

Carte communale

Approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 18/01/2013
Le Maire,

**Rapport de Présentation**

12 JUIN 2013



Département de l'Eure

Sommaire

Première Partie : Analyse de l'état initial.....	3
Présentation de la commune.....	4
Environnement physique.....	6
Environnement naturel.....	9
Environnement agricole.....	12
Environnement paysager.....	16
Environnement urbain.....	18
Réseaux, équipements et services.....	22
Environnement socio-économique.....	24
Paramètres environnementaux sensibles.....	29
Servitudes d'Utilité Publique.....	34
Enjeux.....	35
 Deuxième Partie : Choix retenus par la commune	 37
 Troisième Partie : Incidences sur l'environnement	 52

Première partie Analyse de l'état initial



Présentation de la Commune

Général

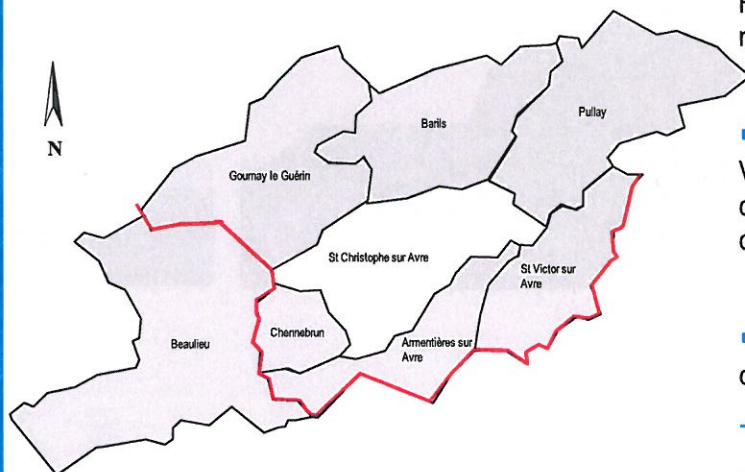
- Saint Christophe sur Avre s'implante dans la partie Sud de l'Eure, à proximité de deux départements : l'Orne et l'Eure-et-Loir.
- La commune fait partie du Canton de Verneuil sur Avre et de la Communauté de communes du Pays de Verneuil. Elle intègre également le Pays d'Avre d'Eure et d'Iton.
- La commune est incluse dans le périmètre du SDAGE bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et dans le SAGE de l'Avre.

LOCALISATION DE LA COMMUNE AU SEIN DU DEPARTEMENT



Source: internet

Situation géographique



Source: TOPOS

- La desserte de la commune est assurée par la RN 12 qui relie Paris à Brest via Dreux, Alençon, Rennes, St Brieuc, il s'agit de la plus longue route nationale de France (550km).
- St Christophe sur Avre se situe à proximité de Verneuil sur Avre (10km), à 22km de l'Aigle, à 30km de Mortagne au Perche, à 45km d'Evreux, à 47 km de Dreux et à 66km d'Alençon.
- St Christophe sur Avre est limitrophe des communes suivantes:
 - Au Nord: Gournay le Guérin, Barils, Pullay;
 - A l'Ouest: Chennebrun, Beaulieu (département de l'Orne);
 - Au Sud: Armentières sur Avre, St Victor sur Avre.

Situation administrative

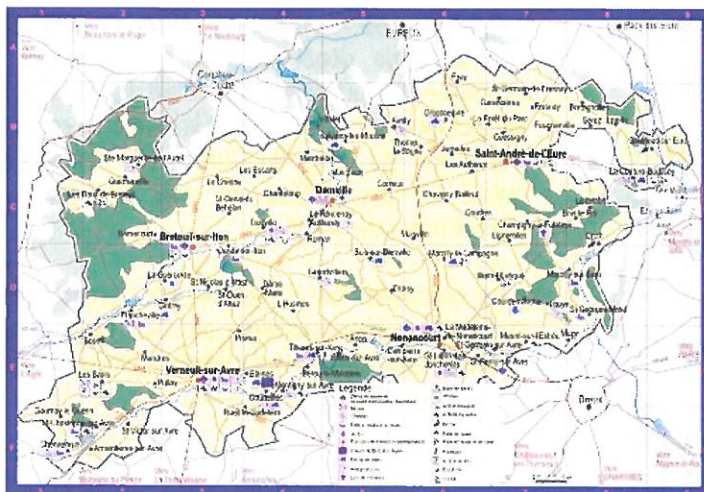
■ St Christophe sur Avre fait partie de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Verneuil sur Avre.

■ La commune fait également partie du **Pays d'Avre d'Eure et d'Iton**. Le territoire regroupe 83 communes et 5 communautés de communes.

■ St Christophe sur Avre est membre de la **communauté de communes du pays de Verneuil sur Avre**. La communauté de communes a été créée par arrêté préfectoral du 31/12/1997 et regroupe 17 communes.

■ Outre St Christophe sur Avre; Armentières sur Avre, Bâlines, Les Barils, Bourth, Breux sur Avre, Chennebrun, Courteilles, Gournay le Guérin, Mandres, Montigny sur Avre, Piseux, Pullay, Reuil la Gadelière, St Victor sur Avre, Tillières sur Avre et Verneuil sur Avre appartiennent à la communauté de communes du Pays de Verneuil.

■ St Christophe sur Avre fait partie du **SCoT** (schéma de cohérence territoriale) du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton dont l'élaboration a été lancée en janvier 2008. Son périmètre a été arrêté le 2 novembre 2010. Ce SCoT permettra de fixer à l'échelle du pays des orientations générales en matière d'aménagement de l'espace (zones à urbaniser, zones naturelles), d'équilibre de l'habitat, d'équipements commerciaux, de déplacements et de transports en commun, actuellement déficitaires.



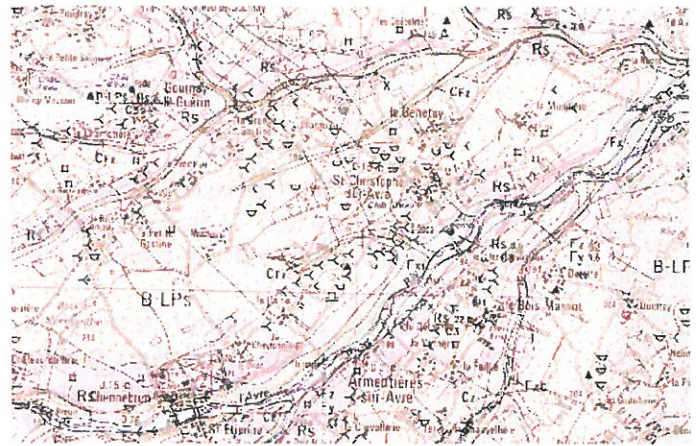
Territoire du Pays d'Avre d'Eure et d'Iton
Source: internet

- St Christophe sur Avre appartient à plusieurs EPCI (établissement publics de coopération intercommunale) et syndicats:
 - Communauté de communes du Pays de Verneuil,
 - Syndicat Intercommunal à Vocation scolaire de Chennebrun,
 - SIAEP du SO du canton de Verneuil sur Avre,
 - Syndicat Intercommunal des communes riveraines de l'Avre,
 - Syndicat des deux vallées,
 - SIEGE (Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure).

Environnement physique

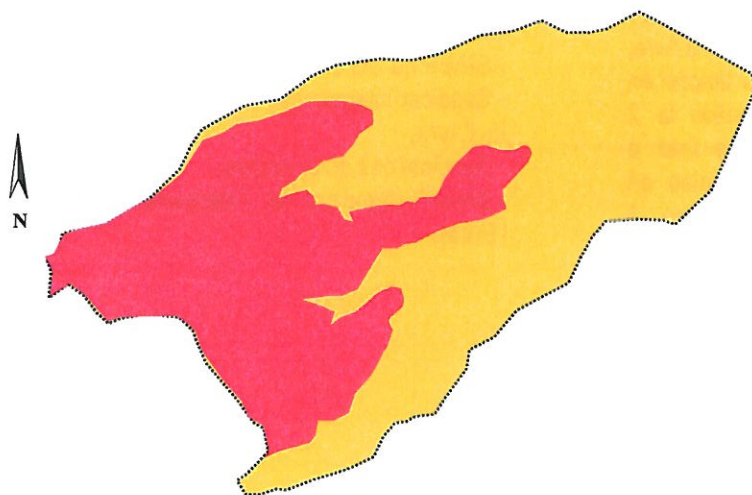
Géologie

- Les couches du Crétacé supérieur ont des caractères de dépôt de mer peu profonde. A l'Yprésien une formation à silex s'est développée. Le secteur étudié a été totalement immergé au cours du Stampien. Au cours du Quaternaire la mer s'est retirée et les vallées se sont creusées en abandonnant des alluvions.
- La commune est concernée par une formation résiduelle à silex masquée par des biefs et des limons à silex. On trouve également quelques traces de limons argileux.



Source: BRGM

Topographie



Altitude:

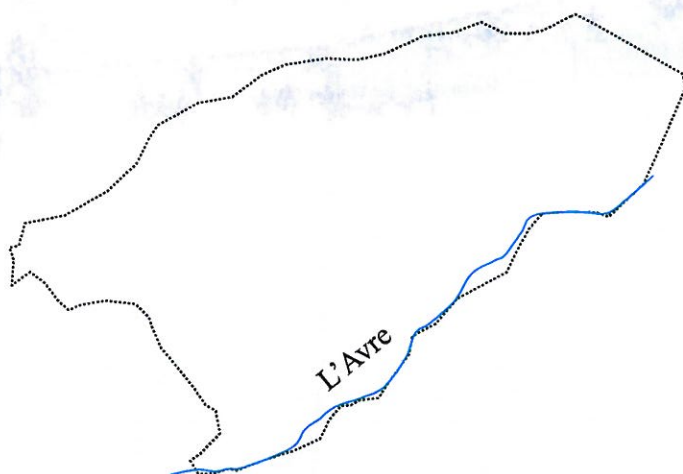
- de 173 à 200 mètres
- plus de 200 mètres

- La commune s'implante sur la vallée de l'Avre. Son territoire est plutôt plan, son inclinaison s'oriente du Nord-Ouest vers le Sud-Est où se trouve l'Avre.

- Les altitudes varient entre 173 et 214 mètres. L'altitude minimale étant enregistrée à proximité de l'Avre tandis que l'altitude maximale se trouve au niveau du Bois Anjou.

Source: TOPOS

Hydrographie



Carte hydrographique de la commune
Source: TOPOS

Les enjeux du SAGE de l'Avre:

15 enjeux ont été définis par la CLE lors de la phase de diagnostic :

La préservation de la ressource en eau potable

- E1. Assurer une gestion globale et durable de la ressource.
- E2. Sécuriser la distribution en eau potable.
- E3. Lutter contre les pollutions accidentelles.
- E4. Lutter contre les pollutions diffuses

La lutte contre les inondations

- E5. Limiter l'Aléa « ruissellement ».
- E6. Limiter l'Aléa « débordements de rivière ».
- E7. Contrôler et réduire la vulnérabilité.
- E8. Une gestion de crise à améliorer et une culture du risque à développer.

La préservation des milieux aquatiques et humides

- E9. Atteindre une bonne qualité des eaux superficielles.
- E10. Assurer un débit minimum.
- E11. Reconquérir la potentialité piscicole de l'Avre.
- E12. Préserver le patrimoine naturel de l'Avre.
- E13. Restaurer la morphologie.
- E14. Sensibiliser les acteurs.

La mise en œuvre du SAGE

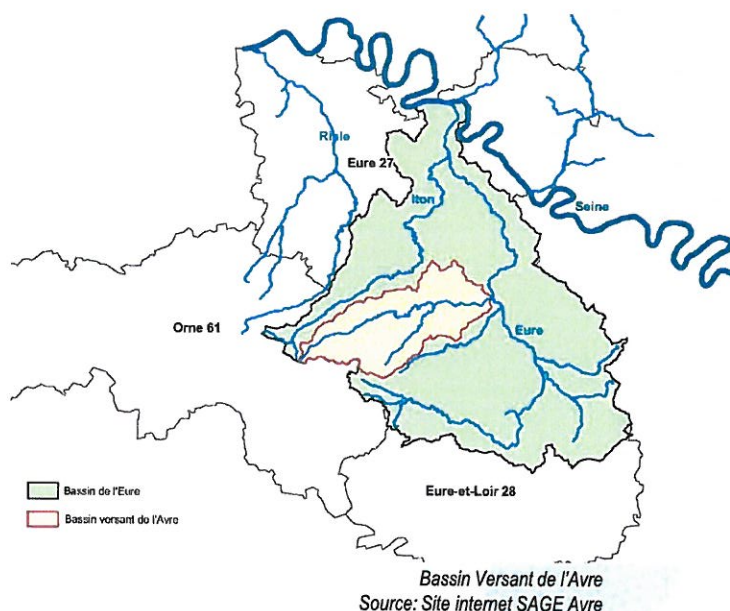
- E15. Mettre en place une maîtrise d'ouvrage locale adaptée.

■ Le réseau hydrographique est représenté par l'Avre qui marque la limite communale Sud.

■ La commune appartient au bassin versant de l'Avre. Situé sur le bassin Seine-Normandie, à cheval sur les départements de l'Orne (15%), de l'Eure (40%) et de l'Eure-et-Loir (45%), le bassin versant de l'Avre s'étend sur 970 km² et compte environ 47 000 habitants. Il est drainé par la rivière d'Avre qui prend sa source dans les forêts du Perche Ornaïs et rejoint l'Eure au-dessus de Dreux.

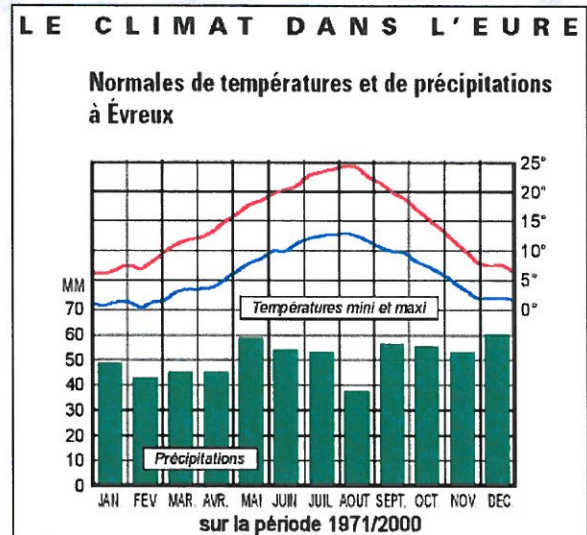
■ Son bassin versant s'étire selon un axe incurvé SW-NE. Il présente une dissymétrie en raison de la proximité de l'Iton qui limite son expansion en rive gauche sur ses 2/3 amont.

La rivière prend sa source à 210 mètres d'altitude dans la forêt du Perche à Bubertré dans l'Orne. Elle s'écoule ensuite vers l'est en formant une frontière naturelle entre les départements d'Eure et d'Eure et Loir sur près de 50 km avant de se jeter dans l'Eure à Saint-Georges-Motel à 70 m d'altitude après un parcours de 79 km. Le réseau hydrographique dans sa globalité (bras, biefs et cours d'eau principal) représente quant à lui un linéaire de 191 km.



Climatologie

- L'Eure est le département le plus sec de la Normandie. Les pluies ne sont pas rares mais peu abondantes : de 650 mm/an sur Evreux à 950 mm/an sur le littoral. On décompte 15 jours de neige par an à Evreux avec chute de neige.
- En été, les nuits restent relativement fraîches avec quand même une grande amplitude thermique lors de journées ensoleillées. Cette fraîcheur nocturne, associée à des vents faibles, favorise la formation de brumes et brouillards.
- Le mois le plus chaud est le mois d'août, avec des températures comprises entre 13 et 25°C. Les mois les plus froids sont les mois de janvier et février avec des températures comprises entre 0 et 7°C. Les précipitations les plus importantes de l'année sont enregistrées en décembre et en mai avec 60 mm de pluie.
- Le mois le plus sec est le mois d'août avec 38 mm de pluie. Globalement, le territoire bénéficie d'une pluviométrie suffisante et régulière avec 208 jours de pluie par an.

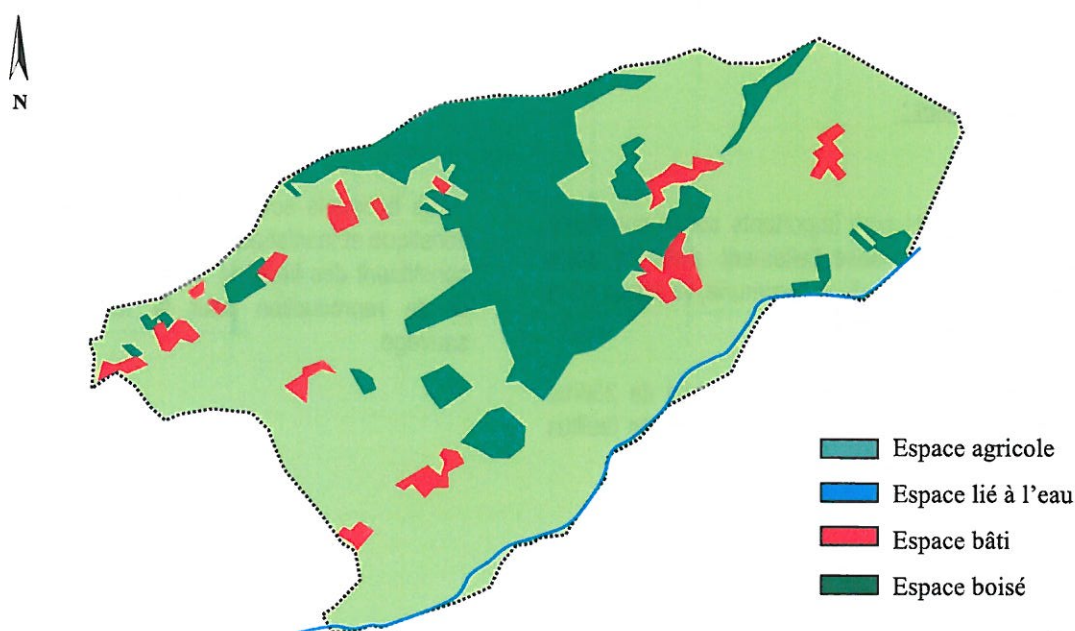


Source : Fiche climatologique de Météo France.

Environnement naturel

Occupation des sols

CARTE D'OCCUPATION DES SOLS



Source: TOPOS

Espaces agricoles :

- Les espaces agricoles correspondent aux espaces non boisés, aux espaces de cultures et aux superficies toujours en herbe.
- Ils représentent près des trois-quarts du territoire communal. Les espaces agricoles se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal et sont essentiellement constitués de grandes parcelles de cultures.



Espace en cultures
Source: TOPOS



Espaces en herbes près de l'Avre
Source: TOPOS

- Les espaces cultivés sont à nu environ 2 mois dans l'année, ce qui peut favoriser le ruissellement de l'eau de pluie, tandis que les espaces en herbes permettent une meilleure infiltration de l'eau. Il est donc important de maintenir les espaces en herbe.

Espaces boisés :

- Les boisements sont importants sur la commune et sont présents essentiellement dans la zone centrale. Sur le reste de la commune, ils prennent la forme de petits bosquets.
- La superficie des espaces boisés est de 236ha. Les bois sont constitués essentiellement de feuillus de type chêne, hêtre.

- Les bosquets sont importants d'un point de vue floristique et faunistique et doivent être préservés. Ils constituent des lieux de nourrissage, de nidification et de reproduction pour la faune naturelle et sauvage.

Espaces bâtis :

- Les espaces bâtis sont disséminés sur le ban communal de manière diffuse. On observe six zones de bâti importantes: le Bourg, la Petite Gastine, la Grande Gastine, le Genetay, la Minglière, la Rairie.

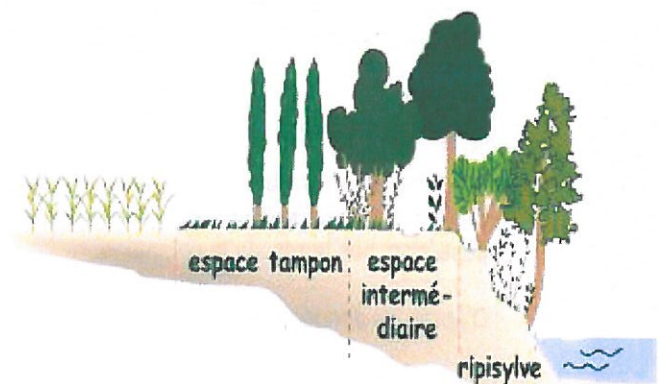
- Des écarts urbains sont également présents et représentent un réseau de mitage sur le territoire communal.

Milieus spécifiques

Ripisylves

- Le milieu immédiat qui longe l'Avre constitue une ripisylve.
- Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau. Il s'agit de zones de transition entre milieux aquatiques et terrestres.
- Ces milieux sont caractérisés par une richesse floristique. La proximité des cours d'eau engendre des conditions climatiques peu contraignantes ainsi que des sols frais et riches favorables à un fort développement des espèces végétales.
- Les ripisylves se caractérisent également par une richesse faunistique importante. La densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niches écologiques et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et sont souvent composées d'importantes populations.
- Les ripisylves ont un rôle fonctionnel puisqu'elles préservent et maintiennent les berges grâce au système racinaire de la végétation qui y est implantée. De plus, elles jouent un rôle de filtre des substances polluantes de surfaces avant leur infiltration dans le cours d'eau.
- Il est admis que trois espaces différents le long des cours d'eau sont utiles afin de parvenir à une berge idéale.

BERGE IDEALE



Environnement agricole

Caractéristiques du milieu local

- Le territoire communal relativement plat ainsi que la qualité agronomique des sols expliquent la forte présence de l'activité agricole.
- La surface agricole présente sur le ban communal est importante et induit un paysage de type « *openfields* ». Il s'agit d'un type de paysage adapté à la mécanisation de l'activité agricole.



Surface agricole permettant une longue échappée visuelle

Silo à grains

- Un silo à grains (Coopérative Interface) est présent sur le ban communal à proximité de la Germandière. Le principe de réciprocité s'applique autour de ce silo, néanmoins aucune construction à usage d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

Les exploitations

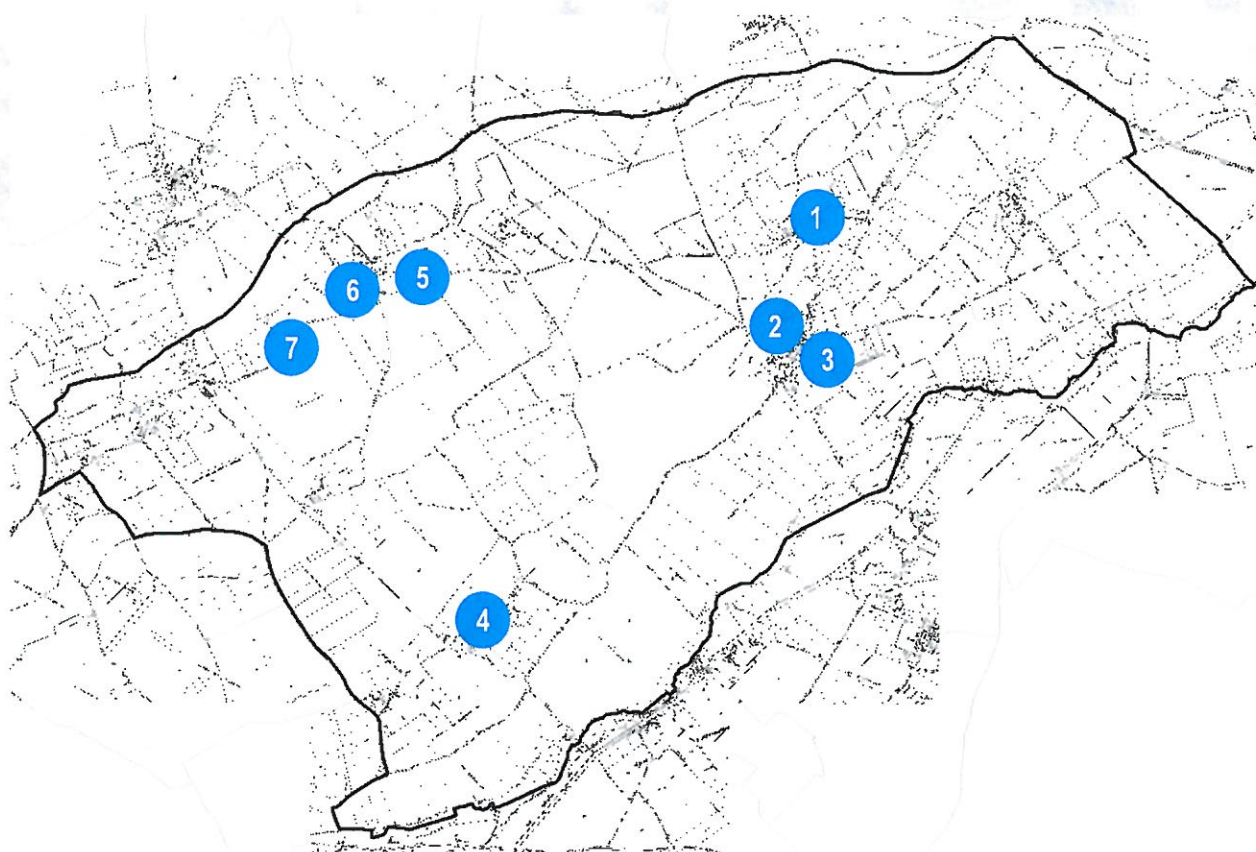
- Un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des exploitants possédant un siège sur la commune ou possédant des terres sur la commune.

D'après les données recueillies:

- 616 ha sont utilisés en tant que terres de labours et 171 ha en prairies soit au total 787 ha, ce qui représente 72% de la superficie de la commune.
- 15 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et 5 sièges d'exploitation ont été recensés dont un Centre de Tourisme Equestre au Genetay et 4 exploitations de polyculture et d'élevage:
 - 2 fermes laitières,
 - 1 élevage allaitant,
 - 1 élevage mixte avicole et bovin.
- Les 5 corps de ferme des exploitations semblent viables et pérennes. En effet, soit la succession des actifs est assurée, soit les chefs d'exploitations ont moins de 50 ans.
- La majorité des exploitations sont isolées des tiers sauf celles présentes au sein du bourg.

- Depuis 10 ans, peu de terrains agricoles ont été consommés sur la commune. Seuls 4000m² de surfaces agricoles ont changé de destination pour de la construction à vocation d'habitat sur le hameau de La Grande Gastine pour deux nouvelles constructions.

LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



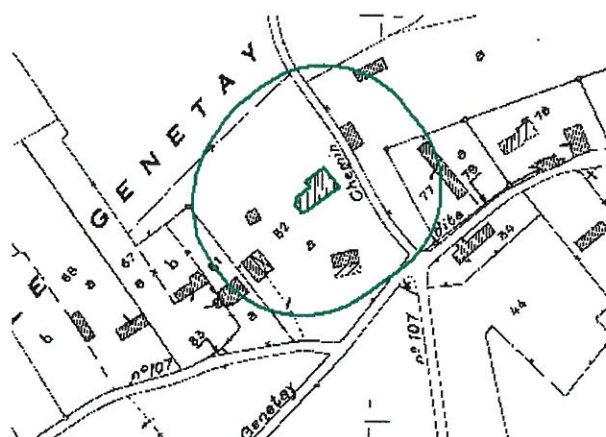
Ferme 1 :

Localisation : Le Genetay

Activité : tourisme équestre

Statut : individuel

Régime : RSD





Ferme 2 :

Localisation : Le Bourg

Activité : polyculture – élevage mixte (avicole et bovins).

Statut: individuel

Régime: RSD

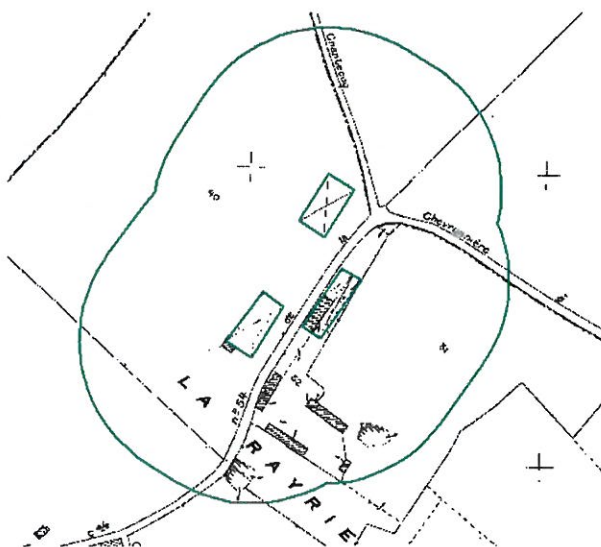
Ferme 3 :

Localisation : Le Bourg

Activité : polyculture-élevage de vaches allaitantes

Statut: EARL

Régime: ICPE



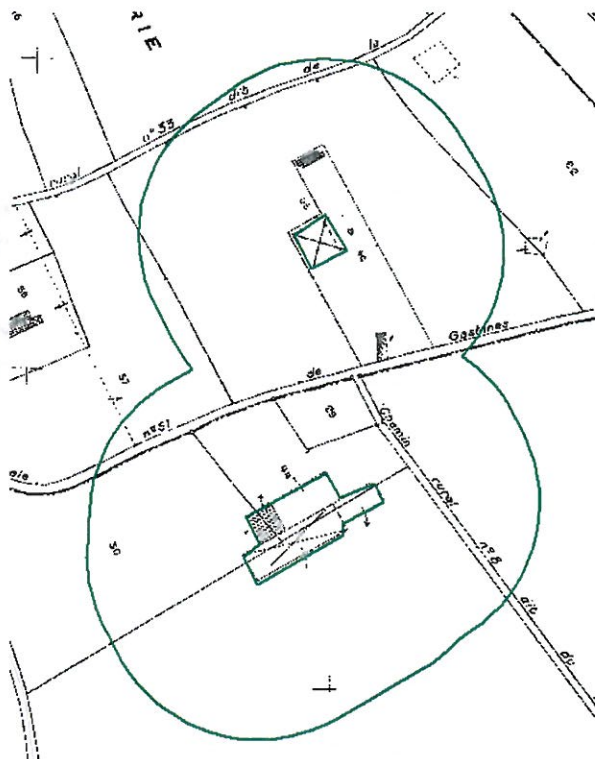
Ferme 4 :

Localisation : La Rairie

Activité : polyculture - élevage de vaches laitières

Régime: RSD

Statut: Individuel



Ferme 5 :

Localisation : La Blaterie

Activité : polyculture – élevage de vaches laitières

Statut: GAEC

Régime: ICPE

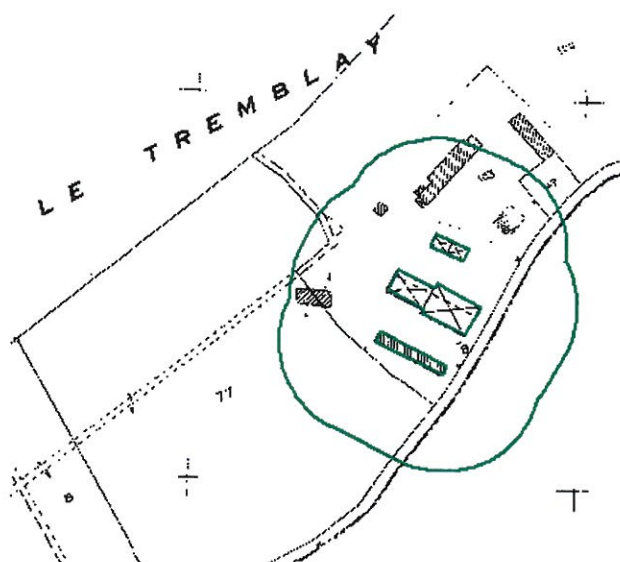
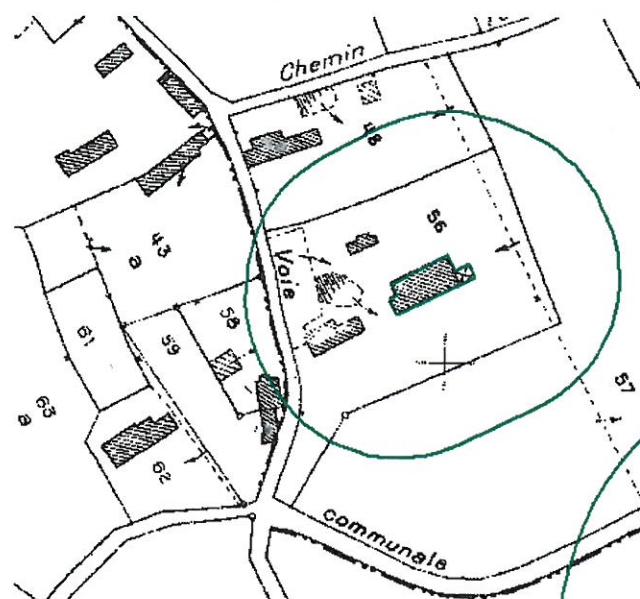
Ferme 6 :

Localisation : La Grande Gastine

Activité : élevage d'ovins

Régime: RSD

Statut: individuel



Ferme 7 :

Localisation : Le Tremblay (siège situé sur la commune de Gournay le Guérin – sur St Christophe, hangars de stockage uniquement- un périmètre de 50m est appliqué autour des hangars pour les protéger pour assurer une protection de l'activité).

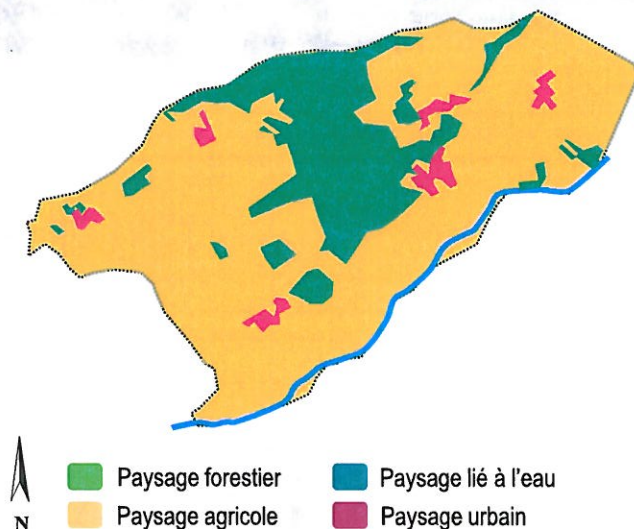
Activité : polyculture

Statut: GAEC

Régime: ICPE

Environnement paysager

CARTE DES ENSEMBLES PAYSAGERS



Source: TOPOS

Paysage forestier

- Le boisement le plus important se situe dans la partie centrale de la commune. Cet espace a été préservé des emprises agricole et urbaine.
- Quelques petits bosquets sont parsemés sur le territoire communal qui permettent une rupture visuelle dans le plateau agricole.

Paysage lié à l'eau

- Le paysage lié à l'eau se situe principalement au Sud au niveau de l'Avre. Mais des mares sont parsemées sur l'ensemble du territoire au sein des espaces bâtis.
- Le cours d'eau permet à un paysage verdoyant de se développer à proximité.

Paysage agricole

- Le paysage agricole se rencontre sur l'ensemble du territoire communal. Le paysage agricole situé au Sud à proximité de l'Avre est constitué de parcelles en prairie ou de parcelles en culture avec une bande enherbée. Les ouvertures sont plus restreintes du fait de la présence de ripisylves.
- Sur le reste du territoire, les espaces agricoles sont en majorité des surfaces en culture mais des surfaces en herbe subsistent notamment à proximité des espaces bâtis.

Paysage urbain

- On observe 6 secteurs où le paysage urbain domine. Il s'agit du bourg, des hameaux de la Minglière, du Genetay, de la Rairie, de la Grande Gastine et de la Petite Gastine.
- Les espaces urbanisés sont des espaces plutôt aérés, agrémentés de haies et d'arbres qui ressortent dans les espaces agricoles.
- Le bourg est l'espace bâti le plus important et le plus concentré. Il regroupe autour d'une petite place, l'église et la Mairie.

Situations paysagères spécifiques

Repère visuel

- Le clocher de l'église et surtout le château d'eau sont les repères visuels du bourg. Ils sont facilement visibles des alentours. Il convient de conserver ces repères et d'éviter toute construction dont la hauteur viendrait occulter cette vue.



Vue sur le bourg depuis la RN12
Source: TOPOS

Points de vue restreints

- Les espaces bâtis, le bois et les ripisylves offrent de nombreux points de vue fermés.
- Les haies et les constructions restreignent le champ de vision dans les espaces bâtis.



Vue fermée par le bois
Source: TOPOS

Points de vue ouverts

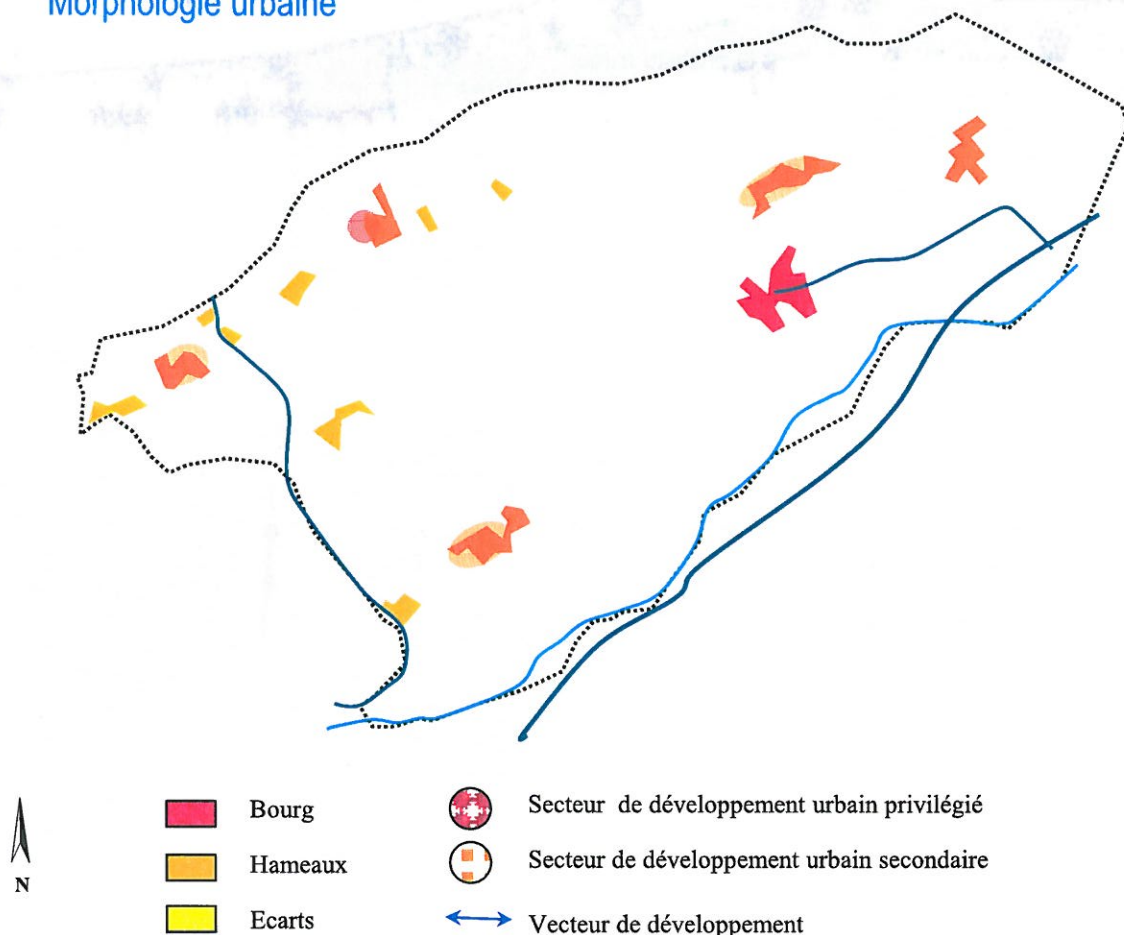


Vue ouverte sur le silo dans les espaces agricoles
Source: TOPOS

- L'espace agricole permet de nombreuses échappées visuelles.

Environnement urbain

Morphologie urbaine



Source: TOPOS

- A St Christophe, le développement récent de l'urbanisation ne s'est pas opéré à partir du bourg.
- Très peu de nouvelles constructions se sont implantées sur la commune ces dix dernières années, les plus récentes datent de 2009 et ont été construites à l'entrée du hameau de La Grande Gastine.
- Les entités urbaines ne s'étant pas ou très peu développées, elles ont gardé leur identité architecturale traditionnelle.
- Une grande partie des habitations ou des anciens corps de ferme a été rénovée.

Les espaces libres

- Les espaces libres sont des espaces occupés par des jardins plantés ou des vergers



Exemple d'espaces libres au bourg
Source: TOPOS

- L'urbanisation de la commune est peu dense. Les propriétés sont de tailles importantes, permettant ainsi de vastes jardins plantés. Aussi, on trouve de nombreux espaces libres. Ces espaces contribuent à aérer la trame urbaine et confortent l'identité rurale et villageoise de la commune.

Formes architecturales traditionnelles

- Le bâti traditionnel se caractérise par ses matériaux :

- Les façades sont en silex enduit ou moellons de silex avec un chaînage en briques.
- Quelques pans de bois sont parfois visibles principalement sur les dépendances des grands corps de ferme.



- La majorité des façades sont agrémentées de briques. Celles-ci utilisées comme pierres d'angles ou pierres d'ouvertures donnent du caractère aux bâtis.



- Les toitures des constructions anciennes sont en petites tuiles plates et peuvent comporter des lucarnes pignon, jacobines ou encore à croupe.

- On observe deux types de constructions traditionnelles selon leur emplacement en zone bâtie dense ou en hameau.

- Dans le bourg, qui constitue la seule entité dense de la commune, les constructions sont majoritairement alignées en limite d'emprise publique. Elles sont principalement construites sur plusieurs niveaux: rez-de-chaussée, étage et combles aménageables.

- Dans les hameaux, où le tissu urbain est plus lâche, les constructions sont plutôt longues et étroites. Elles sont de type rez-de-chaussée et combles aménageables.

- Leur implantation sur la parcelle est variable, la façade est souvent perpendiculaire à l'alignement de la voie.

Formes architecturales contemporaines



- Les matériaux utilisés dans les constructions plus récentes sont différents. Les façades sont souvent en béton et enduites de couleur ocre.

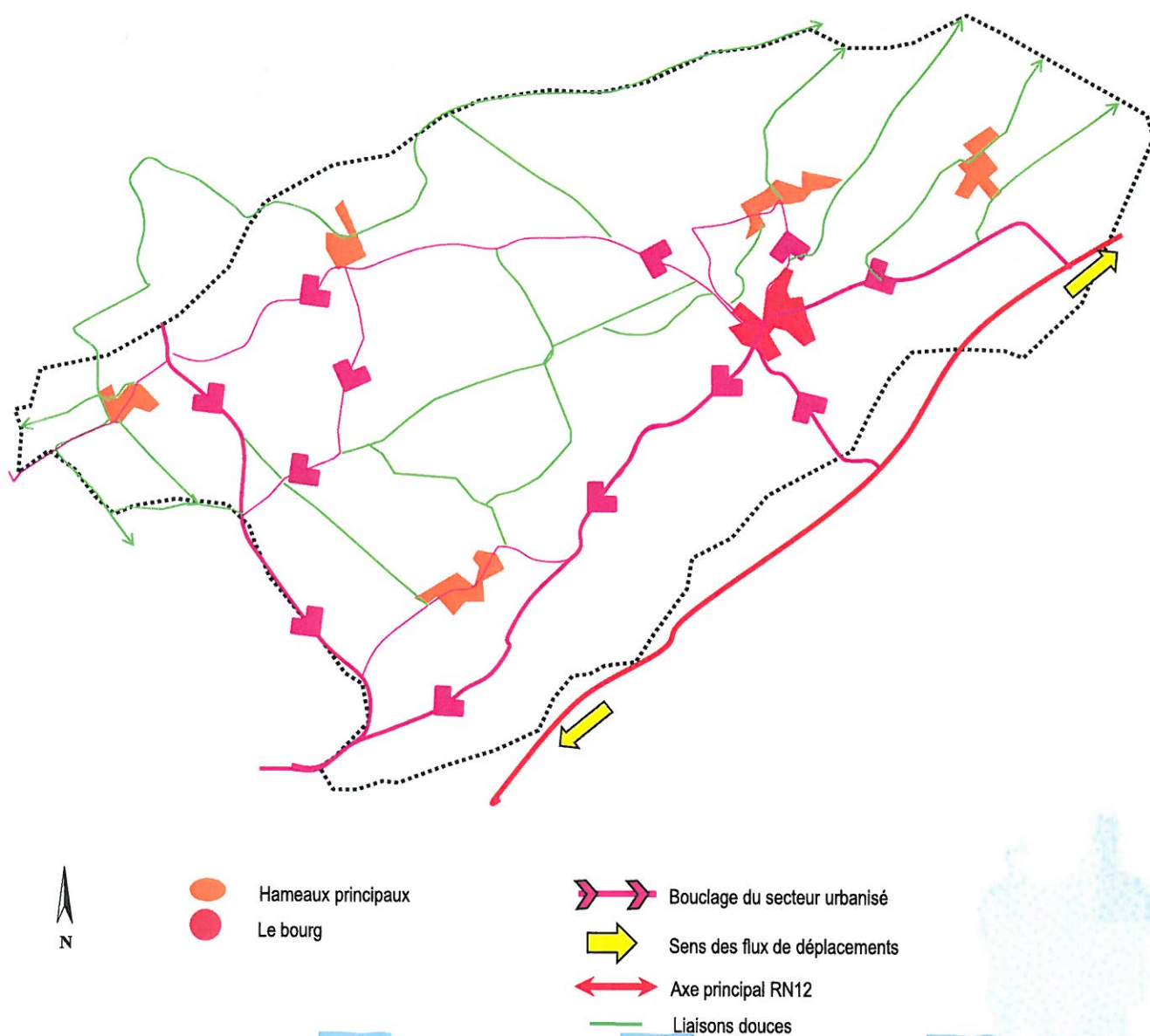
- Les encadrements sont réguliers et ne possèdent pas d'ornement.

- Ces constructions sont implantées en milieu de parcelles, présentant ainsi un jardin d'agrément devant la maison.

- Les niveaux de hauteur sont respectés (rez-de-chaussée et combles).

Infrastructures - Transports

- La commune est desservie par de nombreuses voies communales qui créent des bouclages entre les différentes entités urbaines.
- L'accès à l'axe principal: la RN12, se fait soit par le Sud du bourg soit par l'Est ou encore via la commune de Chennebrun située à l'Ouest de la commune.
- La RN12 draine un grand nombre de véhicules et permet de rejoindre les pôles urbains proches dont Verneuil sur Avre, Evreux, Dreux ainsi que sur le département de l'Orne: l'Aigle, Mortagne au Perche.
- De nombreuses liaisons douces jalonnent le territoire de la commune et permettent de circuler en toute sécurité sur une grande partie du territoire.
- Ces liaisons relient entre elles, une grande partie des entités urbaines. Elles sont principalement localisées dans les parties boisées du territoire.
- Elles sont utilisées par les piétons mais également les cyclistes et les cavaliers (présence du centre équestre du Genetay et de Center Parc). Elles permettent de rejoindre Center Parc situé à proximité de la commune. De nombreux circuits de randonnée sont balisés.



Réseaux, équipements et services

Services publics

- Les services sont représentés par la mairie et l'école.

Equipements scolaires

- St Christophe fait partie du regroupement scolaire du SIVOS de Chennebrun comprenant 5 communes: Chennebrun, Armentières sur Avre, St Christophe sur Avre, St Victor sur Avre et Gournay le Guérin.
- La commune de Chennebrun accueille les classes de maternelles, le CP et le CE1. St Christophe sur Avre accueille les classes de CE2, CM1 et CM2.
- Ces écoles maternelles et primaires comptent 66 élèves en 2010-2011 et peuvent accueillir jusqu'à 85-90 élèves. Elles assurent la cantine et la garderie scolaire.
- Pour l'enseignement au collège et au lycée, les élèves partent sur Verneuil sur Avre ou plus loin dans les structures privées.

Réseau d'eau

- Le SIAEP du SO du canton de Verneuil sur Avre gère le réseau d'eau potable. Son siège se situe à la Mairie d'Armentières.
- Une station de pompage est présente sur la commune en bordure de l'Avre sur la route du bourg à Rohaire.
- Un château d'eau est présent sur le terrain municipal du bourg en bordure de la route vers chennebrun.

Assainissement

- Il n'existe aucun réseau d'assainissement collectif sur la commune. L'assainissement individuel est une des compétences de la Communauté de communes.

Autres équipements

- Un terrain de foot est présent à côté du château d'eau.

Commerces

- Une boulangerie, un café-hôtel-restaurant, la poste, un médecin généraliste et un propharmacien sont présents sur la commune voisine de Chennebrun.
- Un boulanger passe 2 fois par semaine sur la commune et un poissonnier, 1 fois par semaine.

Réseau d'électricité

- Le réseau électrique est géré par ERDF et le SIEGE implantés à Guichainville.

Défense incendie

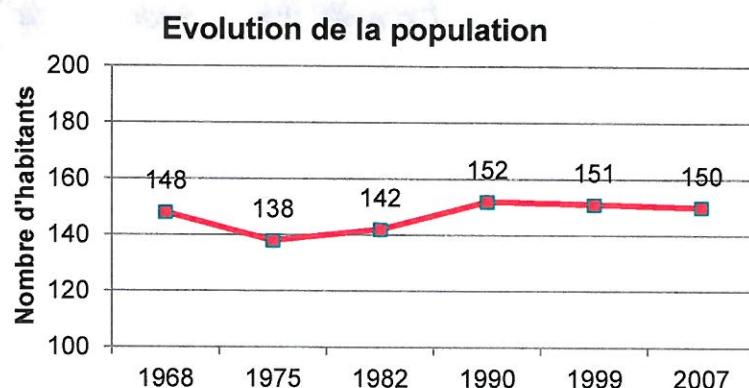
- Le gestionnaire du réseau sécurité incendie est le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), basé à Evreux.

Déchets

- La Communauté de communes du Pays de Verneuil sur Avre gère le ramassage des ordures ménagères.
- Des sacs sont mis à la disposition des habitants pour la collecte des ordures ménagères. Un point d'apport volontaire des ordures existe sur la commune.
- Le ramassage des déchets ménagers s'effectue de manière hebdomadaire.
- Les déchets sont traités à Guichainville.
- La déchetterie la plus proche se situe Verneuil sur Avre.

Environnement socio-économique

L'évolution de la population de la commune



Sources INSEE

■ La courbe d'évolution de la population sur la commune de St Christophe est plutôt stable. Entre 1968 et 2007, la population n'a que faiblement augmenté de 2 habitants.

■ Au dernier recensement effectué en 2010, 151 habitants ont été recensés.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.

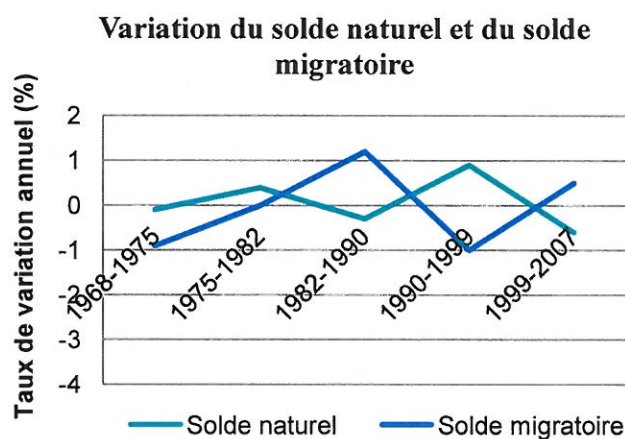
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

■ La stabilité de la population est expliquée par les fluctuations des deux soldes, qui se complètent.

■ Entre 1975 et 1990, le solde naturel était faible voir négatif tandis que le solde migratoire était positif, inversement entre 1990 et 1999.

■ En se complétant, la variation des deux soldes permet la stabilisation de la population.

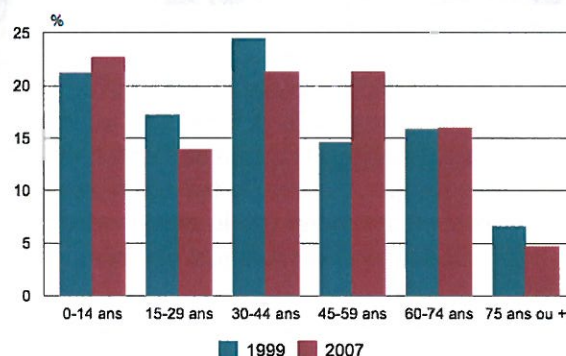
✎ *La population qui s'installe sur la commune semble être de jeunes couples puisque le solde naturel augmente après chaque arrivée de nouvelles populations.*



Source : INSEE

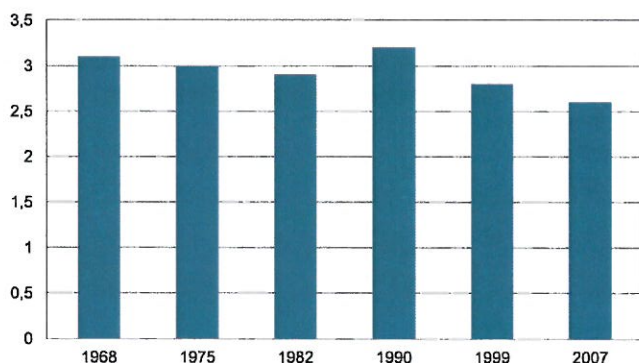
Structure par âges de la population

- Entre 1999 et 2007, les tranches d'âges des 0-14 ans et des 45-59 ans augmentent. Les autres tranches diminuent toutes de manière plus ou moins importante.
- La hausse de la tranche des 0-14 ans confirme la venue de jeunes couples sur la commune et la baisse des 30-44 ans indiquent également la chute du solde migratoire.
- La tranche des 15-29 ans diminue mais ceci peut être expliqué par la période des études pendant laquelle les jeunes doivent quitter le logement familial.
- 57.7% de la population a moins de 45ans sur la commune, ce qui démontre une population jeune.



Source : INSEE

Évolution des ménages



Source : INSEE

- Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer (phénomène de desserrement des ménages: augmentation des divorces, de la durée de vie,...), il est passé de 2.8 en 1999 à 2.6 personnes par foyer en 2007.
- En 2007, la population était composée de 60.3% de couples mariés, de 27.6% de célibataires, de 5.2% de divorcés et de 6.9% de veufs/veuves.

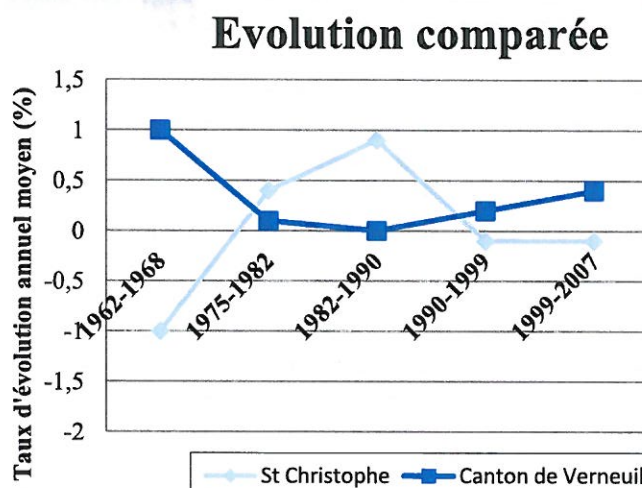
La commune dans son environnement

Évolution comparée

■ L'évolution comparée de la variation annuelle de la population de St Christophe sur Avre et de la population du canton de Verneuil sur Avre montre que la commune suit une évolution en dent de scie tandis que le canton connaît une évolution constante mais plus modérée.

■ Selon les années, la population de la commune diminue ou augmente fortement ou modestement.

■ Depuis 1982, l'évolution du canton est positive et s'accroît tandis que celle de la commune diminue et devient négative.



Source : INSEE

	Population en 1999	Population en 2007	Evolution (%)
St Christophe sur Avre	151	150	-0.67
Canton de Verneuil sur Avre	11538	11903	+1.03
Département de l'Eure	541 263	572 107	+1.05

Source : INSEE

■ Entre 1999 et 2007, St Christophe est le niveau administratif qui enregistre le plus faible taux de croissance.

■ Globalement on note que l'ensemble des échelons supérieurs connaît une augmentation de sa population de l'ordre de +1% tandis que la commune voit sa population stagner.

■ Le canton de Verneuil sur Avre comptait 11 903 habitants en 2007. La population de la commune représentait donc 1,26% de la population cantonale.

■ Dans l'ensemble du département, la population est passée de 541 263 habitants en 1999 à 572 107 habitants en 2007 ; soit une hausse de 30 844 habitants.

La commune ne s'insère pas dans la dynamique attractive du territoire. Alors que l'ensemble des communes voisines enregistre une augmentation de leur population, la commune de St Christophe reste stable.

Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires :

Année du recensement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
1999	53	20	9	82
2007	58	23	6	87

Source : INSEE

■ Le parc de logements de la commune a augmenté entre 1999 et 2007. La commune dispose de 5 logements supplémentaires. Cet accroissement est dû à l'augmentation des résidences principales.

■ Cet accroissement s'explique par la rénovation d'anciens bâtiments et non par la construction de nouvelles habitations.

Depuis 2004, 2 nouvelles constructions ont été autorisées sur la commune.

■ Le parc de logements de la commune compte 66.7% de résidences principales. Les logements vacants sont peu nombreux et représentent 6.9% du parc.

Les propriétaires et les locataires :

■ On observe une diminution de la part des propriétaires entre 1999 et 2007 au profit de la part des locataires.

■ Ceci peut être expliqué par la hausse des résidences principales dont certaines ont du être mises en location.

	1999	2007
Ensemble des logements	82	87
Part des propriétaires (%)	88.7	86.2
Part des locataires (%)	7.5	8.6

Source : INSEE

Typologie des logements :

■ Le parc de logements est composé à 100% de maisons individuelles. Les logements collectifs sont inexistant sur la commune.

	1999	2007
Ensemble des résidences principales	82	87
Part des appartements (%)	0	0
Part des maisons (%)	100	100

Source : INSEE

Il est important de favoriser une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier. Le marché locatif peut donc être développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

Économie et vie sociale

La population active

- A St Christophe, la population active en 2007 représentait 62.1% de la population totale contre 67.7% en 1999.
- La part des actifs ayant un emploi a diminué entre 1999 et 2007.
- Le nombre de chômeurs a été augmenté et touche en particuliers les hommes.

	Actifs ayant un emploi (%)	Chômeurs (%)	Inactifs (%)
1999	63.4	4.3	37.9
2007	56.8	5.3	32.3

Source : INSEE

Emploi

- La majorité des habitants travaille dans une autre commune du département. Le bassin d'emploi de Verneuil sur Avre et également la présence du site de loisirs Center Parc, proche de la commune attire de nombreux travailleurs habitants à St Christophe.
- La commune est donc concernée par le phénomène de migrations pendulaires.
- Néanmoins, St Christophe est une commune dynamique. 20.4% des habitants actifs travaillent sur la commune. Ce pourcentage est expliqué par la présence sur la commune d'exploitations agricoles qui créent de l'emploi local.
- Le positionnement de la commune en limite de département et de région explique le nombre d'actifs travaillant dans un autre département (notamment sur la ville de l'Aigle) ou une autre région.

	Dans la commune	Dans une autre commune du département	Dans une région différente
Nb d'actifs travaillant ...	11	31	12
Part (%)	20.4	57.4	22.2

Source : INSEE

Tissu associatif

- Les associations suivantes sont présentes sur la commune :
- Comité des fêtes,
Les habitants ont également la possibilité d'accéder aux associations des communes voisines (ex: Club des anciens de Chennebrun).
- Ces associations participent à la vie sociale de la commune.

Paramètres environnementaux sensibles

Documents supérieurs de référence

Document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008. Conformément à l'article R124-5 du Code de l'Urbanisme sa consultation est obligatoire lors de l'élaboration de carte communale.

Il identifie les grands enjeux correspondants aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace dû au développement de l'urbanisation,
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

SDAGE Seine Normandie

■ Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé le 20 novembre 2009 et concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

■ Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9000 communes. Il s'étend sur environ 100 000km², soit 1/5 du territoire national.

■ Les enjeux majeurs du SDAGE sont:

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

■ Conformément à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit intégrer dans un rapport de compatibilité, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

■ 8 orientations fondamentales ont été fixées:

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques »,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque inondation.

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

■ La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les SCoT remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme et s'imposent aux PLU, aux programmes locaux de l'habitat, aux plans de déplacements urbains et aux schémas de développement commercial.

■ Le SCoT fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

■ Il fixe dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminant les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

■ Un arrêté préfectoral portant publication du périmètre du SCoT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton en date du 2 novembre 2010 intègre la commune de St Christophe sur Avre.

A ce jour, aucun document n'a été produit.

Environnement

Sites archéologiques

■ Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 6 sites archéologiques sur le territoire de la commune.

-1: Le Cotillon Rouge: mobilier lithique paléolithique et néolithique,

-2: Les Bruyères Morel: mobilier lithique paléolithique et néolithique,

-3: Le chemin Perrey: voie romaine Condé/Alençon,

-4: Au Nord-Ouest de l'église: motte cadastrale médiévale,

-5: Les Fossés du Roi: talus et fossés marquant la frontière de la Normandie au XIIème siècle,

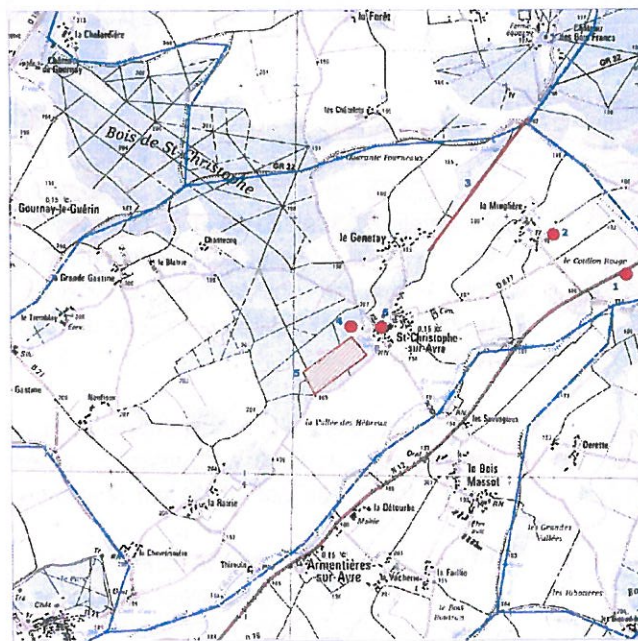
-6: Eglise paroissiale St Christophe XIIème siècle.

Au terme de l'ordonnancement n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes des vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de haute Normandie.

Le décret n°2004-490 prévoit que: « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages, travaux,...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

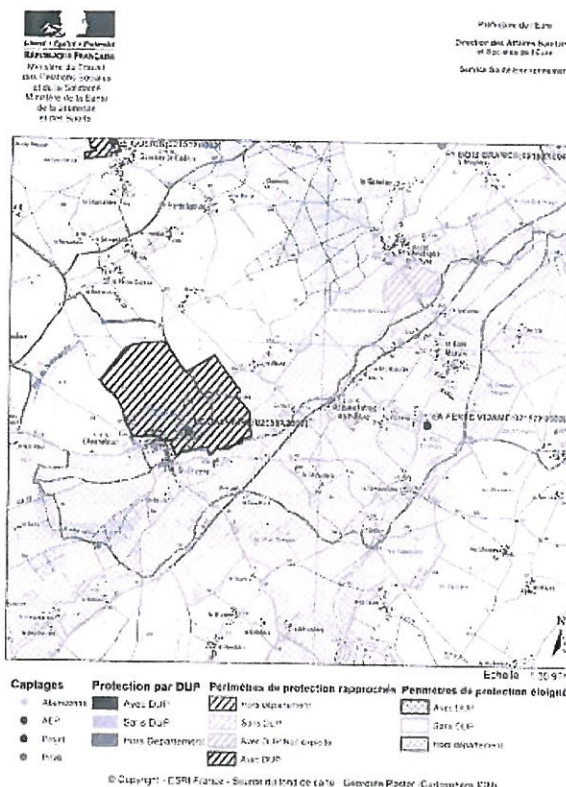
SAINT-CHRISTOPHE-SUR-AVRE : carte communale
Sites archéologiques recensés au 28/08/02



Source: Carte communale 2005

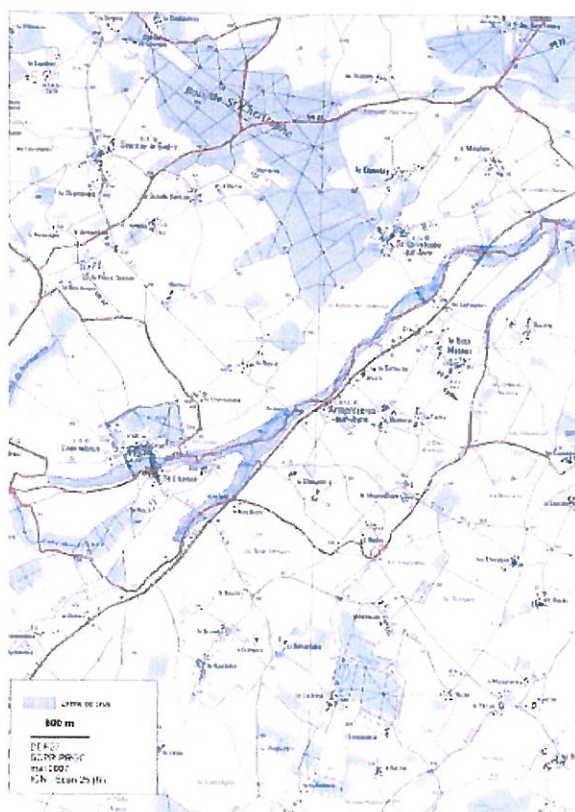
Eau potable

- La commune est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Verneuil sur Avre (source Gonord) ainsi que par le forage de St Christophe sur Avre.
- Elle est également concernée par les périmètres éloigné et rapproché du captage de Chennebrun.



Source: PAC Armentières sur Avre

Risques et nuisances



Risque inondation

- La commune est sujette au risque d'inondation de l'Avre. Ce risque doit être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors des dernières crues connues et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.

Nuisances sonores

- La commune est concernée par les nuisances sonores provoquées par la RN12 qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

Cavités souterraines

- Plusieurs indices ont été répertoriés sur la commune, qui sont situés en dehors des zones bâties.

Dans les zones de la carte communale où les constructions ne sont pas admises, les fondements de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme seront retenus:

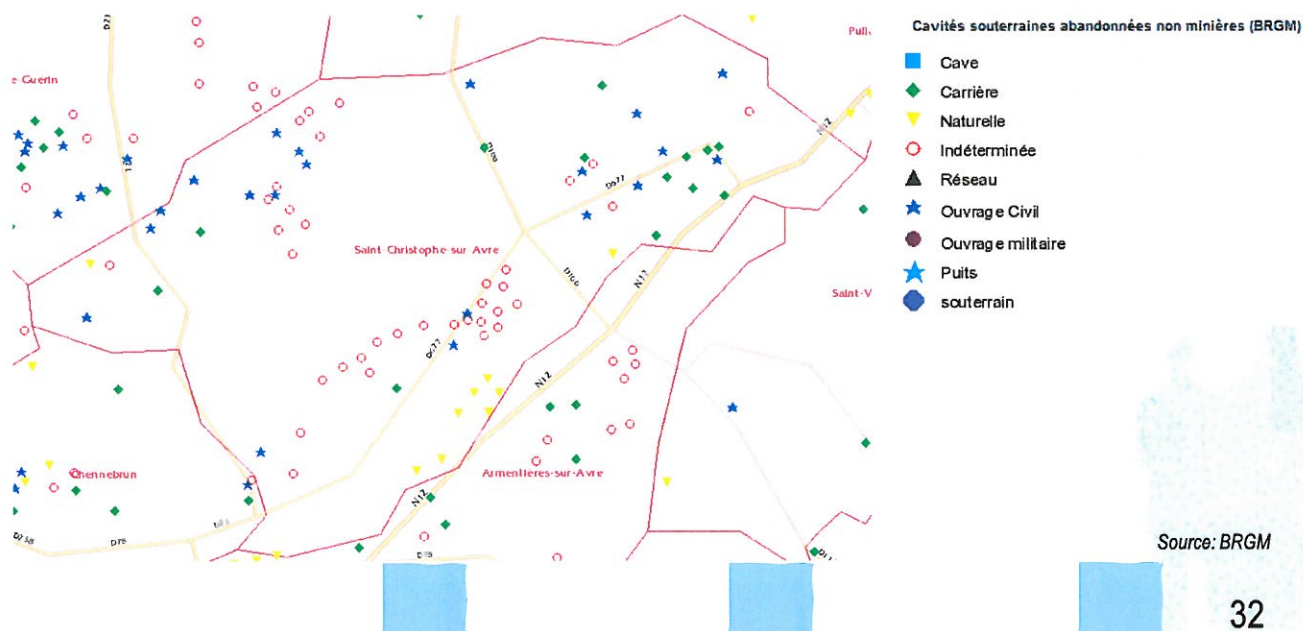
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Par conséquent, les zones non constructibles de la carte communale situées dans un périmètre de protection lié un indice de cavités souterraines ne peuvent accueillir aucune construction habituellement admise tant que le risque n'aura pas été levé.

Dans les zones de la carte communale où les constructions sont admises, les parcelles sujettes à un périmètre de protection autour d'un indice de cavités souterraines ne pourront être constructibles qu'une fois le risque levé.

Lorsqu'un indice de cavités souterraines est découvert après approbation de la carte communale, la Mairie doit en être immédiatement informée. Si le terrain est vierge, il faudra lever le risque pour rendre le terrain constructible. En cas de travaux en cours, ceux-ci devront être arrêtés tant que le risque ne sera pas levé.

Pour lever un risque, il existe plusieurs méthodes: suivis de décapages (évacuations des formations superficielles avec une pelle hydraulique) et de sondages pelle, et par les sondages destructifs profonds (forages).



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEEDDM-BRGM)

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



Source: brgm

Risque sécheresse

- Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.
- La commune est caractérisée dans sa majorité par un aléa faible.

Sols susceptibles d'être pollués

- Un site est répertorié dans BASIAS sur la commune:

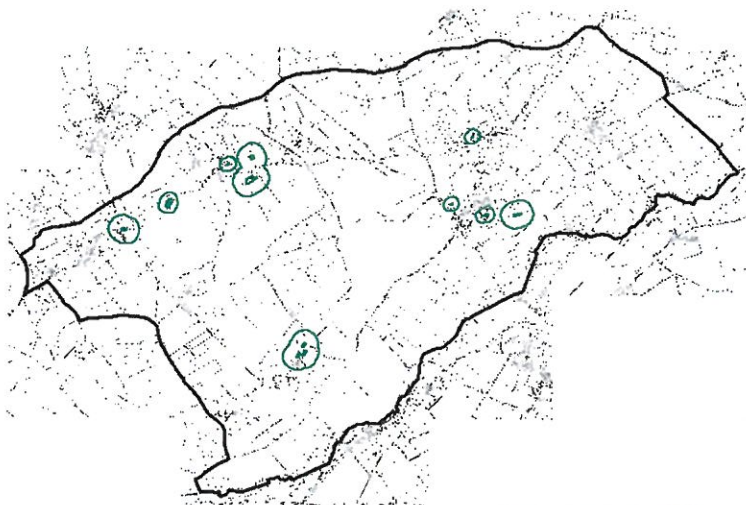
Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise (s)	Nom Adresse (s) usuel format	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
HNO2705422	DEVIN			SAINT-CRISTOPHE-SUR-AVRE (27521)	e38 31z	Ne sait pas	Inventorié

Source: BASIAS

Agriculture

Périmètres de réciprocité agricole

- L'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 (codifié L.111-3 du code rural et de la pêche maritime) a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles sont fixées par le règlement sanitaire départementale (50mètres minimum) ou la législation sur les installations classées (100mètres minimum).



Source: TOPOS

Servitudes d'Utilité Publique

- **I4 : Servitudes à l'établissement de canalisations électriques**
- **PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**
- **T7 : Servitudes aéronautiques.** Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24 Km autour de l'aérodrome d'EVREUX – FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

Enjeux

Situation géographique

Saint Christophe sur Avre se situe dans à l'extrême Sud-Ouest du département de l'Eure. Aussi, la commune se trouve à proximité de la région Basse-Normandie et de la région Centre. Plus localement la présence de Verneuil sur Avre et du site de Center Parc non loin de la commune attirent certains travailleurs.

Milieu naturel et physique

St Christophe est implantée au cœur de la vallée de l'Avre. Il s'agit d'une vallée très peu encaissée. Les versants sont inclinés en pente douce en direction du cours d'eau situé au Sud du ban communal. Une zone inondable longe l'Avre. Cette zone doit être écartée de toute urbanisation.

Paysage naturel

La commune est caractérisée par une urbanisation éparpillée. L'espace bâti doit être recentré autour de secteurs d'urbanisation à développer. De plus, l'espace agricole est fortement présent et cohabite avec les multiples secteurs d'urbanisation. Enfin, un massif forestier qui s'implante dans la partie centrale du territoire communal doit être préservée.

Paysage urbain

La commune est composée d'un bourg où l'urbanisation est concentrée, de quatre hameaux principaux et d'écarts. Il convient de densifier les secteurs d'urbanisation principaux et de stopper le mitage du territoire communal. La trame urbaine est aérée par les nombreux jardins plantés présents sur la commune. Ils participent à l'image rurale de la commune.

Démographie

La population communale poursuit une croissance démographique stable. La croissance démographique est stable grâce à l'arrivée de jeunes couples.

Logements

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. On constate que le nombre de résidences principales augmente légèrement. La diminution des résidences secondaires est à encourager afin de permettre un certain dynamisme communal.

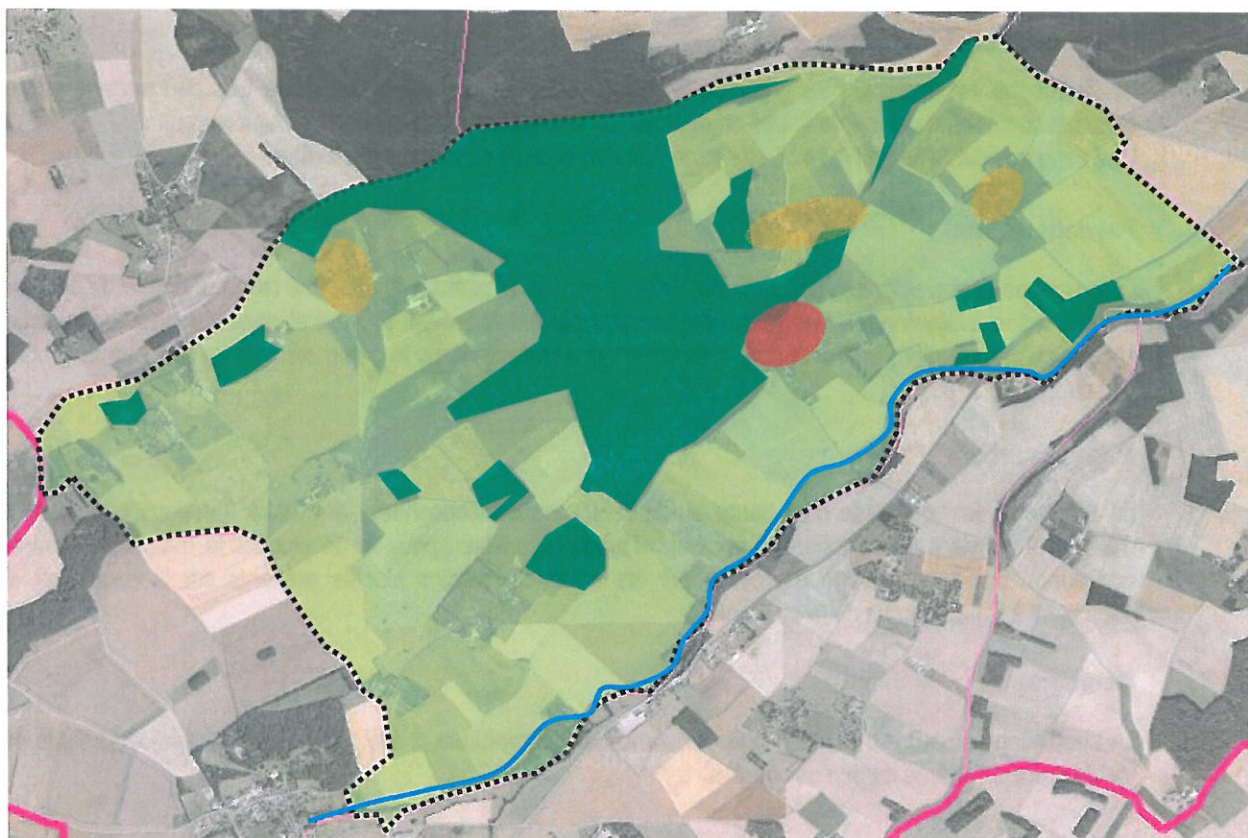
Equipements, services et réseaux

La commune dispose de réseaux qui desservent la totalité de la commune. La commune appartient à un SIVOS pour le système scolaire. L'école primaire est située sur la commune.

Vie économique et sociale

La vie économique est tournée vers le bassin d'emplois de Verneuil sur Avre et des régions environnantes.

CARTE DES ENJEUX



-  Secteur d'urbanisation à prioriser
-  Secteur d'urbanisation à combler
-  Espace agricole à préserver
-  Rivières et ripisylves à préserver
-  Boisements à préserver

Deuxième partie

Choix retenus par la commune



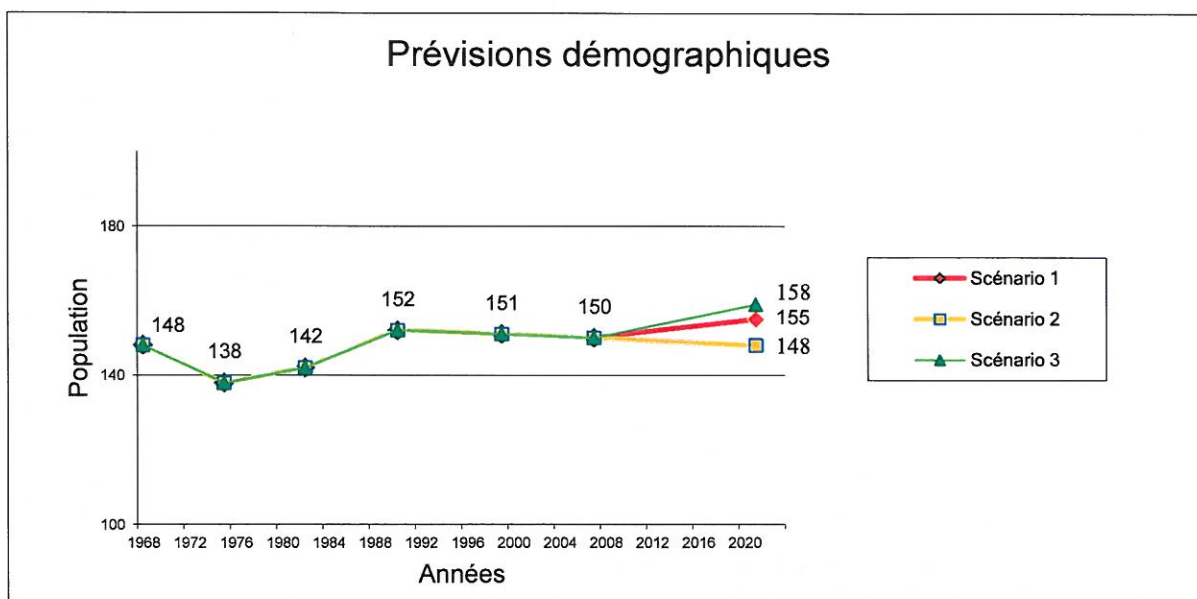
Prévisions démographiques

Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune. Ces scénarii sont des hypothèses.

Le **premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1982-2007. Dans ce cas, la commune accueillerait **155 habitants en 2021**. C'est-à-dire que la population communale enregistrerait une augmentation d'environ 4 habitants. 1,5 logement serait créé sur 10 ans.

Le **deuxième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1999-2007. Dans ce deuxième cas, St Christophe compterait **148 habitants dans 10 ans** soit une diminution de 3 habitants. Dans ce cas la commune devrait prévoir l'augmentation de logements vacants.

Le **troisième scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels moyens du canton de Verneuil sur Avre, calculés sur la période 1999-2007. Dans ce troisième cas, la commune compterait **158 habitants**, soit 4 personnes supplémentaires. C'est-à-dire une création de 1.5 logement sur les 10 ans.



La commune souhaite relancer sa courbe démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants dans le but de maintenir les équipements scolaires. Le nombre de demandes de terrains est d'environ 10 chaque année, seulement les zones constructibles de l'ancienne carte communale n'ont pas permis leur installation (sauf 2 constructions à La Grande Gastine).

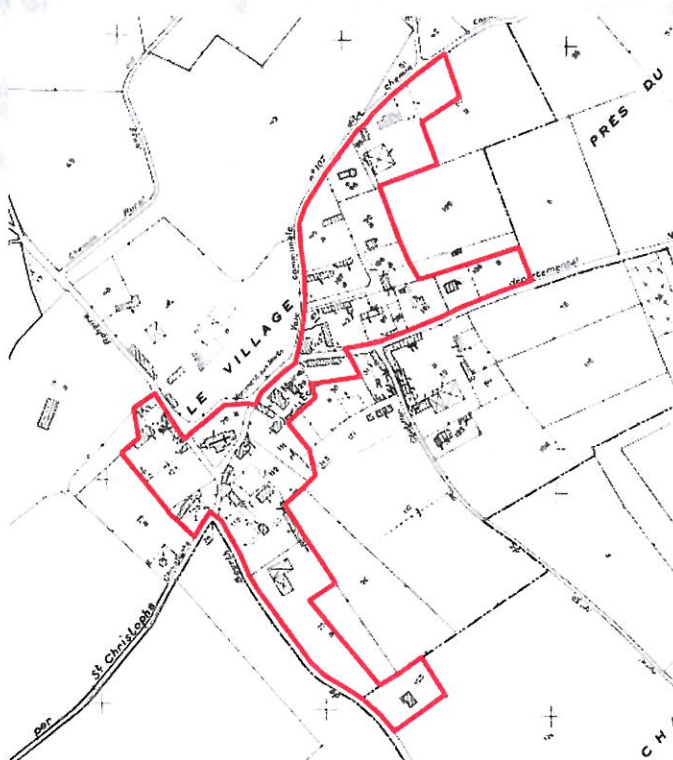
La commune a souhaité réviser sa carte pour ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation qui répondraient aux attentes des futurs habitants.

La commune souhaite tendre vers un objectif de 2 logements par an pour les dix prochaines années, soit une surface à ouvrir à l'urbanisation de l'ordre de 2 ha si on considère une taille moyenne de parcelles de 1000m², la commune étant à caractère rural et en assainissement autonome. En appliquant un taux de rétention foncière de l'ordre de 25%, la surface à ouvrir à l'urbanisation doit atteindre 2,5ha.

Le but de ces scénarii est de deviner l'avenir de la démographie de la commune en fonction de plusieurs critères. Ces critères sont bien sûr l'évolution de la population ces dernières années mais peuvent également être la pression foncière, l'évolution du taux de service, etc.

Présentation du périmètre constructible sur les différents secteurs

Bourg

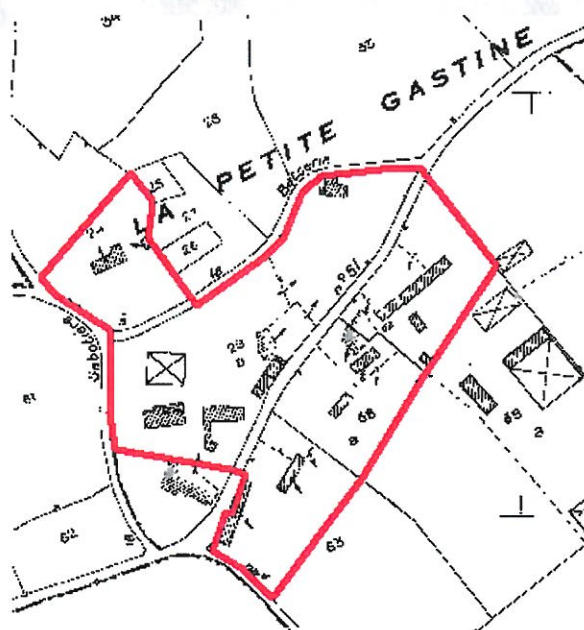


Surface ouverte à l'urbanisation: 6 180 m²

Totalité en extension

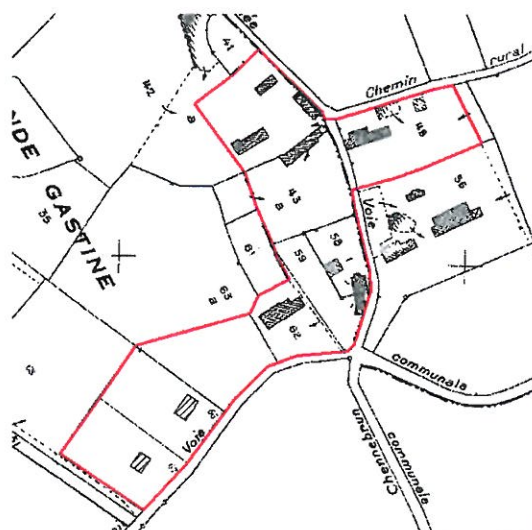
Nombre d'habitations prévues: 5

La Petite Gastine



Surface ouverte à l'urbanisation: 0 m²

La Grande Gastine

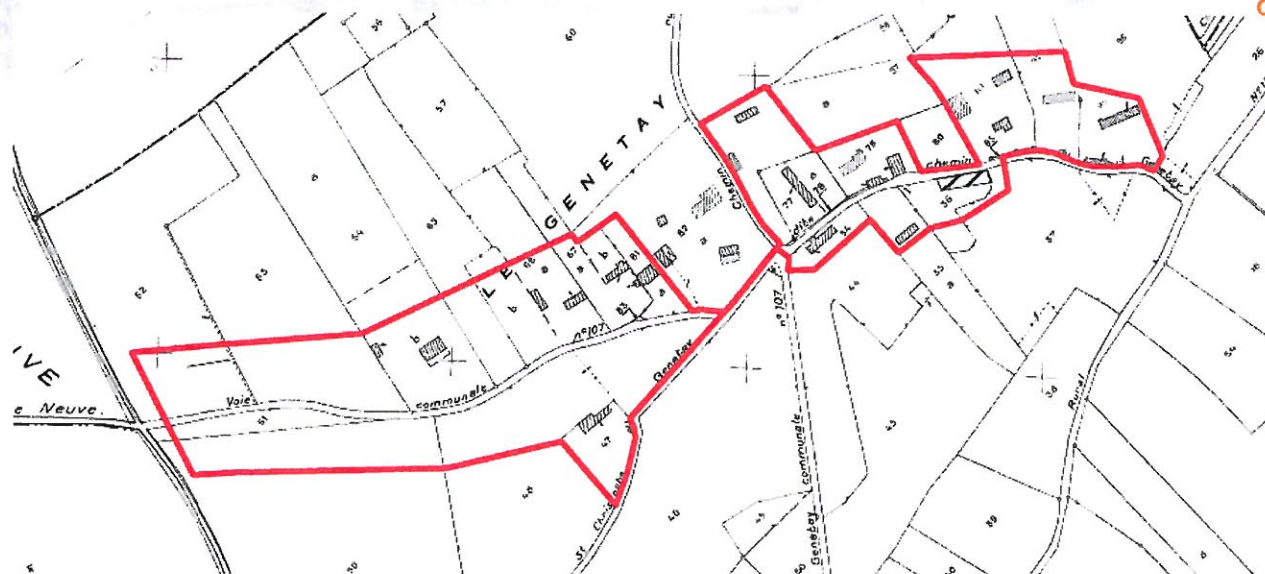


Surface ouverte à l'urbanisation: 2350m²

Dents creuses seulement

Nombre d'habitations prévues: 2

Le Genetay



Surface ouverte à l'urbanisation: 17 670 m²

Totalité en extension (P.V.R. en place)

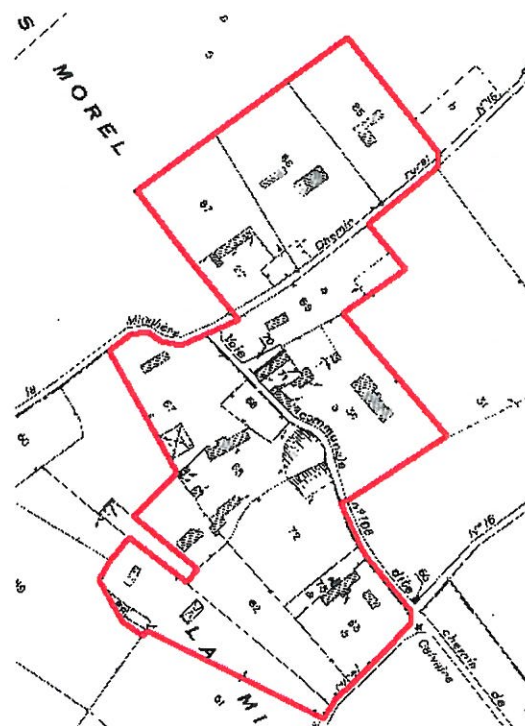
Nombre d'habitations prévues: 17

La Minglière

Surface ouverte à l'urbanisation: 7 800 m²

Dents creuses

Nombre d'habitations prévues: 7



Orientations générales souhaitées par la commune

La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

Le principe général

- Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, ...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du périmètre retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.
- Par ailleurs, le cahier de recommandations architecturales établi lors de la précédente carte communale sera annexé au présent document.
- Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »
- Dans la commune, la rénovation des bâtiments existants devra privilégier la reconstruction sur la même emprise et respecter les volumes existants des bâtiments d'origine.
- La commune a identifié un périmètre constructible en prenant en compte l'activité agricole présente sur le ban communal : les zones urbaines ont donc été limitées dans les secteurs concernés par un plan d'épandage ou par la proximité d'exploitations agricoles.

Remarques générales

- Au regard du diagnostic communal, de l'état initial de l'environnement, des besoins énoncés pour le développement de la commune et des problématiques et enjeux du territoire, la municipalité s'est fixée les objectifs suivants :
 - déterminer de nouvelles zones constructibles adaptées aux besoins communaux, répondant à la demande et ainsi pouvoir augmenter de manière mesurée le nombre d'habitants sur la commune,
 - préserver les espaces naturels (haies bocagères, boisements, mares de la commune,
 - prendre en compte les besoins des exploitants agricoles.

Cette politique de développement a été définie dans le respect des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en particulier les principes fixés notamment par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **le principe d'équilibre** (entre le développement urbain et protection des espaces naturels),
- **le principe de respect de l'environnement** (utilisation économe de l'espace).

Le choix du périmètre constructible

- La définition du périmètre constructible respecte la forme urbaine et s'intègre dans l'organisation urbaine existante, le périmètre proposé reprend les possibilités offertes par les Parties Actuellement Urbanisées et vise à combler en priorité les « dents creuses » présentes au sein de l'enveloppe urbaine.
- Les bâtiments à usage agricole ont été volontairement exclus du périmètre constructible afin de pérenniser cette activité sur le territoire communal. En effet, d'une part, les bâtiments agricoles peuvent se développer à l'extérieur du périmètre constructible, et d'autre part, dans le cas où les exploitants souhaiteraient réaliser un nouveau bâtiment à usage agricole, ils devraient respecter la distance liée au périmