bonneval).

Les premières citations de cette rivière datent de 1455 sous le nom d'Ouzanne, puis d'Ouzaine en 1724.

Cette rivière présente un risque d'inondation de sorte qu'un périmètre d'environ 300 mètres de large a été défini le long de son cours lequel touche notamment les hameaux de La Maison Neuve, des Quatre Vents ainsi que le Sud du bourg (Sud de la RD 120) et les Moulins d'Unverre (à l'exception des Hauts Moulins).

1. Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne

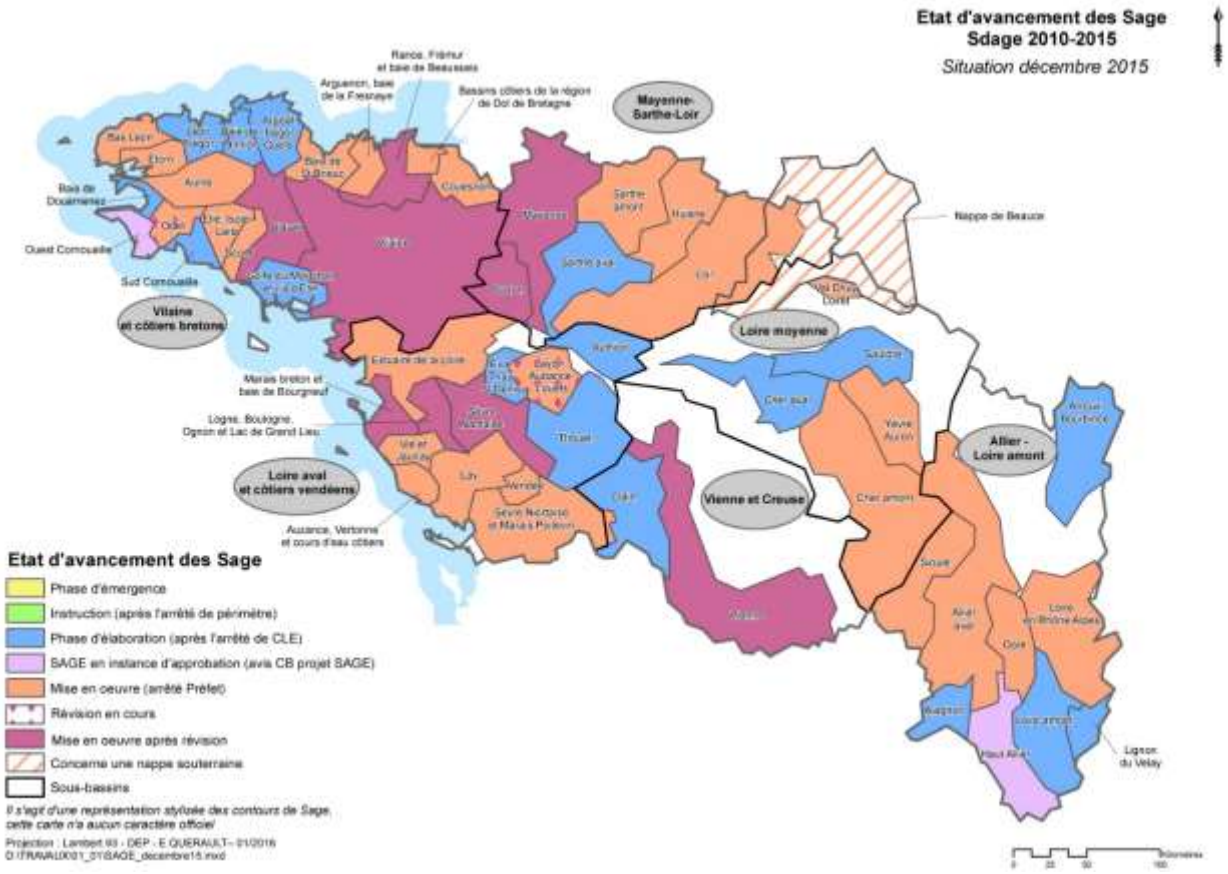
Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Le S.D.A.G.E. a été révisé et approuvé le 18 novembre 2009 et est actuellement en phase de mise en œuvre depuis 2015.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges



2. Le S.A.G.E. Loir

Le périmètre du S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin du Loir a été arrêté en novembre 2004 et représente 7160 km².

Les enjeux du S.A.G.E. sont les suivants:

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage et Portage du SAGE
- Qualité Morphologique des cours d'eau
- Qualité Physico-chimique des eaux superficielles et souterraines
- Connaissance, Préservation et Valorisation des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Inondations
- Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

II. Milieux naturels et biodiversité

A. Le paysage

La commune d'UNVERRE se trouve à la limite entre la Beauce et le Perche lesquels possèdent des caractéristiques totalement différentes.

La Beauce présente, d'une manière générale, un paysage relativement plan et ouvert, voué à l'activité agricole (culture céréalière principalement). L'urbanisation s'est développée originellement selon un mode groupé sous forme de villages parfois associés à un hameau autour desquels s'organise l'exploitation agricole.

À l'opposé, le Perche offre un paysage plutôt bocager, suivant la topographie et les cours d'eau marquant le territoire. L'activité agricole demeure le mode d'occupation du sol principal mais pour une activité plus orientée vers la polyculture voire l'élevage.

L'organisation urbaine percheronne se caractérise par une dissémination importante de l'habitat sur le territoire, les bourgs étant généralement de faible importance, couplés à de nombreux hameaux et constructions isolées.

1. Le paysage naturel

a. L'Est du territoire

Le territoire de la commune offre un paysage de transition entre Beauce et Perche caractérisé par un contraste intéressant entre une grande partie Ouest et l'Est du territoire. Ainsi, l'Est et surtout le sud-est du territoire possèdent encore les caractéristiques essentielles de la Beauce dunoise à savoir :

- un paysage ouvert et relativement plan,
- une vocation agricole et même céréalière affirmée, liée à la qualité des sols et à leur potentiel agronomique,
- une dissémination de l'habitat moins importante que dans le reste du territoire.

Cependant, ce paysage beauceron se trouve déjà modifié par la proximité du Perche et de ses grandes caractéristiques (géologie, réseau hydrographique et topographie) : présence de haies et bosquets plus importants, satellisation de l'habitat…

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

b. L'Ouest du territoire

Le reste du territoire communal présente un paysage plus caractéristique du Perche Gouët. Ce dernier, originellement, presque totalement boisé, offre aujourd'hui un paysage bocager…. Il constitue un pays intermédiaire entre la Beauce et le Grand Perche (plus à l'Ouest). Il transforme donc progressivement les longues parcelles labourées du Dunois en bois et bocages.

Le paysage se ferme donc au fur et à mesure que l'on avance vers le Nord et l'Ouest du territoire par l'enfoncement progressif des vallées de la Mozanne, de la Sainte Suzanne et de la Sonnette et l'abondance de leur ripisylve mais aussi par la multiplication des haies et boisements venant en corrélation avec les variations topographiques lesquelles sont très marquées en allant vers le Nord.

En conclusion, il semble important de préciser la coupure du paysage engendrée par les différentes vallées alluviales, toutes orientées Ouest / Est ; cette constante induit la création d'un cloisonnement du paysage et des communications.

En effet, lorsqu'on étudie le paysage général de la commune, on remarque, au-delà de l'évolution Est-Ouest entre la Beauce dunoise et le Perche Gouët, un isolement du Nord au Sud entre trois plateaux plus ou moins élevés séparés par les cours d'eau et les variations topographiques qu'ils provoquent mais aussi les voies de circulation. Ainsi, on peut recenser :

- un plateau Nord très marqué, entrecoupé par le passage de l'autoroute A 11 qui occupe les altitudes les plus élevées de la commune et offre un paysage assez fermé,
- un plateau peu important, aux altitudes plus faibles qui part en pointe vers Brou ; cloisonné entre les vallées de la Mozanne et de la Saint Suzanne et qui accueille, entre autres le bourg,
- un plateau Sud aux altitudes intermédiaires qui offre le paysage le plus ouvert et la plus forte exploitation agricole.

Par ailleurs, on remarque que la circulation se fait aisément selon l'axe Est-Ouest alors que les voies orientées Nord-Sud sont plus rares et ont un profil plus vallonné, notamment à l'approche des différents cours d'eau en vue de leur traversée.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

c. Le paysage urbanisé

L'urbanisation de la commune s'est faite selon un modèle comprenant un bourg, un hameau important et une multitude de petits hameaux et constructions isolées disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Ces écarts avaient, à l'origine, une vocation agricole aujourd'hui disparue ; ces constructions étant, désormais, des résidences principales ou secondaires.

- **Le bourg et les Moulins d'Unverre**

Le bourg d'UNVERRE constitue un élément structurant du paysage étant donné la topographie du site mais également le mode d'occupation des sols, notamment lorsqu'on vient du Sud et ce, malgré l'abondante végétation arborée qui l'entoure. Cependant, l'impact paysager est renforcé par la présence de bâtiments hauts ou imposants ; le reste des constructions, de par leur taille et leur hauteur, semblent se fondre dans le paysage.

Ainsi, l'urbanisation du bourg et des Moulins d'Unverre est essentiellement visible depuis une grande moitié Est-Sud du territoire en raison de plusieurs éléments tels que : la platitude et l'ouverture du paysage qui permettent une vision lointaine mais aussi et surtout la présence de silos agricoles en léger surplomb par rapport à la vallée qui sont visibles de loin.

À l'inverse, lorsqu'on vient de l'Ouest et surtout du Nord, le bourg se fond littéralement dans l'abondante végétation existante, notamment le long du cours de la Sainte Suzanne. On remarque la présence du bourg grâce au clocher qui dépasse de la végétation arborée tout comme le château d'eau.

La situation du bourg et des Moulins d'Unverre en enjambement de la vallée de la Sainte Suzanne et donc à des altitudes plus faibles que celles des plateaux environnants contribue à la bonne intégration paysagère de cette entité bâtie au sein du paysage naturel environnant.

- **Les hameaux et constructions isolées**

Les constructions isolées s'intègrent relativement bien dans le paysage naturel en raison notamment de la faible hauteur des bâtiments mais également de leur nombre réduit et de la présence, presque systématique, de végétation arbustive et arborée assez dense et ce, même dans la partie Sud du territoire (même si la végétation est parfois moins abondante). Ainsi, on remarque bien souvent la présence de constructions par la végétation existante à leur pourtour comme on peut le voir dans les photos suivantes.

B. Milieux naturels

Aucun site Natura 2000, ni ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) n'est recensé sur la commune d'Unverre.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe sur la commune de Moulhard, à 1,2 kilomètre de la limite communale et à 9 kilomètres du bourg d'Unverre.

La couverture limoneuse du sol lui confère une richesse intéressante pour l'agriculture qui s'est donc, tout naturellement développée de manière significative dans l'ensemble de la région et ce, d'autant plus que la topographie locale se prête à ce mode d'occupation du sol (notamment au Sud-Est du territoire).

Cependant, cela se traduit par une homogénéisation de la végétation et de la faune présente.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

En parallèle, les boisements et surtout les vallées offrent une plus grande biodiversité et ont un rôle de refuge au sein de l'espace agricole. Ainsi, la présence des haies et bosquets en milieu ouvert à vocation de culture assure des fonctions importantes :

- flore variée notamment dans les haies typiques de la région qui abritent de nombreuses essences (noisetiers, aubépines, églantiers…),
- maintien des sols notamment contre le ruissellement,
- corridors intéressants pour les espèces migratrices,
- refuge pour une faune variée (petits passereaux nicheurs, tourterelles des bois, grives, merles, huppes…).

En parallèle, les autres espaces boisés et vallées ainsi que les mares recèlent une végétation abondante et variée ainsi qu'une faune diversifiée (mammifères tels que lièvres, renards et chevreuils, oiseaux migrateurs…

Ainsi, certains secteurs du territoire présentent un intérêt écologique indéniable qu'il convient de prendre en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C. Trame verte et bleue

La loi n°2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi «Grenelle II», décline les orientations de la loi « Grenelle I » en de nombreuses mesures techniques dont certaines concernent la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles au travers notamment de la mise en place d'une trame verte nationale, reliant l'ensemble des surfaces à couverts naturels et semi naturels. Cette trame verte, élaborée dans chaque territoire, regroupe les grands ensembles naturels, les espaces naturels remarquable, et les continuités écologiques. Il s'agit de doter les collectivités et l'Etat d'un nouvel instrument d'aménagement du territoire, afin qu'elles puissent inscrire la conservation de la biodiversité, notamment ordinaire, dans leur projet d'utilisation de l'espace.

Les corridors écologiques sont des éléments souvent linéaires, généralement de structure végétale, permettant les échanges de populations et les brassage génétiques, indispensables au maintien de populations animales et végétales diversifiées et à l'enrichissement des milieux.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales :

- Couloir de dispersion pour certaines espèces,
- Habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologiques
- Refuge
- Habitat-source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs.

Dans tous les cas, ils sont indispensables à la survie des espèces. Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments.

La trame Verte comprend formations végétales linéaires (haies) ou ponctuelles (arbres, bosquets), permettant de relier les espaces naturels entre eux.

La trame Bleue comprend les cours d'eau, partis ou canaux et tout ou partie des zones humides permettant de relier les espaces naturels entre eux.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

1. Trame verte

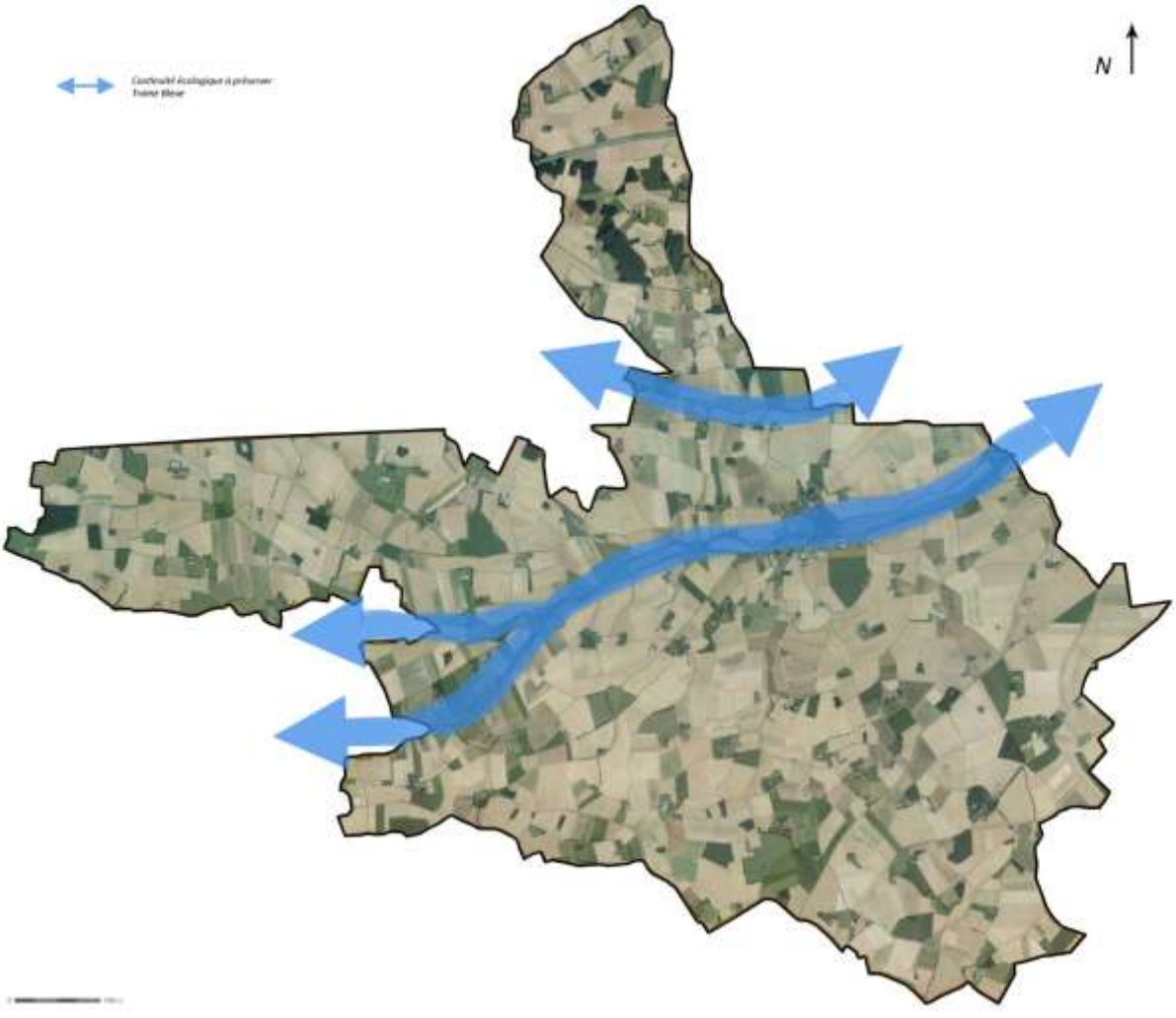
Les espaces boisés occupent un peu plus de 220 hectares, soit environ 22% de la superficie du territoire communal. Ils forment de grands ensembles continus le long de l'Ozanne et de boisements éparses.

Le Schéma Régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire n'identifie par de trame verte sur la commune d'Unverre.

2. Trame bleue

La trame bleue correspond sur le territoire d'Unverre à la vallée de l'Ozanne qui traverse la commune d'est en ouest sur deux secteurs.

Le lit majeur de ce cours d'eau ainsi que les étangs qu'il traverse, ont été classés en zone N, les préservant ainsi de toutes nouvelles constructions. Les zones humides fonctionnelles, situées à proximité immédiate, ont également été classées en zone N.



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

D. Les zones humides

« On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année… ». (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Les zones humides jouent un rôle majeur dans le cycle de l'eau :

- elles retiennent les excès d'eau, puis les redistribuent aux nappes phréatiques et au cours d'eau,
- elles ont également un pouvoir d'épuration,
- elles participent à la protection des rives contre l'érosion,
- elles abritent enfin une diversité floristique et faunistique non négligeable (notamment avifaune)

Afin de respecter l'objectif 4 du SDAGE Loire-Bretagne et de manière à anticiper les demandes du futur SAGE, la révision du PLU est l'occasion de procéder au repérage des zones humides et de prévoir des dispositions de nature à assurer leur sauvegarde, notamment en y interdisant tout affouillement ou exhaussement de sol ainsi que toute nouvelle construction.

1. *Etude ASTER*

Le bureau d'Etudes ASTER a réalisé en décembre 2015 une étude « pédologique pour caractérisation des zones humides » sur les zones AUh1 et AUh2 de la commune d'Unverre.

La prospection de terrain a été réalisée le 3 Décembre 2015 et a pris en compte uniquement l'approche pédologique.

a. Méthodologie

Cette étude a été réalisée par sondages à la tarière à main (maxi 120m).
À raison de 17 observations, cela représente une densité théorique d'un sondage pour 1 300 m² .

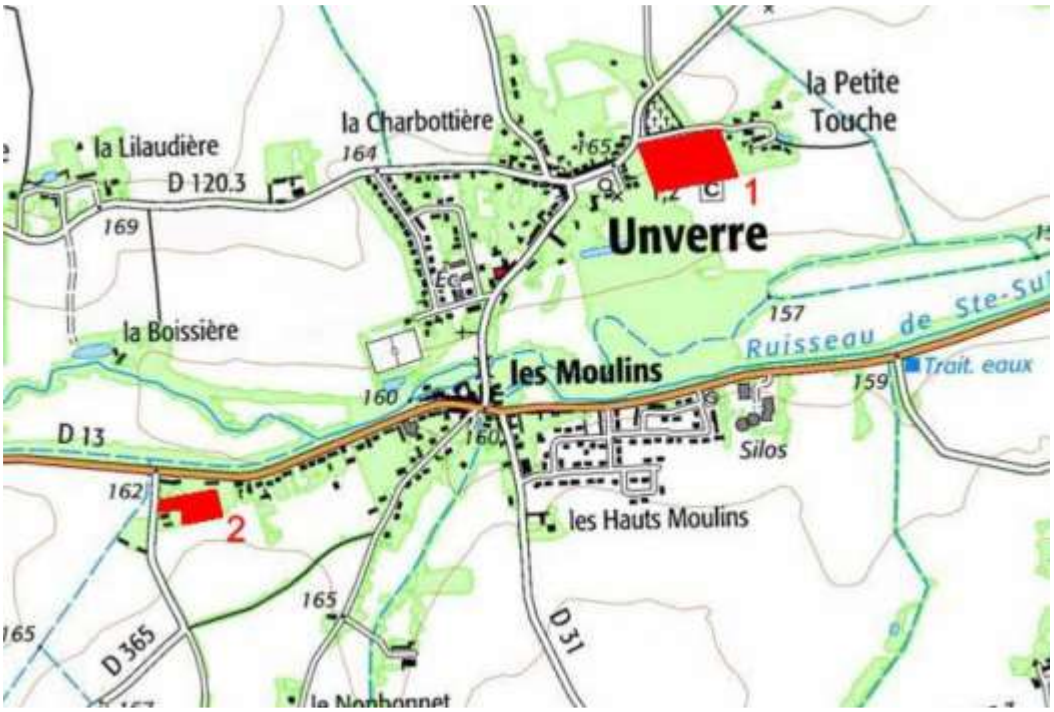
Le critère de délimitation des zones humides:

- Sols connaissant un engorgement permanent en eau à faible profondeur,
- Et ceux caractérisés par des traits rédoxiques débutants à moins de 50 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur.

Il a donc essentiellement été pris en compte la présence ou non de traits d'hydromorphie, leur profondeur d'apparition, leur nature et leur intensité.

Voici les 2 ilots sur lesquelles ont portés l'étude :

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



- **îlot 1 (Auh2) :**
  Parcelle cadastrée YL 90 – 1,64 ha

- **îlot 2 (AUh1) :**
  La Laurencière – Parcelle cadastrée YA 23 – 0,62 ha.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

b. Résultats

Caractéristiques générales

Il s'agit de sols profonds à dominante limoneuse, tous plus ou moins marqués par des traces d'engorgement en eau.

Aves la profondeur le profil devient plus argileux (généralement limono-argileux), jusqu'à parfois atteindre des textures argileuses.

À la Petite Touche (ilôt n°1) la présence de graviers et cailloux (de siles) est très limitée et le plus souvent en faible quantité.

La charge en silex est plus marquée à la Laurencière.

Appréciation de l'engorgement

- Le **pseudogley** est lié à des engorgements de nature temporaire.

  Il se manifeste par des taches d'oxydo-réduction (essentiellement de couleur grisâtre, ocre beige et beige pâle) et la présence d'amas ferro-manganiques.

  Il en a été observé dans tous les sondages à des profondeurs variables.

- Le **gley** atteste d'un engorgement permanent à quasi permanent.

  Lorsqu'on le rencontre, les horizons sont de couleur gris à gris bleuté dominant, localement taché ocre rouille.

  Il n'en a pas été observé ici, ce qui est logique au regard des formations géologiques présentes et de situations topographiques en dehors de creux et de bordure de cours d'eau.

- Les sols observés

Classe III – manifestation d'hydromorphie apparaissant entre 50 et 80 cm de profondeur le pseudogley apparaît ici après 50 cm

  - Sondages 13, 16 (IIIa), 1, 2, 9 et 14 (IIIb)

Classe IV – manifestation d'hydromorphie apparaissant entre 25 et 50 cm de profondeur des traces d'engorgement sont visibles après 30 cm sous labour parfois seulement après 25 cm sous prairie.

  - Sondages 15 (Iva), 5, 6, 7, 8, 10, 11 et 12 (IVb) et 3, 4, 17 (IVc).

Classe V – manifestation d'hydromorphie apparaissant entre 0 et 25 cm de profondeur, il n'en a pas été rencontré ; ils auraient alors été caractéristiques de zone humide.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Ilot 1

LEGENDE :

● 2 : sondage pédologique

IIIb : typologie pédologique (arrêté du 1er oct. 2009, circ. du 18 janv. 2010)

- Ilot 2

LEGENDE :

● 13 : sondage pédologique

IIIb : typologie pédologique (arrêté du 1er oct. 2009, circ. du 18 janv. 2010)

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

c. Conclusion

Présence de sols de zone humide

Même si les sols observés sont affectés de manière temporaire par des engorgements liés à des nappes perchées, aucun ne rentre dans la définition réglementaire de sols de zones humides.

Néanmoins il convient de remarquer que dans le premier arrêté (celui du 24 juin 2008), quelques parties auraient été classées en zone humide – toutes celles correspondant aux sols de type IVb et IVc.

Le drainage de la Petite Touche a pour objet d'abaisser la hauteur maxi de la nappe perchée temporaire.

Le rabattement de nappe à proximité des drains permettrait théoriquement de changer de classe de sol, même si cela ne peut être vu par l'observation des traces d'engorgement, celles-ci pouvant perdurer longtemps après la réalisation du drainage.

Aménagements

Dans le cas de constructions, la présence d'eau à moyenne profondeur ne saurait être négligée.

A la Petite Touche la prise en compte des réseaux de drainage est indispensable, afin que lors des travaux d'aménagement la continuité d'évacuation de l'eau en excès puisse être conservée.

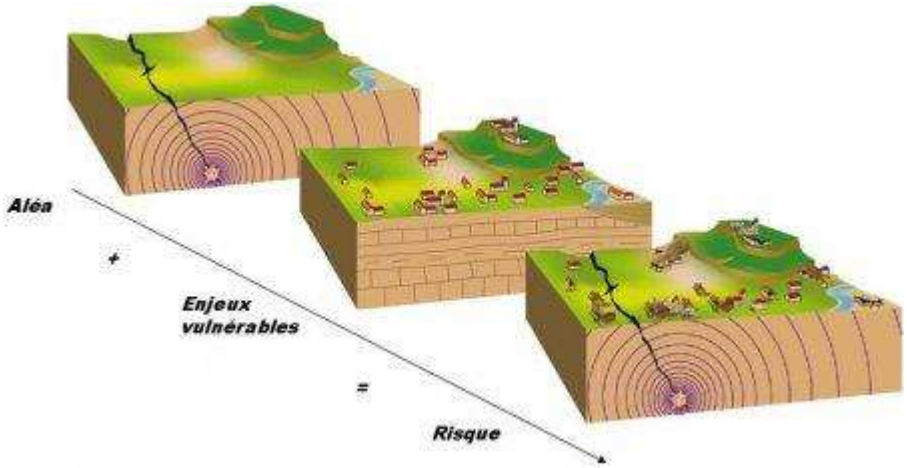
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

III. Risques naturels, technologiques et nuisances

A. Risques naturels

1. Risque sismique

Le séisme ou tremblement de terre correspond à une fracture des roches en profondeur, le long d'une faille préexistante. Cette rupture s'accompagne de la libération soudaine et brutale d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques provoquant la vibration du sol.



La France dispose depuis le 24 Octobre 2010 d'une nouvelle règlementation parasismique, entériné par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser par les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telle que les règles Eurocode 8.

Le département d'Eure et Loir est reclassé en zone de sismicité 1 (très faible). La nouvelle règlementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique :

- Catégories d'importance III :
  - ERP de catégories 1,2 et 3 ;
  - Habitations collectives et bureaux, h>28m ;
  - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
  - Etablissements sanitaires et sociaux ;
  - Centres de production collective d'énergie ;
  - Etablissements scolaire.

- Catégories d'importance IV :
  - Bâtiments indispensables à la sécurité civiles, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
  - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ;
  - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
  - Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crises ;
  - Centres météorologiques.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôle technique pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées… ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds…) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

La commune d'Unverre se trouve en zone sismique 1, ce qui correspond à un aléa très faible.

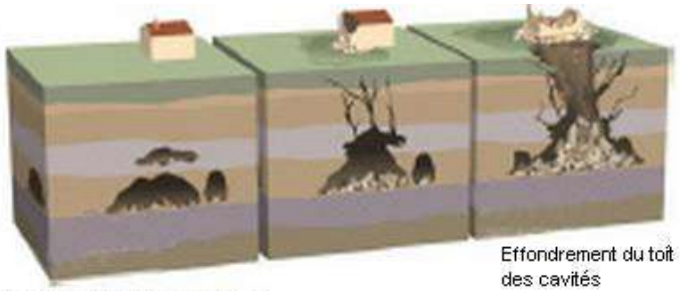
2. Risque climatique

Les aléas climatiques sont présents sous différentes formes : les fortes précipitations, les chutes de neige abondantes et les pluies verglaçantes, les orages violents accompagnés ou non de grêle, les vents forts et tempêtes, les canicules, les vagues de grands froids.

En fonction de la nature des aléas et de leur intensité, leurs conséquences peuvent être multiples. Pour les plus violents d'entre eux, les conséquences sur les personnes, les biens et l'environnement sont considérables.

3. Risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique, c'est-à-dire liée à l'activité humaine.



On distingue :

- Les mouvements lents et continus :
- Les tassements et les affaissements de sols
- Le retrait-gonflement des argiles
- Les glissements de terrain le long d'une pente

- Les mouvements rapides et discontinus :
- Les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains)
- Les écoulements et les chutes de blocs
- Les coulées boueuses et torrentielles.

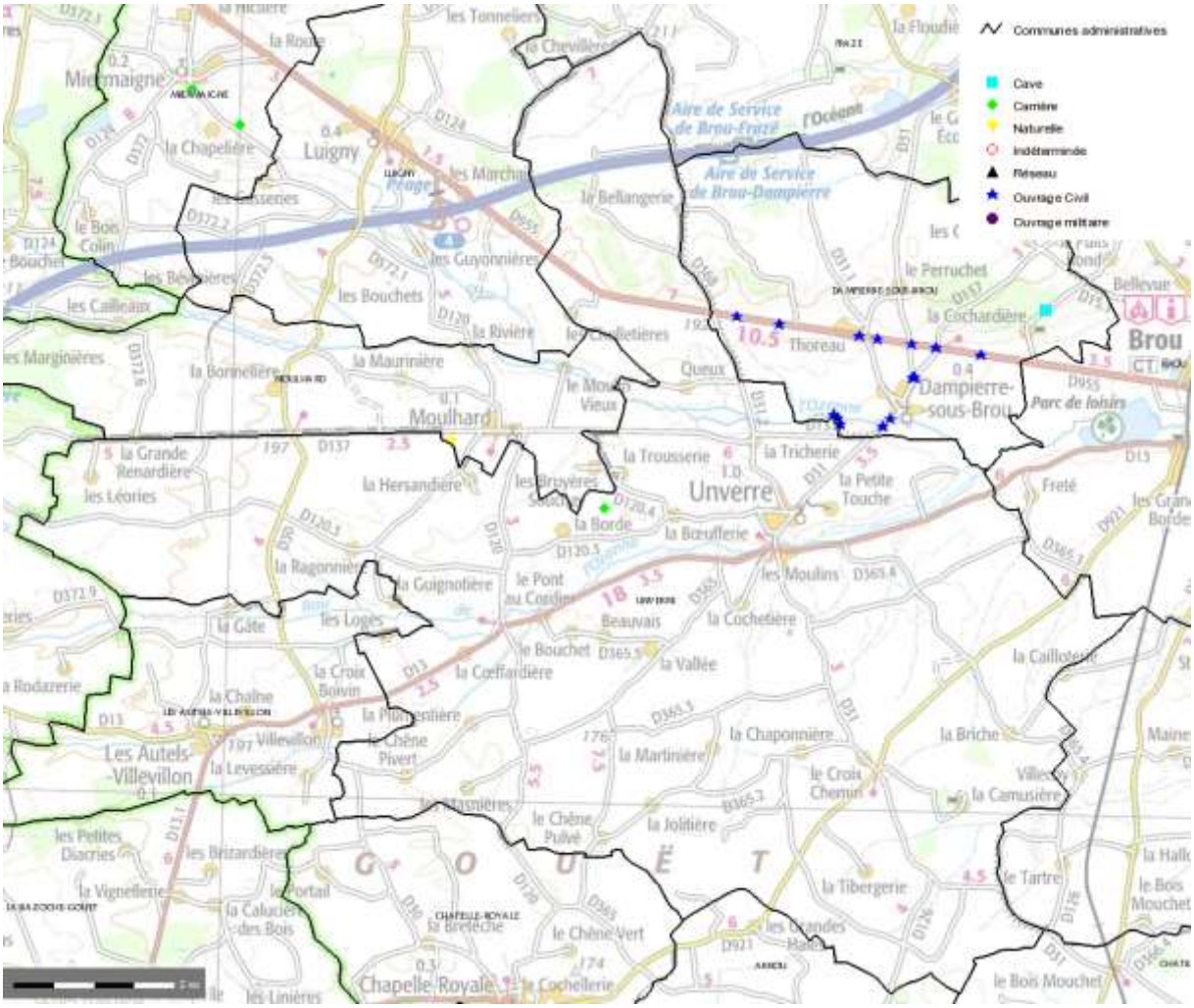
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

a. Inventaire des cavités souterraines

La présence de cavités souterraines naturelles ou anthropiques est source de risque naturel qui peut être nuisibles aux activités humaines.

Le BRGM a recensé à ce jour une cavité sur la commune d' Unverre, il s'agit d'une carrière souterraine liée à l'exploitation du sous-sol par le passé.

Carte de localisation des cavités à Unverre



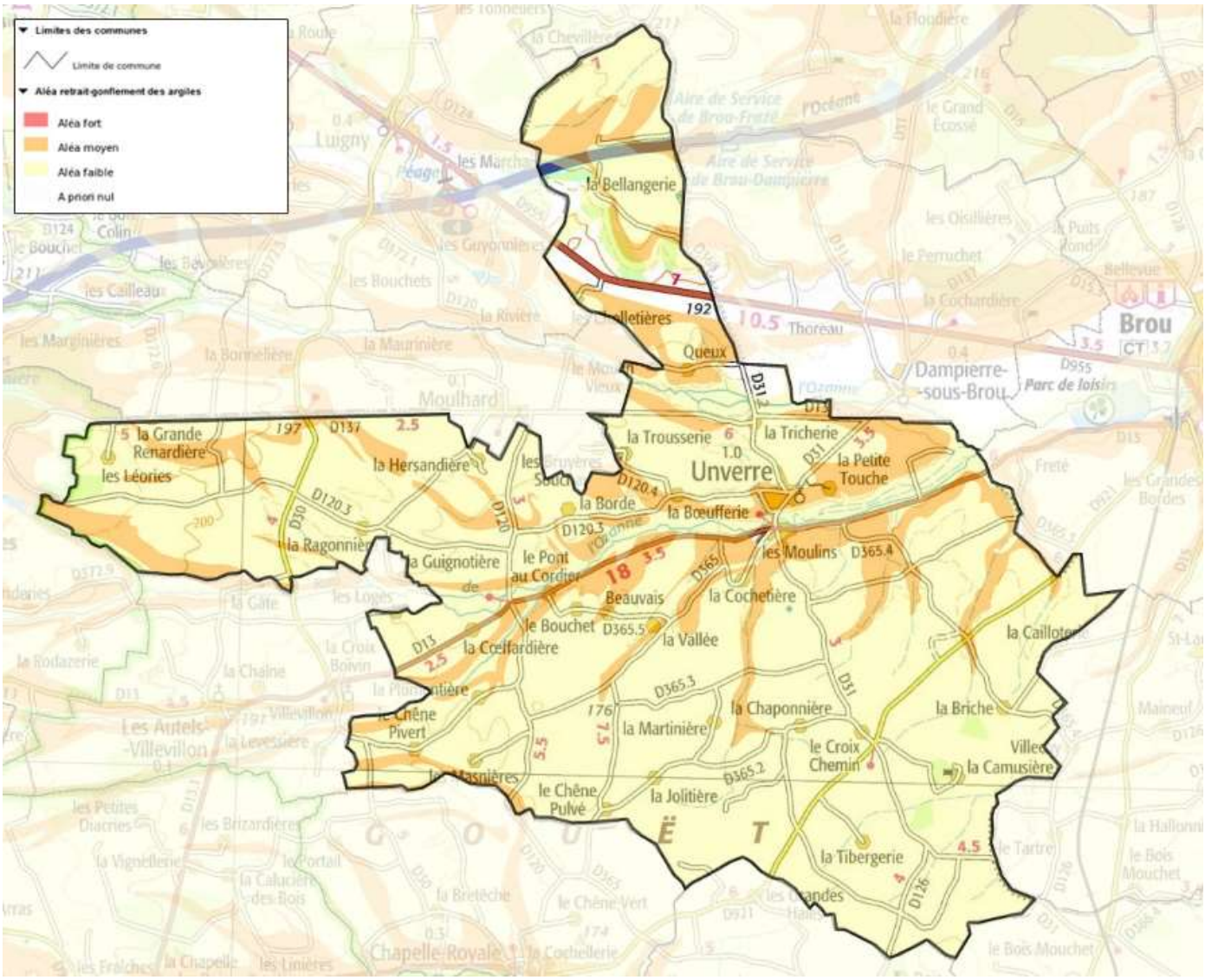
Source : BRGM

b. Risque de retrait – gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des argiles est une des causes majeures de reconnaissances des catastrophes naturelles en Eure et Loir.

Les informations sur ce risque sont consultables sur le site du BRGM, www.argiles.fr.

Carte du risque de retrait-gonflement des argiles à Unverre



Source : www.géorisque.gouv.fr

La commune d'Unverre n'est pas concerné par l'aléa fort concernant le retrait et le gonflement des argiles. Le bourg se situe pour une part en zone d'aléa moyen et pour une autre en zone d'aléa faible, les deux zones à urbaniser sont quant à elles situées en zone d'aléa moyen.

Nature du phénomène

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les **mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillets**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillets** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes** de volume du matériau.

Manifestation des dégâts

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De **fortes différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

Source : BRGM

4. Risque d'inondation

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

On distingue trois types d'inondations :

- La montée lente des eaux en région de plaine par débordement d'un cours d'eau ou remontée de la nappe phréatique,
- La formation rapide de crues torrentielles consécutives à des averses violentes,
- Le ruissellement pluvial renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales limitant l'infiltration des précipitations.

Carte de l'aléa inondation à Unverre

Sur la commune de Unverre, le risque inondation est surtout lié au débordement des deux bras de l'Ozanne.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

I - LES INONDATIONS EN EURE ET LOIR

Le département d'Eure et Loir est traversé ou donne naissance à des rivières, qui prennent leur source principalement dans le Perche, puis viennent couler dans la plaine, soit vers le Sud, en direction de la Loire, soit vers le Nord, en direction de la Seine. Ces rivières se caractérisent généralement par une pente faible, une vallée large et de très nombreux moulins. Elles ont été fortement aménagées, voire canalisées ou endiguées par endroits pour certaines d'entre elles.

De nombreux documents d'archives relatent des crues importantes sur les rivières d'Eure et Loir.

Les crues les plus anciennes, dont on peut évaluer l'ampleur, remontent à février 1665. Elles se sont produites sur toutes les rivières du Perche et de la Beauce, et semblent avoir dépassé par leur ampleur, en particulier sur l'Huisne, toutes les crues connues depuis.

Au cours du dix neuvième siècle, un réseau d'observation des cours d'eau a été mis en place. Cela permet de disposer d'informations fiables sur une longue période, afin d'analyser avec recul les inondations rencontrées aujourd'hui.
Les crues les plus importantes à noter sont celles de 1841, de 1881, de 1930, de 1966, et de 1995. Elles ont été d'ampleur très différente selon les rivières. La crue de 1881 constitue la crue la plus importante sur l'Eure et le Loir alors que pour l'Huisne, c'est la crue de 1995 qui constitue une référence.
Toutefois, les études hydrauliques ont montré que ces crues restent inférieures à la crue centennale[1] , même si certaines s'en approchent.

Les conditions dans lesquelles les crues peuvent se former ont été analysées.
Les inondations de plaines interviennent après de longues périodes pluvieuses. Les sols sont alors saturés en eau. Une précipitation un peu forte peut alors suffire à provoquer une crue. L'eau de pluie ne pénètre pas dans le sol, ruisselle et rejoint les rivières.
La montée des eaux est relativement lente, ce qui permet d'alerter la population. (Certains ruisseaux réagissent toutefois plus rapidement, mais de manière très localisée, sans créer de risques importants). Les vallées sont très larges. Les surfaces inondées sont donc importantes. Elles constituent des champs d'expansion de crue, qui participent fortement à l'amortissement du phénomène.

De nombreuses zones urbanisées sont inondables. Dans une étude de 1967, le cabinet Lebreton estimait à mille trois cents le nombre de maisons d'habitation susceptibles d'être inondées dans le seul bassin versant de l'Eure en Eure et Loir.

Les conséquences potentielles sont multiples :

- la mise en cause de la sécurité des biens et des personnes;
- les dommages aux biens immobiliers et mobiliers;
- les dommages aux équipements publics et réseaux (coupure d'alimentation en eau potable...).

[1] La crue centennale est la crue susceptible d'être atteinte ou dépassée une fois tous les cents ans, en moyenne.

III - LA POLITIQUE DE L'ETAT EN MATIERE DE ZONE INONDABLE

l'Etat a précisé les principes qui doivent commander la gestion de l'urbanisme en zones inondables. Leur mise en oeuvre s'effectue dans le cadre de plusieurs lois et décrets. Ces principes ont été rappelés dans la circulaire du 24 janvier 1994, publiée au journal officiel du 10 avril 1994.

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

En Eure et Loir, le second principe, de préservation des capacités d'écoulement et d'expansion des crues, revêt une importance particulière. En effet, les vallées sont larges et les champs d'expansion importants. Ils réduisent très fortement les hauteurs d'eau atteintes lors des crues, ainsi que les vitesses d'écoulement. Or de nombreuses actions (endiguement, remblayage...) visent à rendre non inondables des terrains. Chacune de ces actions, prise individuellement, a souvent des conséquences mineures sur les crues, mais leur accumulation peut aggraver très sensiblement le phénomène de crue.

Par ailleurs, dans les secteurs où des constructions peuvent être admises, des prescriptions peuvent être prises afin de limiter leur vulnérabilité, en rehaussant le plancher, par exemple.

L'Etat met en oeuvre cette politique à travers des "plans de prévention des risques", documents qui définissent le risque à considérer et fixent un règlement traduisant la prise en compte de ce risque dans l'urbanisme.

L'Etat demande aussi aux communes qui élaborent un Plan d'Occupation des Sols de prendre en compte le risque d'inondation auquel la commune est soumise, et de le traduire dans son règlement.

Enfin, l'article R 111.2 du code de l'urbanisme stipule qu'un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que "sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique". Il permet donc de mettre en oeuvre les principes cités précédemment dans les communes sans Plan d'Occupation des Sols ou dans celles où le risque n'a pas été pris en compte dans le Plan d'Occupation des Sols.

IV - METHODOLOGIE D'ELABORATION DU DOCUMENT

Les périmètres des zones inondables ont été déterminés à partir des éléments reçus par la direction départementale de l'équipement (études, photographies aériennes, laisses de crues...). Toutefois la connaissance du risque d'inondation n'est pas homogène sur l'ensemble du département. Cela a conduit à utiliser des méthodes différentes pour

déterminer un périmètre de zone inondable. Il en résulte que le risque représenté ne correspond pas à une crue dont le temps de retour a été fixé a priori, mais qui dépend des informations existantes.

a) Les cartes des crues historiques

Les principales rivières du département sont observées depuis longtemps. Des informations nombreuses existent, qui permettent de décrire avec précision et fiabilité les crues exceptionnelles.
En particulier, la crue de janvier 1966 a été cartographiée systématiquement sur l'Eure, le Loir et leurs affluents principaux. Les crues de 1978, 1993 et 1995 ont été exploitées de manière plus ponctuelle, apportant des informations importantes sur des rivières jusqu'alors peu étudiées (l'Huisne, l'Avre...).

Dans les secteurs où les informations étaient suffisamment nombreuses, les périmètres des zones inondables représentées ont été déterminés en incluant l'ensemble des terrains qui ont été inondés lors des crues répertoriées. Des informations recueillies sur le terrain et des témoignages ont pu venir préciser la limite de la zone inondable dans des secteurs particuliers.

b) Les crues déterminées par modélisation

Le Ministère de l'Environnement a demandé que soit prise en compte, dans les projets d'aménagement, la crue de retour centennale. Cette crue théorique n'a pas été atteinte au cours des cinquante dernières années, et il n'existe pas de renseignements suffisamment précis et fiables pour établir son périmètre à partir de crues plus anciennes qui s'en rapprochent. D'autre part, les vallées ont été aménagées, modifiant les écoulements des crues.

Dans certains secteurs, particulièrement sensibles, des études hydrologiques et hydrauliques ont permis de modéliser la crue centennale, afin de la prendre en compte dans des projets d'aménagement.

La modélisation d'une crue permet, à partir d'une analyse fine de la topographie d'un site, de déterminer par le calcul la hauteur qu'une crue, dont on choisit le temps de retour, pourra atteindre.
Les zones inondables du présent document, qui résultent de la modélisation de la crue centennale, sont plus étendues que la carte des crues historiques décrites précédemment. Elles servent de base à l'élaboration de Plans de Prévention des Risques.

c) Les crues issues d'une approche hydrogéomorphologique

Sur certains petits cours, aucune information fiable n'a été trouvée, qui permettrait de tracer une carte des crues historiques. Les enjeux ne justifient pas non plus que les crues soient modélisées, vu les coûts qu'engendrent une telle étude. Pourtant, il est important d'avoir une idée aussi juste que possible des inondations qui sont susceptibles de se produire. L'approche hydrogéomorphologique consiste à identifier les conditions naturelles d'écoulement d'un cours d'eau dans ses différents lits (lit mineur, lit majeur) et d'apprécier les perturbations de cet écoulement, à partir d'une observation attentive de la structure de la vallée.

Source : DDT Eure et Loir, 1998

B. Les risques technologiques

1. Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque présenté par les TMD est consécutif à un accident se produisent lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, navigable ou par canalisations.

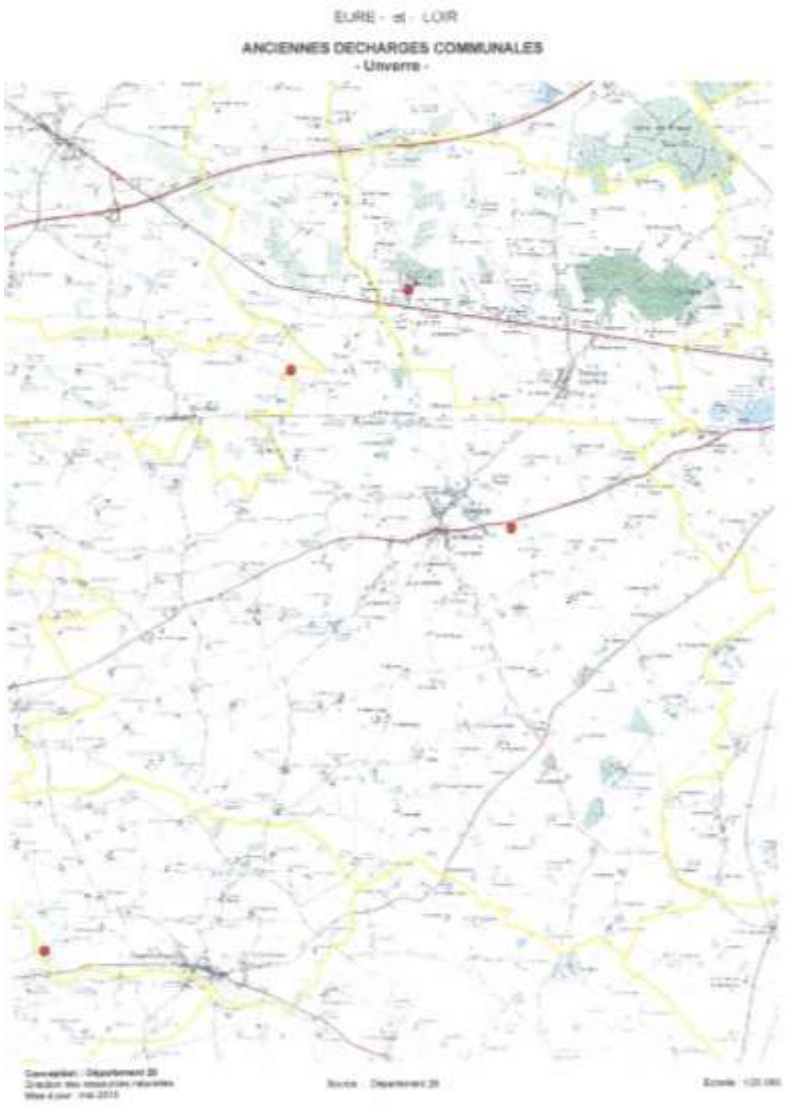
L'intensité du risque présenté par un transport de matières dangereuses dépend de la nature des produits transportés, de leur quantité, de l'environnement de l'accident, et de ces circonstances.

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également des produits plus communs comme les carburants, le gaz ou les engrais (solides ou liquides).

C. Sites et sols pollués

Il n'y a aucun site pollué sur la commune d'Unverre.

Néanmoins, deux anciennes décharges sont répertoriées ; la première au lieu-dit « La Perruche » et la deuxième au « Moulin Brière ». Elles sont toutes les deux réhabilitées.



Le site BASIAS recense deux sites industriels en activité :

- Société Coopérative de Bonneval située au lieu-dit « La Griserie » à Unverre : activité de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes (silo de stockage de céréales et dépôt de produits agropharmaceutiques). Ce site est en activité depuis 1982.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- La société Le Dunois située chemin départemental 31 « Les Hauts Moulins » à Unverre : activité de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes (silo de stockage de céréales et dépôt d'engrais liquides).

Ces deux sites sont répertoriés comme « anciens sites industriels » sur le site BASIAS. Néanmoins, ces deux sites n'apparaissent pas dans la base de données du **site BASOL** du ministère de l'Ecologie et du développement durable. Or cette base de données recense tous les sites appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

D. Nuisances

1. *Publicité – Affichage*

La commune d'Unverre ne possède pas de règlement local de publicité.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

IV. Les équipements et infrastructures

A. Les associations

1. *Sportive*

Il existe trois associations sportives sur la commune :

- **AS Unverre** : Club de football d'Unverre
- **Gymnastique volontaire Unverre**
- **Le Tennis municipal**

2. *Culturelle*

- Amicale des sapeurs-pompiers :
  En 2010, l'effectif était de 12 sapeurs-pompiers.
- Anciens combattants (ACPG)
- Association culturelle roja : cours de danses indiennes Bollywood et Kollywood.
- Clique d'Unverre : orchestre composé de 11 tambours et 7 clairons
- Club du 3ème âge
- Comité des fêtes
- FNACA
- Théâtre en herbe
- Unverre autrefois
- Vieilles roues autour d'Unverre

B. Les équipements publics

1. Les équipements scolaires et périscolaires

Il existe sur la commune une école maternelle et primaire (173 élèves à la rentrée 2012), ainsi qu'un restaurant scolaire.

Ce restaurant scolaire sert environ 130 repas par jour.

L'accueil périscolaire, garderie et centre aéré sont abrités au niveau du groupe scolaire.

2. Les équipements sportifs et culturels

- La commune d'Unverre dispose d'une bibliothèque intercommunale qui accueille les lecteurs dans la salle du Conseil Municipal.
- Une salle polyvalente
- Un stade
- Un terrain de tennis

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

3. Les équipements touristiques

La commune dispose de deux gîtes sur son territoire :

- Gîte à la Grande Touche
- Gîte de groupe à la ferme des Roches
- Le Musée Ecole

C. Les services publics

En plus de la maire et de l'arsenal des pompiers, la commune dispose d'un Relais – Poste au bar des Moulins.

D. Les infrastructures de transport

1. Les infrastructures routières

Le territoire communal d'UNVERRE est traversé par plusieurs routes départementales d'importance variable :

- Les axes les plus importants étant :
  - La RD 955 reliant NOGENT LE ROTROU à CHATEAUDUN et passant au Nord du bourg qui constitue un axe important et ce, d'autant plus qu'elle est reliée à l'autoroute A 11,
- Les axes de desserte locale :
  - La RD 13 reliant BROU à AUTHON DU PERCHE,
  - La RD 137 reliant CHARBONNIERES à DAMPIERRE SOUS BROU qui passe au Nord du bourg,
  - La RD 921 reliant BROU à SAVIGNY SUR BRAYE (devient la RD 9 en entrant dans le département de la Sarthe),
  - La RD 30 reliant LUIGNY à LA CHAPELLE ROYALE et passant à l'Ouest du bourg,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- La RD 124 qui longe la limite Nord du territoire reliant FRAZE à LUIGNY,
- La RD 312 reliant LES RD 955 et 137 selon un axe Nord / Sud,
- La RD 368 qui longe la limite Nord-Est du territoire reliant LA CROIX DU PERCHE à la RD 955,
- La RD 120 reliant MOULHARD à LA CHAPELLE ROYALE,
- La RD 120^3 reliant les RD 120 et 30 selon un axe Est / Ouest,
- La RD 120^4 reliant les RD 120^3 et 137,
- La RD 365 reliant CHATILLON EN DUNOIS et la RD 13,
- La RD 365^2 reliant les RD 365 et 31,
- La RD 365^3 reliant les RD 365 et 31 au Nord de la RD 365^2,
- La RD 365^4 reliant les RD 13 et 126,
- La RD 365^5 reliant les RD 13 et 365,
- La RD 31 reliant UNVERRE à CHATILLON EN DUNOIS.

Le territoire communal accueille également l'autoroute A 11 traversant le Nord du territoire dans un axe Sud-Ouest / Nord-Est.

2. Les transports publics

En plus transport scolaire, le transbeauce permet aux habitants d'aller à Chateaudun et Brou. Ces deux lignes desservent Dampierre sous Brou, Yevres, Dangeau, Moulhard, Brou, Luigny, La Bazoge Gouet, Chapelle Royale, les Autels Villevillon.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

E. Le traitement des déchets

Le traitement des déchets est assuré par le Sictom BBI (Brou, Bonneval, Illiers).

1. *La collecte sélective*

La collecte sélective s'effectue en porte à porte, toutes les semaines.

Les emballages sont récoltés toutes les semaines, tandis que les papiers et le verre sont récoltés une fois toutes les deux semaines.

Séparés dès la maison des ordures ménagères, les emballages sont ensuite retriés par des hommes dans un centre de tri afin de les regrouper par filière de recyclage : les bouteilles et flacons plastiques, aluminium, carton… La réintégration de ces emballages dans le processus de fabrication industriel permettra la création d'autres produits, tout en ayant économisé de l'énergie et des ressources naturelles.

2. *La collecte des ordures ménagères*

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SICTOM sont collectées une fois par semaine, le mercredi, en porte à porte pour le bourg et aux points de collecte pour la campagne.

3. *Les déchetteries*

Trois déchetteries sont implantées dans le périmètre du SICTOM, la plus proche se situe à Brou, les deux autres à Bonneval et à Illiers-Combray.

F. L'assainissement collectif

1. *La station d'épuration*

La station d'épuration d'Unverre se situe à l'est du bourg, le long de la départementale 13.

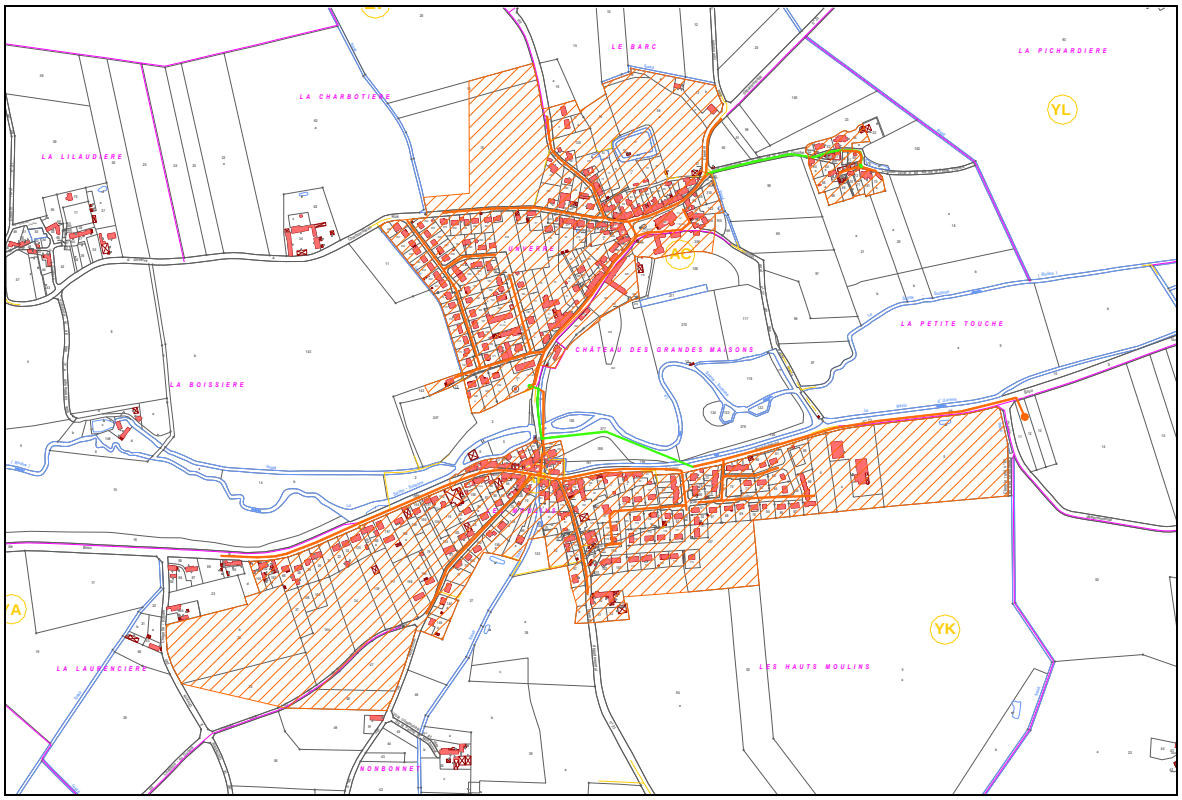
2. *L'assainissement collectif dans le village*

La commune d'UNVERRE s'est dotée d'un schéma directeur et d'un zonage d'assainissement approuvés par délibération du Conseil municipal. Ce zonage d'assainissement définit une zone d'assainissement collectif (c'est-à-dire par le biais de collecteurs rejoignant la station d'épuration) correspondant à :

- l'ensemble du bourg,
- le hameau des Moulins d'Unverre à l'exception des habitations du lieu-dit La Laurencière en raison d'une impossibilité technique (topographie).

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Schéma 1 : Zonage d'assainissement



Le reste du territoire demeure en assainissement non collectif c'est-à-dire que le traitement des eaux usées doit se faire par des dispositifs autonomes. Différents dispositifs existent en fonction de la nature des sols, de leur capacité d'épuration, de la topographie….

Sur le territoire communal, le filtre à sable drainé semble être recommandé par le Schéma directeur d'assainissement. Cependant, le choix du dispositif définitif ne pourra se faire qu'après étude sur le terrain et réalisation d'une étude de sols à la parcelle pour confirmer les résultats obtenus.

Par ailleurs, la commune conseille la création de dispositifs d'assainissement semi-collectifs dans les zones d'assainissement individuel, notamment pour les hameaux les plus importants ou pour ceux présentant une difficulté d'assainissement individuel (parcelles bâties trop petites pour accueillir un dispositif aux normes, nature des sols rendant difficile l'épuration…).

La mise en place de ce genre de dispositif assurerait une meilleure gestion des eaux usées au niveau du hameau voire un coût inférieur du fait du regroupement en un seul équipement d'épuration (création et entretien des installations).

Le zonage d'assainissement collectif ne correspond pas au zonage du Plan local d'Urbanisme. Une révision du zonage d'assainissement sera donc nécessaire avant de viabiliser les zones Auh1 et AUh2.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. L'approvisionnement en eau potable

L'outil de base à prendre en compte est le Schéma directeur départemental d'Alimentation en Eau Potable établi par le Conseil Général en 1996.

L'approvisionnement en eau potable est assuré par le Syndicat Intercommunal des eaux de Dampierre-sous-Brou, Moulhard, Unverre.

Au 31 Décembre 2014, le service public d'eau potable desservait 1959 habitants.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

V. Forme urbaine et patrimoine bâti

A. Composition urbaine

Le bourg de Unverre est traversé par la départementale D312, D13 et D31, les deux dernières étant les plus importantes. Le bourg ancien s'est développé le long des voies de communication. Pour voir un épaississement du bourg, il faut attendre les années 70-80, avec les opérations de lotissement.

Le bourg compte donc quatre entrées principales.

Entrée Nord (D 31)

Le panneau d'entrée du bourg est éloigné des premières habitations, environ 200 mètres. A l'Est de cette entrée se trouve le cimetière appuyé sur un bosquet.

Après un passage rectiligne entre Dampierre sous Brou et Unverre, cette arrivée est marquée par un virage qui permet un léger ralentissement des véhicules. On devine légèrement le bourg.

Entrée Nord-Ouest (D 312)

Les abords de cette voie sont dégagés, ce qui laisse des vues sur les extensions du bourg.

L'étroitesse et la sinuosité de la voie favorisent le ralentissement des automobilistes.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Entrée Ouest (D 13)

C'est la départementale traversant le bourg (Le Moulin d'Unverre) qui est la plus fréquentée.

La partie Nord de cette entrée est bordée par la ripisylve de l'Ozanne. Au sud, nous observons un alignement du bâti. Ce bâti date des années 70 pour une majorité.

La largeur de la voie favorise largement la vitesse. Malgré un aménagement pour ralentir la vitesse de circulation, il a été observé des vitesses excessives. Cette entrée est dégagée sans aucun obstacle visuel, ce qui ne favorise pas le ralentissement des automobilistes.

Entrée Est (D 13)

C'est l'entrée plus agréable. Au Nord on retrouve la ripisylve de l'Ozanne, et au Sud une bande enherbée, avec une haie de charmes et des arbres de hautes tiges séparent la route des habitations.

Les vitesses observées sont également excessives au niveau de l'entrée malgré les aménagements.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Organisation du bâti

La particularité du bourg de Unverre est qu'il se compose en deux entités, séparés par l'Ozanne.

1. Le bourg ancien

Le bourg d'UNVERRE offre un bâti ancien relativement bien conservé ; les constructions récentes s'étant développées principalement au Sud-Ouest.

Le bourg s'est développé au croisement des Routes départementales 31, 31[2] et 120[3] selon une organisation assez linéaire et étiré. En effet, seuls la place de l'église et son prolongement dans la rue Félix Lejars offrent un bâti contigu relativement dense.

Cette urbanisation demeure assez dense, les parcelles étant de petite taille et de forme plutôt allongée ; les cours étant souvent disposées à l'arrière voire sur le côté des constructions bâties à l'alignement.

Les constructions du bourg ne présentent pas, majoritairement, un caractère agricole (marqué par la présence de lucarnes donnant accès au grenier à fourrage ou de cour intérieure autour de laquelle s'organisent différents bâtiments agricoles).

On note, à l'inverse la présence de nombreuses constructions atypiques telles que le château ou d'autres "maisons bourgeoises" qui rompent la continuité du bâti malgré l'existence d'un mur bahut surplombé d'une grille à l'alignement.

La même organisation dans le développement de l'urbanisation se retrouve au niveau des Moulins d'Unverre, situés de l'autre côté de la Sainte Suzanne. Le développement de la construction s'est fait le long de la RD 13, axe de circulation relativement important avec un élargissement progressif vers le Sud.

a. Architecture générale

Le bâti traditionnel d'UNVERRE se caractérise par une association de différents types de constructions témoignant de la zone de transition dans laquelle se trouve cette région. Ainsi, on retrouve, à la fois des constructions à colombages et d'autres enduites avec des détails architecturaux en brique, en plus des quelques constructions atypiques.

Concernant les encadrements en briques, on remarque une grande richesse de l'assemblage : ils sont laissés libres, fenêtre par fenêtre ou deux par deux au même niveau ou sur deux niveaux différents ; les bandeaux intermédiaires et les corniches, voire les chaînages d'angle sont travaillés avec des briques de formes et de couleurs différentes ou comportent des mélanges de pierres et de briques.

Les toitures sont principalement en petites tuiles plates voire en ardoises pour quelques constructions. Les pentes des toits sont comprises entre 35° et 45°, souvent à deux pans, parfois à quatre avec la présence de combles ; les constructions demeurent relativement basses (rez-de-chaussée plus un étage ou des combles) à l'exception des constructions atypiques.

Les châssis de toit sont assez présents tout comme les lucarnes. Ces derniers éléments de toiture sont en bois ou en tuiles. Leurs toitures sont généralement à deux pans, certaines ont une facture particulière.

b. Implantation du bâti

Maison en retrait

Les maisons en retrait du domaine public sont rares dans le bourg d'Unverre. Néanmoins on peut en observer quelques-unes. Celles-ci ont un retrait de 2 à 7-8 mètres. Entre l'habitation et le domaine public on retrouve un jardin souvent généralement délimité par un muret ou une haie, qui reprend l'alignement de la voie.

Maison à l'alignement

Pour le bâti ancien, l'alignement sur voie est majoritaire.

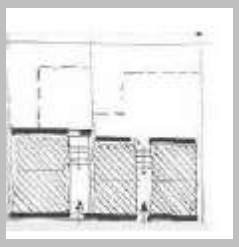
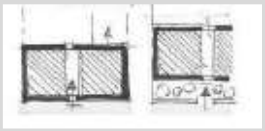
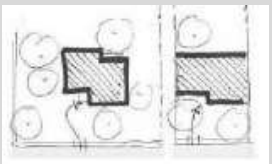
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Maison en pignon sur rue

Rares sont les constructions du bourg implantées en pignon sur rue. Celles-ci s'organisent généralement autour d'une cour.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

c. Typologie

	Maison de ville	Maison de bourg	Résidence urbaine
Période	18ème / 19ème siècles	19ème / 20ème siècles	19ème / 20ème siècles
Localisation	Dans le centre bourg ancien, aux abords immédiats de l'Église.	Extension du bourg, le long de la départementale.	Extension du bourg, le long de la départementale.
Implantation	Parcellaire serré, en lanière. Les maisons sont accolées de part et d'autre. 	Parcellaire serré, en lanière. Les maisons sont accolées de part et d'autre. 	Apparues au milieu du 19ème siècle, ces maisons sont implantées en retrait de la rue et généralement dégagées de la mitoyenneté 
Volumétrie	Les maisons de ville sont à deux niveaux (R+1+combles). Ces maisons sont principalement à deux voire trois) travées (porte + fenêtre).	Les maisons basses de plain-pieds, ou avec un étage généralement composées de trois travées (une porte et deux fenêtres). Les hauteurs sont très variables	Ces maisons sont soit composées d'un rez de chaussée et de combles aménagés, soit d'un rez de chaussée, d'un étage et de combles aménagés.
Façades	Les façades de ces maisons sont enduites de couleur ocre à beige clair, avec la présence de colombages.	Façades très variées, enduit beige clair à ocre, avec parfois des façades en brique. La brique est souvent reprise pour les encadrements de fenêtres, portes, angles de mur et corniches.	Façade beige avec des parements en briques
Toiture	Toiture à quatre pans en ardoises avec un faitage représentant une longueur minimum de 2/3 de la longueur de la façade.	Toiture à deux pentes en ardoises majoritairement. On retrouve aussi bien des tuiles que des ardoises	Toiture à quatre pans avec une longueur de faitage de moitié par rapport à la façade. La couverture est en ardoises

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

d. Les éléments architecturaux

Les lucarnes

On peut observer quelques lucarnes dans le bourg. Il s'agit de lucarnes pendantes, dites meunières.

Celles-ci sont construites généralement en briques

Les cheminées

Les souches de cheminées constituent un élément important dans le paysage urbain. Elles sont majoritairement implantées au droit des pignons au niveau du faîtage. La souche dépasse toujours la ligne de faîtage.

Ces souches en briques sont surmontées d'un couronnement également en brique.

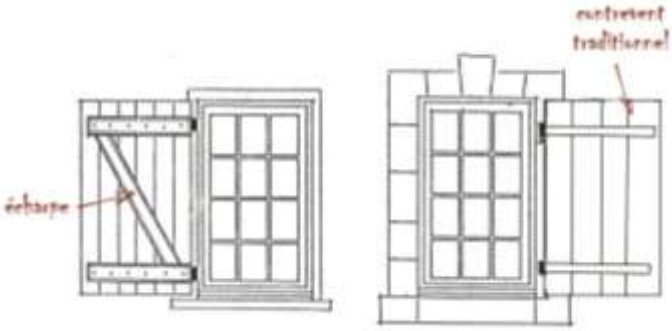
Les ouvertures

Les ouvertures du bâti ancien sont de dimensions diverses. Néanmoins, elles sont toujours plus hautes que larges, ceci favorise l'éclairage en profondeur des pièces.

Les menuiseries sont majoritairement en bois peints, à petits carreaux (6 ou 8).

Les volets

Traditionnellement, les volets (contrevents) sont composés de planches verticales, maintenues à l'aide de barres horizontales. Ces dernières sont visibles uniquement quand les volets sont fermés.



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Les écharpes (barre en diagonale) ne sont pas régionales.

Dans le bourg de Unverre, quelques volets roulants ont été posés.

Il est d'ailleurs regrettable que les coffres de ces volets roulants soient apparents depuis l'extérieur.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. Années 70-90

Dans les années 70-90 une quarantaine de pavillons ont été construit à l'ouest du bourg de Unverre, mais également quelques-unes le long de la rue Nombonnet à Les Moulins d'Unverre.

a. Implantation du bâti

Les pavillons des années 70-80 sont implantés en retrait par rapport au domaine public et aux limites latérales.

Les parcelles sont bordées, soit d'un muret bas maçonné surplombé d'un grillage ou d'un barreaudage. Il est parfois possible d'observer une haie de thuyas qui double cette clôture.

Il n'existe pas d'homogénéité concernant le traitement des limites séparatives (styles, couleurs et matériaux très variés).

b. La volumétrie

Les pavillons comprennent parfois un sous-sol (enterré ou semi-enterré), un rez-de-chaussée et des combles qui sont rarement aménagés.

Quelques-unes des maisons possèdent un garage accolé à l'habitation.

c. Les façades

Les façades de ces pavillons se composent de trois à quatre travées (deux ou trois fenêtres et une porte d'entrée).

Les enduits ou peintures de façade sont de teintes beiges majoritairement.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

d. Les toitures

La quasi-totalité de ces habitations présente une toiture à deux pans, couverte en tuiles dites « mécaniques » et parfois en ardoises.

e. Les éléments architecturaux

Les contrevents

Les maisons les plus anciennes sont dotées de volets pliants métalliques, tandis que les pavillons les plus récents sont équipés de contrevents en bois. Depuis, on peut observer qu'une grande partie de ces maisons est équipée de volets roulants, avec coffre extérieur, ce qui est regrettable.

En effet, les coffres de volets roulants extérieurs sont placés en applique sur le vitrage, ce qui modifie les proportions de l'ouverture et diminue la surface vitrée.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

3. Années 2000-2010

Dans les années 2000, un lotissement d'une quarantaine de lots, plus des lots pour des logements locatifs ont été construits au Sud-Est du Moulin d'Unverre.

a. Implantation du bâti

Les pavillons sont implantés en retrait du domaine public et en retrait des limites séparatives.

Celles-ci sont majoritairement traitées avec un grillage d'environ 1m50 de haut, ou un muret surmonté de barreaudage.

b. La volumétrie

La volumétrie des habitations est similaire pour l'ensemble du lotissement, elles se composent d'un rez de chaussée avec garage et de combles, aménagés pour certaines.

c. Les façades

Les façades sont enduites d'un crépit de couleur claire.

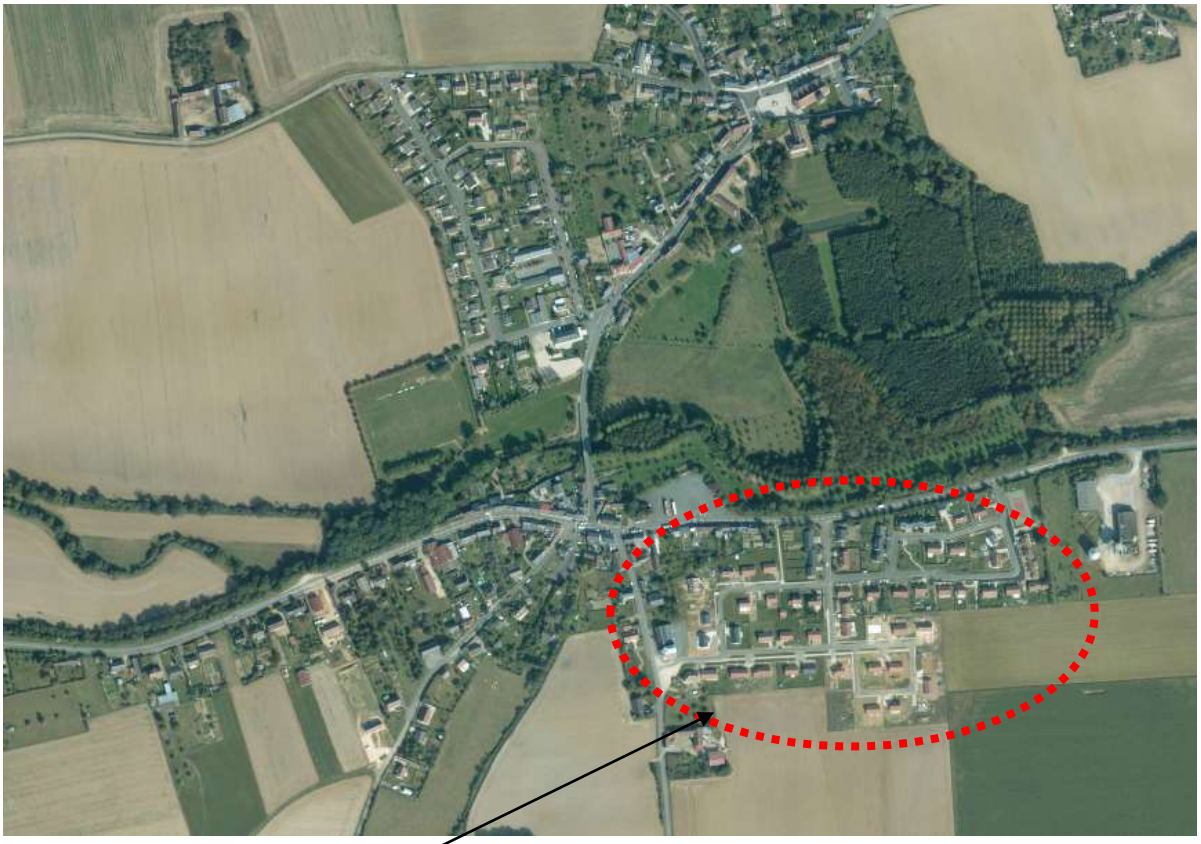
Les ouvertures présentent des formes plus variées que celles rencontrées sur le bâti traditionnel. On note la présence de baies vitrées de grandes tailles et de portes fenêtres, d'ouvertures carrées … Elles sont en majorité traitées de façon contemporaine avec volets roulants.

d. Les toitures

On note une certaine homogénéité en ce qui concerne le traitement des toitures. En effet, elles sont toutes à deux pans, avec une pente d'environ 40-45° en tuiles ou matériaux d'aspect similaire et plus rarement en ardoises. .

On peut regretter pour ce lotissement une teinte trop claire de la couverture, ce qui tranche avec les couvertures sombres du reste du bourg.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

4. Le bâti des hameaux

Les différents hameaux et constructions isolées de la commune présentent des caractéristiques très variables en matière d'urbanisation même si certaines caractéristiques essentielles demeurent :

- on retrouve une variation dans la typologie des constructions comme au niveau du bourg et des Moulins d'Unverre : colombages, constructions enduites ou toutes en briques, détails architecturaux en briques, lucarnes et châssis de toit…. Parfois, on retrouve quelques constructions plus récentes,
- les constructions sont relativement basses : rez-de-chaussée plus un étage voire des combles,
- les toitures comportent deux pans, parfois quatre ; les couvertures étant en petites tuiles plates ou ardoises. Les pentes de toitures sont parfois assez importantes (notamment dans le cas des maisons à colombages et annexes),
- une organisation assez aléatoire le long d'une voie, souvent sans issue et peu large, des constructions avec la permanence de l'existence d'une mare,
- une végétation arbustive et arborée plus ou moins importante qui entoure ces constructions et qui marque le paysage naturel environnant.

La majorité de ces écarts bâtis sont encore aujourd'hui occupés même s'ils ont, souvent, perdu leur vocation première liée à l'activité agricole. Auparavant, ces constructions servaient de résidences secondaires mais la tendance tend à l'augmentation de l'occupation à des fins de résidence principale.

Nombreuses de ces constructions ont donc été restaurées, souvent en conservant le caractère originel des bâtiments. On peut, cependant, regretter quelques réhabilitations ayant totalement effacé le caractère traditionnel de ces constructions.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

C. Les espaces publics

Il y a deux véritables espaces publics sur la commune :

- La place de l'église
- Les abords de la salle polyvalente

En plus de ces espaces principaux, il y a le stade, et un espace de jeux dans le lotissement situé à Les Moulins d'Unverre.

D. Le patrimoine culturel

Le lavoir

Le château de la Forçonnerie

Moulin et ancienne forteresse des XIII[e] et XV[e] siècles, qui défendait autrefois l'ancienne route royale allant de Chartres au Mans (connue sous le nom de chemin de César ou chemin Henri IV). Subsistent aujourd'hui le logis seigneurial et les granges à colombages. Le pont-levis a disparu.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Le château des Grandes Maisons

« Situé dans le centre du bourg, à l'origine le château faisait partie d'un village très vaste, du nom de Grand-Maison.

La partie la plus ancienne de l'habitation paraît remonter au début du 17e siècle. En 1680, elle devint la propriété de Mr Renou, curé d'Unverre. La date de 1716, qui est inscrite sur le pignon ouest, est sans celle d'une remise en état par Mr Renou.

En 1720, après sa mort, la maison passa à ses héritiers, les Fezard, qui en 1733, la louèrent à Mr Renou, curé d'Unverre, leur cousin.

En 1752, ils la vendirent à P. de la Varenne, qui la loua à Mr Dumesnil puis à Mr Pillart, tous deux successivement curés d'Unverre.

En 1774, Michel de la Varenne aménagea les bâtiments en faisant raser tout ce qui était en mauvais état, et en ajoutant l'aile droite en briques. Il ne reste donc que très peu de murs des bâtiments d'origine.

Entre 1777 et 1803, Michel de Varenne agrandit sa propriété en achetant pour les détruire les maisons voisines, puis en 1804 il l'a fit entourer d'un mur.

Les documents les plus anciens sur les Grandes-Maisons remontent à la fin du XVIe siècle. »

Sources : Site de la commune d'Unverre, et articles de l'abbé Chapron dans les bulletins de la société Dunoise »

Le château de la Camusière

Ancienne école communale, aujourd'hui musée école

L'ancienne école de la Rougerie

L'Église Saint-Martin

La nef principale est précédée d'un porche édifié entre les deux contreforts. L'église a été agrandie au XVIe siècle par un bas-côté gauche avec cinq pignons sans crochets séparés par des contreforts avec gargouilles.

Son portail en façade est en anse de panier dominée par une rosace avec le rosaire et les armes de Boissieu. La flèche du clocher surmonte une chapelle qui, comme la nef, peut dater du XIIe siècle.

Le retable est du XVIIe siècle. La chaire est de Carré, menuisier à Brou.

Source : Spécial inventaire monumental - Edifices religieux du canton de Brou. Société archéologique d'Eure-et-Loir.

Gare de Tramway (ligne Bonneval-sous-Brou / Nogent-le-Rotrou)

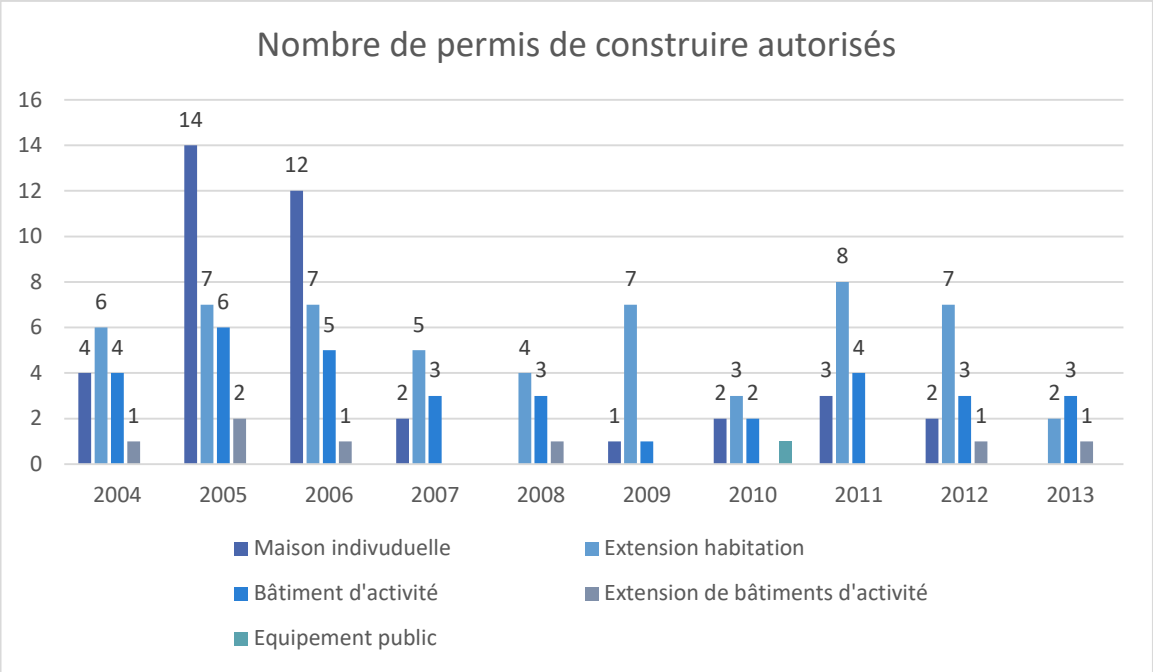
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

E. Entités archéologiques

Localisation	Caractéristiques
La Petite Bretêche	Enceinte rectilinéaire (parcelle ZN 51)
Les Choletières	Enceinte rectilinéaire (parcelles ZO 5 et 111)
Près des Languerées	Enceinte curvilinéaire (parcelles ZP 52 et 53)
Les Terres de la Grande Touche	Enceinte curvilinéaire (parcelles ZL 9, 10 et 11)
Les Hayes	Enceinte rectilinéaire (parcelles YI 16 et 40)
Les Lhéoris	Enceinte rectilinéaire (parcelle ZO 22)
La Brouarderie	Anciens parcellaires (parcelles YO 35 et 36)
La Couarderie	Anciens parcellaires (parcelle YT 5)
Le Jarry	Enceinte curvilinéaire (parcelle YI 8)
Le Bourg	Eglise et bourg ancien

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

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



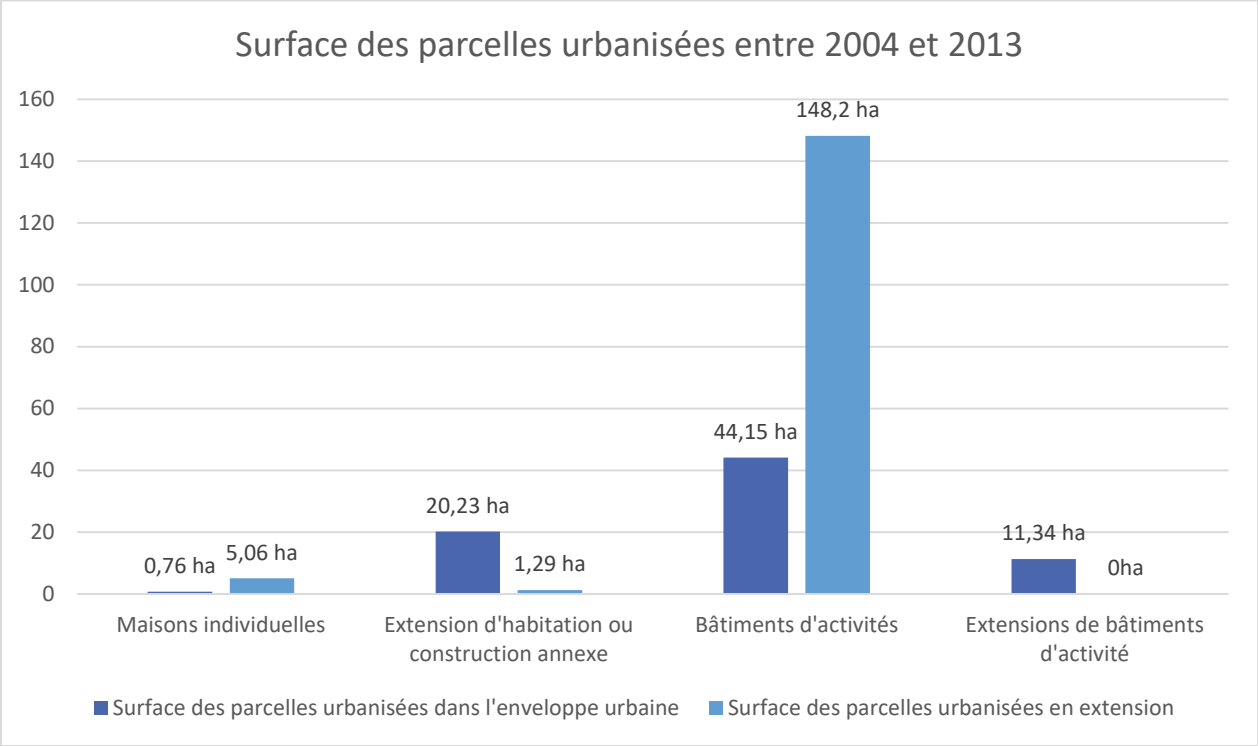
Source : Mairie

Entre 2004 et 2013, la Mairie d'Unverre a recensé 40 permis de construire de maisons individuelles (soit 5,35 hectares) et 56 permis de construire pour des extensions d'habitations, (comprenant les constructions de garage, abri et véranda).

Sur cette même période, 34 permis de construire ont été déposé pour la construction de bâtiments d'activité et 7 permis pour des extensions de bâtiments d'activité.

De plus, en 2010 un permis de construire a été déposé pour l'extension du groupe scolaire dans le bourg, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce qui n'a pas entrainé de consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



Entre 2004 et 2013, 5,06 ha de terres agricoles ont été consommés pour la construction de maisons individuelles, soit 0,51% du territoire communal. Il s'agit essentiellement des maisons construites dans le lotissement Les Hauts Moulins au sud du bourg. En effet, l'emprise urbaine du bourg n'a pas évolué depuis 2004, mis à part l'extension au sud avec la construction du lotissement Les Hauts Moulins.

La densité des nouvelles constructions pour l'habitat était de 10,95 logements à l'hectare dans le bourg et 2,49 logements à l'hectare en campagne, entre 2004 et 2013.

Concernant les bâtiments agricoles, la surface de 148,2 ha est à nuancer car elle correspond à la surface de la parcelle sur laquelle le projet s'est implanté et non pas la surface réellement consommée par l'urbanisation. La surface totale des bâtiments d'activités construits entre 2004 et 2013 en dehors de l'enveloppe urbaine est de 1,76 ha.

En ce qui concerne les extensions des habitations on note qu'elles se trouvent majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine, sur des parcelles déjà urbanisées. Les rares extensions en dehors de l'enveloppe urbaine correspondent à des garages ou abris situés sur la parcelle voisine à l'habitation.

- L'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités économiques de la commune a évoluée régulièrement depuis 2004. Les espaces naturels et agricoles ont ainsi perdu un peu plus de 8 hectares en 10 ans.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

VIII. Analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés et des capacités de stationnements

A. Analyse des dents creuses

1. Le bourg

Carte de localisation des dents creuses dans le bourg

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

N° de la dent creuse	Parcelles n°	Superficie	Occupation du sol actuelle	Nombre minimum de construction possible *(densité de 15 lgts/ha)*
1	130	1 600 m²	Jardin privé de la maison située sur la parcelle n°62. Un garage a été construit sur ce terrain rendant l'accès impossible pour une nouvelle construction	
2	254, 243, 51 et nord de la 19	9 877 m²	Projet de MAPA (maison d'accueil pour personnes âgée)	14
3	66, 68 et nord de la 21	2 429 m²	Certificat urbanisme datant du 16 Août 2010 pour la parcelle 21	3
4	Sud-Ouest de la parcelle 102	890 m²		1
5	89	1 737 m²	Terrain de tennis	
6	75	827 m²	Espace de jeux du lotissement	
7	Partie nord de la 69	1 417 m²	Jardin privé de la maison situé sur la même parcelle. Aucun accès et situé en zone inondable.	
8	79 et 80	3 017 m²	Verger entretenu	4
9	77	1 026 m²	Terrain vague	2
10	23	6 117 m²	Prés. La configuration du terrain ne permet pas la construction de plus de 8 logements.	8
11	89	1 498 m²	Jardin privé de la maison située sur la même parcelle	2
12	24	1 432 m²	Près	2
		31 867 m²		**36**

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. La Lilaudière

Carte de localisation des dents creuses à « La Lilaudière »

N° de la dent creuse	Parcelles n°	Superficie	Occupation du sol actuelle	Nombre minimum de construction possible *(densité de 15 lgts/ha)*
1	71	1 908 m²	Jardin privée de la maison située parcelle 70.	2 ou 3
2	41 et 42	1 373 m²	Terrain vague	2
3	129, 130, 132 et 133	2 311 m²	Déclaration préalable pour division d'un terrain en 2 lots datant du 31 Janvier 2013.	3
TOTAL		**5 592 m²**		**7 à 8**

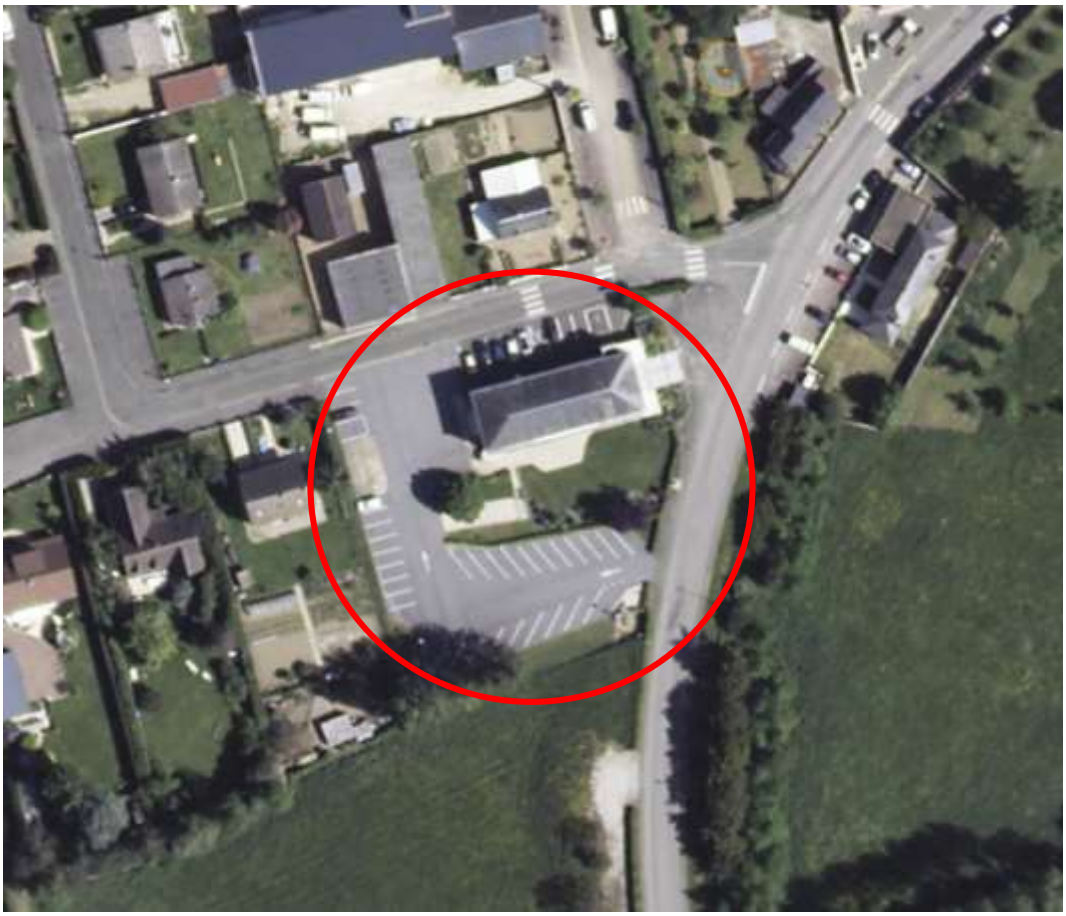
- D'après l'analyse de dents creuses localisées dans les zones urbaines, 3,7 hectares restent non construits. Néanmoins la construction d'une partie de cette surface semble difficile, voire impossible (jardins privés, pas d'accès, terrain de sport, etc). Ce qui réduit la surface des dents creuses à 3,18 hectares.

- Si on applique un coefficient de 50 % à ces dents creuses (rétention foncière, jardin privatif…), le potentiel de densification de la commune d'Unverre est de 1,59 hectare, avec environ 22 logements possibles.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Analyse des capacités de stationnement

1. Salle des fêtes



Nombre de stationnements (2,5x5m)	Nombre de stationnements handicapés (3,3x5m)	Nombre de stationnements poids lourds
39	2	0

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. Rue des Moulins

Au sud du ruisseau de l'Ozanne, un parking est aménagé le long de la rue des Moulins. Ce parking accueille notamment des stationnements pour les poids lourds.

Nombre de stationnements (2,5x5m)	Nombre de stationnements handicapés (3,3x5m)	Nombre de stationnements poids lourds
35	1	13

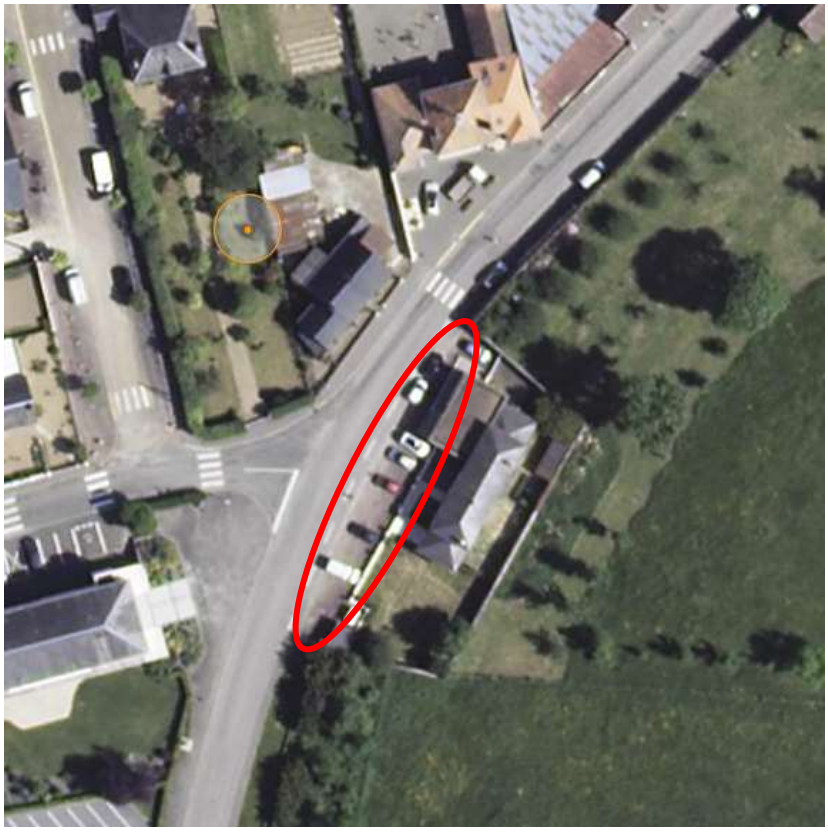
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

3. Rue Nombonnet

Nombre de stationnements (2,5x5m)	Nombre de stationnements handicapés (3,3x5m)	Nombre de stationnements poids lourds
23	1	0

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

4. Rue Professeur Félix Lejars



Nombre de stationnements (2,5x5m)	Nombre de stationnements handicapés (3,3x5m)	Nombre de stationnements poids lourds
7	0	0

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

5. Musée

Nombre de stationnements (2,5x5m)	Nombre de stationnements handicapés (3,3x5m)	Nombre de stationnements poids lourds
11	1	0

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

6. Place de l'Eglise

Nombre de stationnements (2,5x5m)	Nombre de stationnements handicapés (3,3x5m)	Nombre de stationnements poids lourds
14	0	0

Au total, le bourg compte 129 places de stationnement (2,5x5m), 5 places de stationnement pour personnes à mobilité réduite et 13 places de stationnement pour les poids lourds.

La commune ne dispose, à l'heure actuelle, d'aucune place de stationnement pour véhicule électrique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

C. Stationnement pour les vélos

1. L'école

Quatre stationnements pour vélos sont aménagés devant l'école.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

IX. Synthèse

Atouts

- Une reprise démographique
- Un taux de chômage faible
- Une agriculture dynamique
- Un tissu économique développé (artisans et commerçants)
- Un centre bourg de qualité architecturale
- Des équipements publics
- Un espace naturel de qualité au coeur du bourg
- Un tissu associatif riche et dynamique

Handicaps

- Des ménages au revenu modeste
- Une population agricole vieillissante
- Un impact visuel parfois fort de certains bâtiments agricoles
- Des extensions urbaines mal intégrées par rapport à la qualité du centre bourg
- Un éloignement des activités culturelles

Enjeux

- Attirer des nouveaux jeunes ménages
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune (locatif, logement adapté aux personnes âgées notamment)
- Maintien du commerce et de l'artisanat
- Préserver la qualité du bourg
- Maitriser le développement et préserver les espaces naturels de la commune

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Partie 3 : Projet communal et ses justifications

I. Les politiques supracommunales et leurs incidences

Le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé dans le souci constant du respect des réglementations supracommunales qui s'imposent à la commune. Celles-ci concernent :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique et les éléments susceptibles de devenir à terme des servitudes,
- les différents plans ou schémas élaborés à une échelle supérieure à celle de la commune et qui doivent être intégrés dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

A. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

1. *Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)*

Les différentes dispositions du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

Les différentes dispositions du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

Article L101-2, qui énonce les objectifs généraux en matière d'aménagement et d'urbanisme

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

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L121-1, qui rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
d) Les besoins en matière de mobilité ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. *Les lois Grenelles*

a. LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du *Grenelle de l'environnement et LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle I et II*

La présente loi, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et, à ce titre, définit le cadre d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ressources naturelles. Elle assure une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

Pour les décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, les procédures de décision seront révisées pour privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à un coût raisonnable.

Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

La stratégie nationale de développement durable et la stratégie nationale de la biodiversité sont élaborées par l'Etat en cohérence avec la stratégie européenne de développement durable et en concertation avec les représentants des élus nationaux et locaux, des employeurs, des salariés et de la société civile, notamment des associations et fondations visées au deuxième alinéa de l'article 49 de la présente loi.

L'Etat assure le suivi de leur mise en œuvre au sein d'un comité pérennisant la conférence des parties prenantes du Grenelle de l'environnement et en rend compte chaque année devant le Parlement, auquel il propose les mesures propres à améliorer leur efficacité. Le Gouvernement transmet à celui-ci, au plus tard avant le 10 octobre, un rapport annuel sur la mise en œuvre des engagements prévus par la présente loi, son incidence sur les finances et la fiscalité locales et son impact sur les prélèvements obligatoires au regard du principe de stabilité de la pression fiscale pesant sur les particuliers et les entreprises.

Pour ce qui concerne les régions, les départements et collectivités d'outre-mer, compte tenu de leurs caractéristiques environnementales et de la richesse de leur biodiversité, l'Etat fera reposer sa politique sur des choix stratégiques spécifiques qui seront déclinés dans le cadre de mesures propres à ces collectivités.

Ces choix comporteront notamment un cadre expérimental pour le développement durable, au titre d'une gouvernance locale adaptée, reposant sur les dispositions du troisième alinéa de l'article 73 de la Constitution.

CHAPITRE II : URBANISME

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS

- **Article 7**

I. — Le rôle des collectivités publiques dans la conception et la mise en œuvre de programmes d'aménagement durable doit être renforcé. A cet effet, l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme et après concertation avec les autres autorités compétentes en matière d'énergie, de transport et de déchets, des « plans climat-énergie territoriaux » avant 2012.

II. — Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la présente loi :

a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. Dans les six mois suivant la publication de la présente loi, une étude sur la réforme de la fiscalité et sur les incitations possibles pour limiter l'extension du foncier artificialisé sera effectuée ;

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres villes, les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier de conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport, ainsi que de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;

c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
d) Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;

e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;

f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;

g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

II. L'Etat encouragera la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires.

Il mettra en œuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de développement de l'habitat, à réaliser des éco quartiers avant 2012, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets.
Il encouragera la réalisation, par des agglomérations volontaires, de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui intégreront dans leurs objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace et la réalisation de plusieurs éco quartiers.
Un plan pour restaurer la nature en ville sera préparé pour l'année 2009.

2. *La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006*

Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elle impose notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Une étude de zonage d'assainissement est en cours sur la commune d'Unverre.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Par ailleurs, l'A.R.S. rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

3. *La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993*

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Schémas ou plans à prendre en compte

1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Le S.D.A.G.E. a été révisé et approuvé le 18 novembre 2009.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Service responsable :

D.R.E.A.L.
5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 Nantes cedex 2

2. SAGE Loir

La commune d'Unverre se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le Plan d'Aménagement et Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau du SAGE du Loir a été approuvé le 25 septembre 2015 par arrêté inter préfectoral et le SAGE a été arrêté par la CLE le 16 février 2015.

Les enjeux du S.A.G.E. sont les suivants:

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage et Portage du SAGE
- Qualité Morphologique des cours d'eau
- Qualité Physico-chimique des eaux superficielles et souterraines
- Connaissance, Préservation et Valorisation des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Inondations
- Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines

Service responsable :

Etablissement Public Loire
3 avenue Claude Guillemin
BP 6125
45061 Orléans Cedex 2

3. Schéma régional Climat Air Energie

Le préfet de la région a par arrêté du 28 juin 2012 validé le SRCAE.

L'objectif de ce document est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État.

4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Suite à la parution du décret du 28 juin 2011 relatif aux comités régionaux TVB, la composition du comité régional TVB du Centre (CRTVB) a été arrêtée conjointement par le préfet et le président de région le 15 février 2012. Ce comité a été installé le 29 février 2012 lors de la seconde réunion de présentation des premiers éléments du SRCE.

L'approbation de ce document devrait avoir lieu courant 2014.

D'après la cartographie de ce schéma régional, seul l'extrémité ouest de la commune d'Unverre (lieu-dit Les Léories) est concernée par une zone de corridor diffus à préciser localement concernant la sous trame des milieux prairiaux.

5. Schéma régional éolien terrestre de la région Centre

Ce document constitue le volet éolien du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE.

La commune d'Unverre est située en zone favorable au développement de l'éolien recensée dans ce document), zone 7.

6. Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du territoire d'Eure et Loir

Le Conseil Général d'Eure et Loir a approuvé son Schéma Directeur territorial d'aménagement numérique en décembre 2010.

7. Schéma de Développement Commercial (SRC) en Eure et Loir

Approuvé le 9 Juillet 2004, il a pour finalité de :

- Répartir harmonieusement l'appareil commercial au sein du territoire,
- Contenir l'offre de la périphérie dans le cadre d'un développement maitrisé et renforcer la lisibilité des pôles commerciaux,
- Maintenir un maillage commercial de territoire.

C. Autres éléments

1. La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liée à la présence de tiers. La distance retenue sera un périmètre de 100 m, conformément aux souhaits de la Chambre d'agriculture.

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage

Le règlement sanitaire départemental d'Eure et Loir, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage.

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins et de palmipèdes gras à gaver, sur lisier, ne peuvent être implantés, pour les créations, à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (tel que périmètres de plan d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public ;

- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;

- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages enfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

À l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.»

Service responsable :

Agence Régionale de la Santé
15 place de la République
CS 50527
28019 Chartres Cedex

Par principe de précaution, la Chambre d'Agriculture demande à ce qu'une distance de 100m minimum soit respectée entre les habitations et les bâtiments d'élevage.

II. Choix retenus pour établir le PADD

Le projet exposé dans le PADD détermine des choix, des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, expose également des projets plus précis.

Ce document engage la commune sur ces points et justifie le zonage et le règlement qui y correspond.

A. Synthèse des enjeux du territoire

L'état initial de l'environnement (EIE) a permis d'identifier un certain nombre d'atouts et de faiblesses sur le territoire de la commune, qui, associés à des tendances, ont contribué à faire émerger les enjeux pour le développement durable du territoire.

Sur la base d'une synthèse de ces enjeux « détaillés », des enjeux globaux et transversaux ont été identifiés pour la construction et l'adoption du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, en réponse aux contraintes et aux besoins du territoire. Pour la commune d'Unverre, ces enjeux sont au nombre de 5 :

- Attirer des nouveaux jeunes ménages
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune (locatif, logement adapté aux personnes âgées notamment)
- Maintien du commerce et de l'artisanat
- Préserver la qualité du bourg
- Maitriser le développement et préserver les espaces naturels de la commune

En plus de répondre à ces 5 enjeux, le PADD doit se construire dans un cadre de croissance démographique prédéfini, intégrant à la fois la réalité de la demande et de l'évolution possible du territoire en terme de logements et de démographie, mais aussi les notions de développement durable.

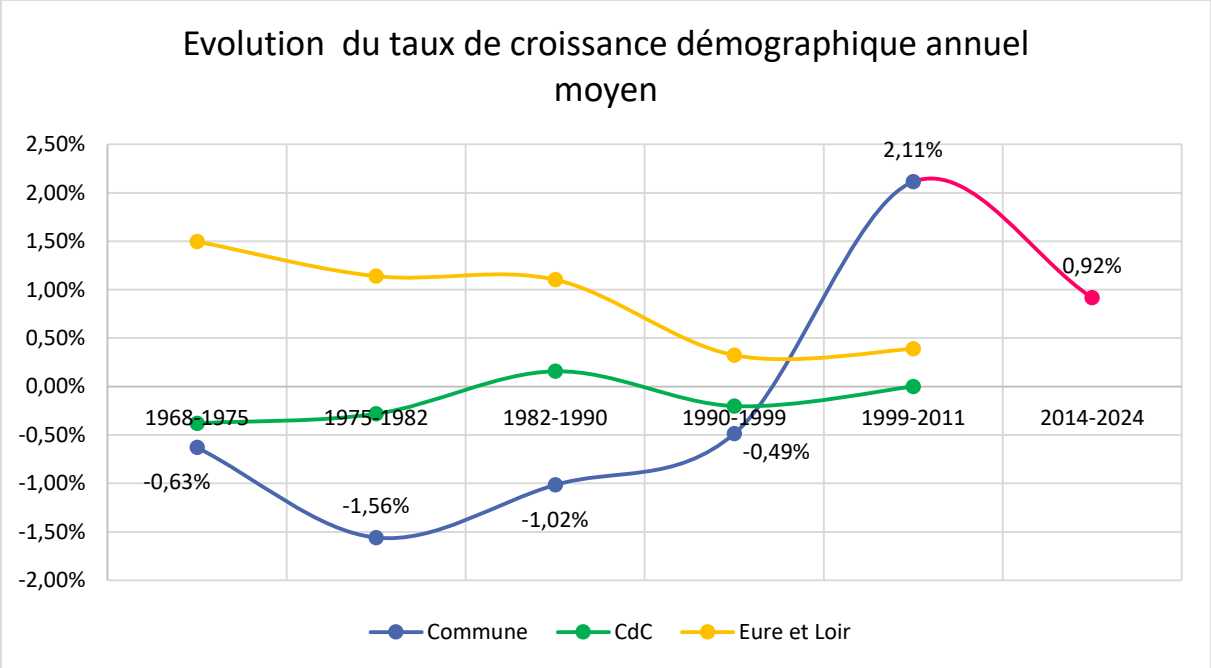
C'est pourquoi, sur la base de ces 6 enjeux, et de ce choix de scénario de croissance maîtrisée, le conseil municipal a élaboré un projet d'aménagement de développement durable qui permet d'affirmer une nouvelle dynamique et un équilibre.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Hypothèse de croissance

Quatre scénarios ont été proposés aux élus à partir d'une population de 2012 de 1257 habitants.

	Scénario 1 + 0,5 %	Scénario 2 + 0,65 %	Scénario 3 + 0,92 %	Scénario 4 + 1,75 %
Nombre de nouveaux habitants	**+ 50**	**+ 80**	**+120**	**+ 220**
Nombre de nouveaux logements	**28** nouvelles constructions	**32** nouvelles constructions	**60** nouvelles constructions	**88** nouvelles constructions
Superficie nécessaire (avec une densité de 12 lgts/ hectare)	**2,18 ha**	**2,7 ha**	**5 ha**	**8 ha**
Superficie nécessaire (avec une densité de 15 lgts/ hectare)	**1,89 ha**	**2, 16 ha**	**4 ha**	**6,40 ha**



Souhaitant conserver une dynamique démographique, les élus ont retenu l'hypothèse de croissance de 0,92 %, soit une augmentation de 120 habitants d'ici 2026.

La taille moyenne des ménages diminue depuis de nombreuses années. Ce phénomène devrait se poursuivre dans les années à venir. Suivant les projections INSEE établies sur l'évolution des

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ménages à l'échelle nationale pour 2030, on peut attendre une baisse équivalent à environ -0,01 point par an, soit 2,4 d'ici 2030.

Sur la base de ces chiffes, le besoin en logements s'élève à 120/2,4 = **50 logements.**

Ce rythme de croissance s'inscrit en rupture par rapport à la croissance observée ces dernières années sur la commune. En effet, le taux de croissance démographique annuel ne cesse d'augmenter sur la commune depuis 1975, avec une forte augmentation entre 1999 et 2011, + 2,11 % par an.

Commune du péri-urbain de Brou, Unverre connaît un certain attrait. La demande pour la construction est relativement importante sur la commune.

La commune bénéficie, en effet, d'atouts justifiant cette évolution :

- La proximité de Brou, pôle majeur d'emploi, à moins de 5 kilomètres,
- La proximité de Nogent-le-Rotrou, à moins de 30 kilomètres,
- La proximité de Châteaudun à moins de 30 kilomètres,
- Une attractivité résidentielle,
- Un de cadre de vie agréable et calme.

Tableau récapitulatif des surfaces disponibles

	Localisation	Surface *(après application du coefficient de 50% pour les dents creuses)*	Nombre de logements
Hypothèse de croissance (+0,92%)		*3,3 ha*	*50*

Dents creuses	Bourg	1,31 ha	19
	Hameau de la Lilaudière	0,28 ha	3 à 4
Nouvelles zones à urbaniser (Auh1)	Bourg	0,61 ha	8
Nouvelles zones à urbaniser (Auh2)	Bourg	1,32 ha	20
TOTAL	**3,52 ha**		**50 à 51**

C. Les orientations du PADD

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable:

- définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et loisirs;
- fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. *Renforcer la densité du bourg*

La commune, soucieuse de gérer son territoire de façon raisonnée, souhaite renforcer la densité du bourg.

- Favoriser la densification des zones urbaines,
- Localiser les zones d'extension urbaine à proximité du centre bourg

2. *Préserver la diversité de l'offre de l'habitat*

Afin de maintenir la mixité sociale de la commune, celle-ci devra par ses extensions urbaines, permettre l'implantation de toutes les catégories socio-professionnelles. Pour ce faire, les aménagements futurs proposeront une variété concernant les tailles des parcelles, ainsi que des formes d'habitats variées.

3. *Accompagner le développement économique et préserver les espaces agricoles*

Afin de permettre le développement des activités économiques de la commune, plusieurs actions sont envisagées :

- Permettre l'accueil de nouveaux artisans et entreprises,
- Permettre le développement d'activité secondaire pour les exploitants agricoles,
- Protéger l'espace agricole.

4. *Améliorer le cadre de vie des habitants*

Il est prévu :

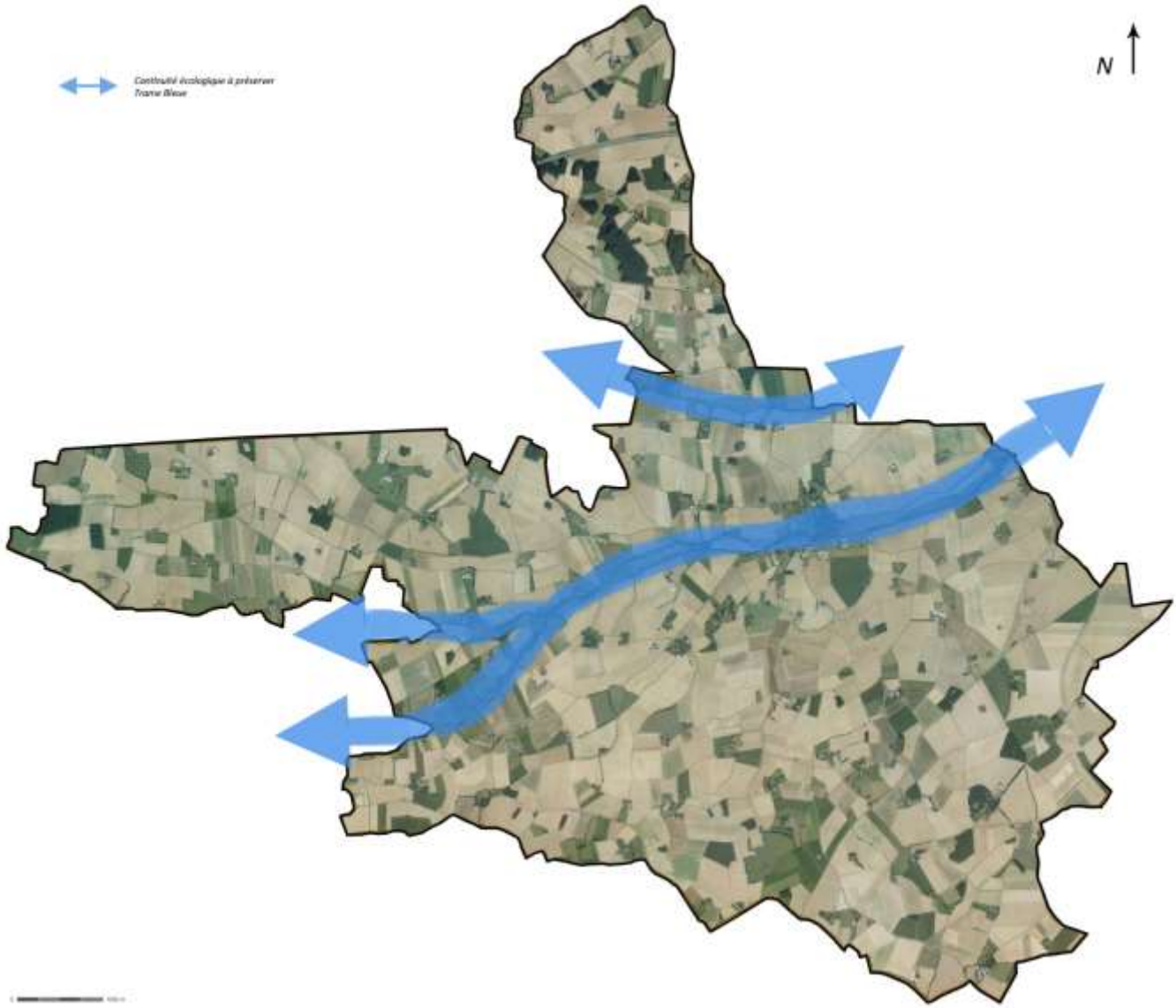
- développer les modes de déplacement doux pour limiter les émissions de polluants,
- de préserver le patrimoine bâti,
- développer les communications numériques
- prendre en compte les risques identifiés sur la commune dans l'élaboration du PLU et notamment dans les choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation.
- Encourager les projets de développement d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne qualité environnementale des projets.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

5. *Préserver et restaurer les continuités écologiques*

La trame bleue et la trame verte ont pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique.

Carte des trames vertes et bleues à protéger sur la commune d'Unverre



Source : Géoportail, AFB Urbanisme

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

III. Motifs de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires

Le règlement divise la commune en 4 grands types de zones :

- Les zones U : urbaines,
- Les zones AU : à urbaniser,
- Les zones A : agricoles,
- Les zones N : naturelles.

Certaines zones sont différenciées en sous-zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

Après plusieurs années de développement urbain bien maitrisé, les élus décident de continuer le développement du bourg en préservant autant que possible les espaces agricoles.

A. Les zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme:
«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions».

1. Zones Ua et Uai : le centre bourg

La zone Ua comprend l'ensemble du centre bourg, et plus particulièrement les constructions datant d'avant 1960. La zone Ua comprend également les constructions situées en zone inondable. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat, ainsi que de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat. Le bâti y présente un caractère traditionnel.

La zone Ua couvre une surface de 6,67 hectares.
La zone Uai couvre 3,56 hectares.

Le règlement vise à maintenir et renforcer la structure urbaine du centre bourg, notamment la construction à l'alignement et le caractère dense du bâti. Le règlement favorise le maintien architectural du centre bourg en édictant des règles précises sur l'aspect extérieur des constructions.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le bourg comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toute construction doit être raccordée en électricité, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

	Pour une meilleure intégration paysagère et contribuer à la qualité architecturale et urbanistique des lieux, les réseaux devront être, de préférence, enterrés.
Article 5	Non règlementé
Article 6	L'implantation à l'alignement est autorisée aux constructions pour maintenir une continuité et favoriser leur insertion. L'implantation à 3 mètres minimum de la limite séparative est autorisée.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	L'article Ua10 prévoit une hauteur maximale à l'égout du toit à 8 mètres pour les constructions individuelles et collectives. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est de 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère. Cette mesure vise à favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain tout en respectant les morphologies bâties existantes.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone Ua. Sont à ce titre plus particulièrement traités: - Les toitures - Les ouvertures - Les façades et revêtements - Les clôtures Le règlement s'appuie sur les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.
Article 12	Un minimum d'une place de stationnement par parcelle est imposé afin de limiter les stationnements sur l'espace public.
Article 13	Le règlement impose un minimum d'espace perméable de 80% de la surface non bâti de l'unité foncière.
Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

2. Zones Ub et Ubi

Ce secteur correspond aux premières extensions du bourg sous forme de lotissements essentiellement. Ces secteurs se retrouvent en périphérie du bourg.

Cette zone comprend également le secteur de la Laurencière au sud-ouest du bourg. Ces habitations vont prochainement être raccordées à l'assainissement collectif (étude d'assainissement en cours). De plus, la commune est propriétaire de la parcelle 23 (dent creuse du bourg) et souhaite aménager ce secteur rapidement.

Caractérisées par de l'habitat pavillonnaire, les constructions sont édifiées en majorité en ordre discontinu et en recul par rapport aux voiries. Ce secteur devra évoluer vers plus de densité pour renforcer le caractère urbain de ces zones.

La zone Ub couvre 18,64 hectares et la zone Ubi couvre 5 hectares.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le bourg comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toute construction doit être raccordée en électricité, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales. Pour une meilleure intégration paysagère et contribuer à la qualité architecturale et urbanistique des lieux, les réseaux devront être, de préférence, enterrés.
Article 5	Non règlementé
Article 6	L'implantation à l'alignement est autorisée aux constructions pour maintenir une continuité et favoriser leur insertion. L'implantation à 3 mètres minimum de la limite séparative est autorisée.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	L'article Ua10 prévoit une hauteur maximale à l'égout du toit de 6 mètres pour de l'individuel et de 10 mètres maximum à l'acrotère ou au faitage pour du collectif. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est de 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère pour de l'individuel et de 10 m pour du collectif.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

	Cette mesure vise à favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain tout en respectant les morphologies bâties existantes.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone Ua. Sont à ce titre plus particulièrement traités: - Les toitures - Les ouvertures - Les façades et revêtements - Les clôtures Le règlement s'appuie sur les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.
Article 12	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Article 13	Le règlement impose un minimum d'espace perméable de 80% de la surface non bâti de l'unité foncière.
Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

3. Zone Uba

La zone Uba correspond au secteur urbanisé en assainissement autonome composé de plusieurs habitations, au sein desquelles il existe des possibilités de densification.

La zone Uba comprend le hameau de « Lilaudière ».

La zone Uba s'étend sur 2,31 hectares.

- Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	*Idem zone Ub*
Article 3	*Idem zone Ub*
Article 4	L'assainissement autonome est autorisé
Article 5	*Non règlementé*
Article 6	*Idem zone Ub*
Article 7	*Idem zone Ub*
Article 8	*Idem zone Ub*
Article 9	*Idem zone Ub*
Article 10	*Idem zone Ub*

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 11	*Idem zone Ub*
Article 12	*Idem zone Ub*
Article 13	*Idem zone Ub*
Article 14	*Idem zone Ub*
Article 15	*Idem zone Ub*
Article 16	*Idem zone Ub*

4. Zone Ue

Ce secteur correspond aux zones d'activité économique. La commune a décidé d'étendre la zone Ue existante.

La zone Ue concerne la coopérative agricole, ainsi qu'une activité au lieu-dit « Les Petites Touchardières » , sur une surface de 1,31 hectare.

- **Caractéristiques principales du règlement**

Articles 1 et 2	S'agissant de zone d'activités, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles comme les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les constructions à usage d'habitation, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, campings ou encore caravanes.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toute construction doit être raccordée en électricité, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales. Pour une meilleure intégration paysagère et contribuer à la qualité architecturale et urbanistique des lieux, les réseaux devront être, de préférence, enterrés.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Le recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle. Ce recul est fixé à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et à 20 mètres minimum de l'alignement de la RD13. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	L'implantation des constructions devra respecter un recul de 5 mètres minimum notamment pour permettre les interventions de secours.
Article 8	Une distance de quatre mètres minimum sera imposée pour des raisons de sécurité.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	Non règlementé.
Article 11	Des mesures existent concernant les formes et façades, les matériaux et finition, les enseignes, les aires de stockage, les aires d'exposition, les toitures, les clôtures et les équipements techniques afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions.
Article 12	Dans un souci de gestion économe de l'espace, les espaces de parkings peuvent se trouver sur un terrain différent de celui de la construction, ce qui permettra notamment de mutualiser les espaces de stationnements.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 13	Les zones d'activités existantes sont marquées par un désintérêt certain pour toutes considérations d'ordre esthétiques ou paysagères. Le présent PLU entend désormais contraindre les constructeurs à de nouvelles dispositions : - Au moins 10% de la superficie totale des espaces non occupés par les aires de stationnement et de manœuvre doivent être aménagées en espaces verts, avec en plus au moins 1 arbre tige pour 100m2 de terrain libre de toute construction. - Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 100m² affecté à cet usage. - Les aires de dépôt et installations techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace publique et masquée derrière des plantations.
Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

5. Zones Uep et Uepi

Les zones Uep et Uepi (en zone inondable) regroupent l'ensemble des équipements publics de la commune, à savoir :

- L'école primaire et maternelle
- La Mairie
- La salle des fêtes
- Le terrain de football
- La station d'épuration
- L'ancienne gare

La commune souhaite aménager le site de l'ancienne gare en espace public, avec par exemple un lieu d'expositions, et y installer également l'atelier communal.

Les zones Uep s'étendent sur 1,57 hectare et les zones Uepi sur 2,51 hectares.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Toutes les constructions liées aux équipements publics sont autorisées dans la zone Uep. L'habitat n'est autorisé que pour le logement de gardiennage et limité dans sa taille pour garder la spécificité de la zone.
Article 3	Non règlementé
Article 4	Toutes nouvelles constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement public s'il en existe un. Un branchement pour la fibre optique doit être prévu.
Article 5	Non règlementé
Article 6	L'article 6 prévoit une implantation des constructions un retrait minimum de 3 mètres.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 7	Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	Non règlementé
Article 11	Non règlementé
Article 12	Non règlementé
Article 13	Non règlementé
Article 14	Non règlementé
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

6. Zones Uj

Les zones Uj sont des zones urbaines de jardin à préserver, elles s'étendent sur 2,50 hectares

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Tout est interdit à l'exception des bâtiments annexes de moins de 50 m².
Article 3	*Idem zone Ua*
Article 4	*Idem zone Ua*
Article 5	*Idem zone Ua*
Article 6	*Idem zone Ua*
Article 7	*Idem zone Ua*
Article 8	*Idem zone Ua*
Article 9	*Idem zone Ua*
Article 10	*Idem zone Ua*
Article 11	*Idem zone Ua*
Article 12	*Idem zone Ua*
Article 13	*Idem zone Ua*
Article 14	*Idem zone Ua*
Article 15	*Idem zone Ua*
Article 16	*Idem zone Ua*

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Les zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

«Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Dans les zones à urbaniser, la volonté des élus est de conserver autant que possible la végétation déjà existante telle que les haies.

Afin de parvenir à un aménagement cohérent de ces secteurs et conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement ont été définies et sont reportées dans un document spécifique du PLU. Elles portent sur l'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat et ont pour objectif de fixer les grands principes de fonctionnement des zones ont il s'agit. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Elles sont composées de pièces écrites et de documents graphiques qui prennent la forme de schémas d'aménagement.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

1. Zone AUh1 et AUh2 : zone à urbaniser

Ce secteur correspond aux zones d'extension du bourg qui ne sont pas encore équipées. Ces secteurs accueilleront de l'habitat. Ils sont intercalés entre le bourg ancien et les extensions récentes, ce qui permet de renforcer la densité du bourg.

La zone AUh1 s'étend sur 0,61 ha et la zone Auh2 s'étend sur 1,64 ha.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées. Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif.
Article 5	Cet article impose une exposition sud des façades principales, afin de faciliter le respect de la norme RT 2012 et de favoriser l'implantation des ouvertures des pièces à vivre au sud.
Article 6	L'article 6 prévoit une implantation des constructions soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 3 mètres. Néanmoins, afin de permettre une exposition sud de la façade principale et des pièces à vivre, une implantation en fond de parcelle est possible.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Une distance de trois mètres minimum sera imposée entre deux constructions d'habitation sur une même unité foncière pour des raisons de sécurité.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	L'article AUh 10 prévoit une hauteur maximale du faitage à 10 mètres afin de permettre des constructions à étage et ainsi favoriser la densification. Pour les maisons en toiture terrasse la hauteur maximum est fixée à 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone Ua. Sont à ce titre plus particulièrement traités: - Les toitures - Les ouvertures - Les façades et revêtements - Les clôtures Le règlement s'appuie sur les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.
Article 12	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

	l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités. Le règlement prévoit à ce que toutes constructions à usage d'habitation comprennent deux stationnements minimum sur sa parcelle.
Article 13	Le règlement impose un minimum d'espace perméable de 80% de la surface non bâti de l'unité foncière.
Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

C. La zone agricole

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2º de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles remarquables identifiés dans les documents graphiques du règlement « bâtiment remarquable ».

1. Zone A : zone agricole

Ce secteur comprend les espaces dédiés à l'agriculture, incluant les sites de production et les logements de fonction des exploitants.

L'essentiel du territoire communal a donc fait l'objet d'un classement en zone A.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont autorisées les logements de fonctions des exploitants, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments liés à l'activité de diversification agricole (vente à la ferme, accueil à la ferme…) sous conditions. Sont également autorisées les extensions des bâtiments d'habitation.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non règlementé

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont recommandées par le règlement de la voirie départemental d'Eure et Loir. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	Toute construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	L'article AUh 10 n'est pas règlementé pour les bâtiments agricoles afin de ne pas nuire au développement de l'activité.
Article 11	La volonté communale est de préserver le paysage rural de la commune et donc de règlementer les bâtiments agricoles pour qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage. C'est pourquoi un nuancier est annexé au règlement pour les teintes autorisées en façades.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	80% de l'espace non bâti devra être perméable.
Article 14	Non règlementé
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

2. Zone Ae : Zone agricole économique

- Les zones Ae correspondent aux secteurs agricoles économiques (silos, activités de dressage, pension et éducation animales, excepté les activités équestres, et toutes autres activités agricoles économiques) , à savoir :
- les silos qui sont au nombre de quatre sur le territoire communal,
- une entreprise au lieu-dit « Les Petites Touchardières », le long de la départementale 955,
- une entreprise au lieu-dit « La Houssaye au Fortier »,
- une entreprise au lieu-dit « La Subiserie ».

➢ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont autorisés les bâtiments liés à l'activité économique agricole et l'extension des constructions à usage d'habitation existante.
Article 3	*Idem zone A*
Article 4	*Idem zone A*
Article 5	*Idem zone A*
Article 6	*Idem zone A*
Article 7	*Idem zone A*
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 10	*Idem zone A* Non règlementé pour les bâtiments de stockages
Article 11	*Idem zone A*
Article 12	*Idem zone A*
Article 13	*Idem zone A*
Article 14	Non règlementé
Article 15	*Idem zone A*
Article 16	*Idem zone A*

3. Zone Aeq : Zone agricole d'activité équestre

La zone Aeq correspond à l'activité équestre qui se situe au lieu-dit « Les Nauds », au sud-est du bourg.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont autorisés les bâtiments liés à l'activité équestre ainsi qu'un logement de fonction nécessaire à la surveillance des animaux. L'extension des constructions à usage d'habitation existante.
Article 3	*Idem zone A*
Article 4	*Idem zone A*
Article 5	*Idem zone A*
Article 6	*Idem zone A*
Article 7	*Idem zone A*
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	*Idem zone A*
Article 11	*Idem zone A*
Article 12	*Idem zone A*
Article 13	*Idem zone A*
Article 14	Non règlementé
Article 15	*Idem zone A*
Article 16	*Idem zone A*

4. Zone Al : Zone de loisirs en zone agricole

Les zones Al correspondent à des secteurs de loisir en zone agricole, ils sont au nombre de trois :

- Un gîte au lieu-dit « La Grande Touche »,
- Le restaurant « La clé des Champs », le long de la départementale 955,
- Le gîte de groupe à la « La ferme des roches »,
- Chambre d'hôtes au lieu-dit « Moulin de Ferchaud »,
- Nuits insolites au lieu-dit « Le Croix Chemin »,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Une salle de réception au lieu-dit « Chêne Pulvé ».

➢ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Seuls sont autorisés le stationnement, des habitations légères de loisirs, les bâtiments sanitaires et techniques.
Article 3	*Idem zone A*
Article 4	*Idem zone A*
Article 5	*Idem zone A*
Article 6	*Idem zone A*
Article 7	*Idem zone A*
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	*Idem zone A*
Article 11	*Idem zone A*
Article 12	*Idem zone A*
Article 13	*Idem zone A*
Article 14	Non règlementé
Article 15	*Idem zone A*
Article 16	*Idem zone A*

5. Zone Ap : Zone agricole protégée

La zone Ap correspond à une zone agricole protégée.

Située autour du lieu-dit « La Fauconnerie » et elle a pour objectif de préserver les vues sur ce patrimoine architecture.

➢ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Aucun bâtiment n'est autorisé excepté des bâtiments de moins de 50m² servant d'abri pour les animaux à condition d'être ouvert au minimum sur deux côtés. La restauration des bâtiments existants est néanmoins autorisée.
Article 3	*Idem zone A*
Article 4	*Idem zone A*
Article 5	*Idem zone A*
Article 6	*Idem zone A*
Article 7	*Idem zone A*
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	*Idem zone A*
Article 11	*Idem zone A*

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 12	*Idem zone A*
Article 13	*Idem zone A*
Article 14	Non règlementé
Article 15	*Idem zone A*
Article 16	*Idem zone A*

D. Les zones naturelles

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

1. *Zone N : Zone naturelle*

Ce secteur comprend les zones sensibles de la commune, d'un point de vue naturel et patrimoniale. Cette zone abrite les cours d'eau et leurs abords, ainsi que la majorité des zones humides.

- **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Toute occupation et utilisation du sol est interdite excepté les constructions d'intérêt collectif et les équipements d'infrastructures.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Une distance de cinq mètres minimum sera imposée pour des raisons de sécurité.
Article 9	Non règlementé
Article 10	L'article AUh 10 règlemente la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit à 4 mètres.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement. Sont à ce titre plus particulièrement traités les façades.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Non règlementé
Article 14	Non règlementé
Article 15	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires pour les énergies renouvelables sont autorisés, ainsi que les dispositifs nécessaires pour la conception de constructions de qualité environnementale.
Article 16	Un raccordement à la fibre optique devra être prévu lors de travaux pour un logement ou un bâtiment à vocation économique.

E. Les emplacements réservés

Le PLU comprend 4 emplacements réservés répartis dans et aux abords du bourg.

L'emplacement réservé n°1 s'étend sur les parcelles 23 et 99 (3110 m²), la commune souhaite pouvoir y faire l'extension du cimetière, qui devient trop petit.

L'emplacement réservé n°2 a été défini dans le but de créer une maison d'accueil pour les personnes âgées et/ou des logements sociaux. Ce secteur présente plusieurs atouts pour un tel projet, sa localisation en plein cœur de bourg, sa proximité immédiate avec les services, un espace en majorité non bâti et une bonne desserte par la RD120.3 et la rue des Sorbiers.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

L'emplacement réservé n°3 a pour but de permettre à la commune de créer un parking voitures et autocars pour le musée-école situé place de l'Église. Ce musée accueille régulièrement des visiteurs et notamment des groupes scolaires dont le stationnement des autocars pose aujourd'hui problème.

L'emplacement réservé n°4 concerne le projet d'extension de la station d'épuration de la commune.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

IV. Dispositifs du suivi des effets du PLU

Orientation du PADD	Indicateurs	Période	Source
Les orientations générales des politiques urbaines			
Accompagner la croissance démographique	Analyse du rythme de construction annuel des logements	Triennale	Nombre de permis de construire déposés
Diversifier l'offre de logements et les formes d'habitat	Typologie de logements (Taille, individuels et collectifs)	Triennale	Permis de construire
Renforcer la densité du bourg et limiter la consommation d'espace	Nombre de permis accordés et nombre de nouveaux logements crées : - en zones urbaines U - en zones à urbaniser AU - en zones naturelles et agricoles (A et N)	Triennale	Nombre de permis de construire déposés
	Surface de terres naturelles, agricoles et forestières artificialisées	Triennale	Permis de construire
	Densité moyenne en extension urbaine	Triennale	Surface des parcelles
Préserver les espaces naturels et les espaces présentant un risque	Nombre de mesures mises en œuvre pour préserver ou gérer les espaces naturels ou présentant un risque.	Quinquennale	Commune
	Surface boisée	Quinquennale	Commune
Les orientations générales des politiques de développement durable			
Préservation des paysages	Bilan des éléments de paysage et patrimoine identifiés dans le PLU au titre du l'article L151-19 du CU : état, respect des mesures de préservation, actions de réhabilitation effectuées.	Quinquennale	Commune
Préservation et restauration des continuités écologiques	Linéaire impacté par des travaux de busage, reprofilage, dérivation.	Quinquennale	Commune
Favoriser la construction et l'aménagement urbain durables	Nombre d'installations de dispositifs d'énergie renouvelable autorisés sur des bâtiments.	Quinquennale	Commune
Les orientations générales des politiques de développement économiques			
Maintenir la dynamique agricole	Nombre d'exploitation agricole sur la commune	Quinquennale	Commune

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

	SAU communale	Quinquennale	Recensement Général Agricole de la commune
Accueillir des activités économiques	Nombre d'activités économiques	Quinquennale	Nombre de permis de construire déposés
Maintenir les activités commerciales et artisanales	Nombre et surfaces des activités	Quinquennale	Commune

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

V. Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le PLU

PLU actuel			PLU 2017		
Zones	Superficie (ha)	% du territoire	Zones	Superficie (ha)	% du territoire
Zone Ua *(centre bourg)*	7,8	0,79 %	Zone Ua *(centre bourg)*	6,67	0,68 %
Zone Uai *(centre bourg en zone inondable)*	4,97	0,50 %	Zone Uai *(centre bourg en zone inondable)*	3,56	0,36 %
Zone Ub *(extensions récentes)*	21,93	2,23 %	Zone Ub *(extensions récentes)*	18,64	1,90 %
Zone Ubi *(extensions récentes en zone inondable)*	5,44	0,55 %	Zone Ubi *(extensions récentes en zone inondable)*	5,00	0,51 %
Zone UC *(hameaux de caractère)*	24,56	2,49 %	Zone Uba *(assainissement autonome)*	2,31	0,23 %
Zone UD *(hameaux)*	21,78	2,21 %			
Zone UX *(activités économiques)*	1,16	0,11 %	Zone Ue *(activités économiques)*	1,31	0,13 %
Zone UXs *(activité économique : silos)*	6,39	0,65 %			
Zone UXsi *(activité économique : silos en zone inondable)*	0,44	0,04 %			
			Zone Uep *(équipements publics)*	1,57	0,16 %
			Zone Uepi *(équipements publics en zone inondable)*	2,51	0,26 %
			Zone Uj *(jardin à préserver)*	2,50	0,25 %
Total zones U	***94,47***	***9,61 %***	***Total zones U***	***44,54***	***4,53 %***
Zone 1AU *(extensions futures à court terme)*	13,21	1,34 %	Zone AUh1 *(extension future)*	0,61	0,06 %
Zone 2AU *(extensions futures à long terme)*	3,07	0,31 %	Zone AUh2 *(extension future)*	1,64	0,17 %
Zone 2AUa *(extensions futures à long terme à vocation non définie)*	3,67	0,37 %			
Zone 2AUai *(extensions futures à long terme à vocation*	0,7	0,07 %			

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

non définie, en zone inondable)					
Total zones AU	***20,65***	***2,1 %***	***Total zones AU***	***2,25***	***0,23 %***
Zone A *(zone agricole)*	475,34	48,35 %	Zone A *(zone agricole)*	796,6	81,03 %
			Zone Ae *(activité économique : silos)*	3,42	0,35 %
			Zone Aeq *(activité équestre)*	0,88	0,09 %
			Zone Al *(activité de loisirs)*	2,22	0,22 %
			Zone Ap *(agricole protégée)*	25,52	2,60 %
Total zones A	***475,34***	***48,35 %***	***Total zones A***	***828,64***	***84,29 %***
Zone N *(Zone naturelle)*	40,49	4,11 %	Zone N *(Zone naturelle)*	107,57	10,94 %
Zone Ni *(Zone naturelle inondable)*	250,62	25,49 %			
Zone Nai *(Equipements sportif et loisir en zone inondable)*	2,53	0,25 %			
Zone Nh *(habitats diffus, hameaux)*	88,64	9,01 %			
Zone Nhi *(habitats diffus, hameaux en zone inondable)*	1,24	0,12 %			
Zone Nl *(Equipements publics légers)*	2,25	0,22 %			
Zone Nli *(Equipements publics légers en zone inondable)*	4,06	0,41 %			
Zone Nr *(Châteaux)*	2,71	0,27 %			
Total zones N	***392,54***	***39,93 %***	***Total zones N***	***107,57***	***10,94 %***
Total	***983***	***100 %***	***Total***	***983***	***100 %***

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir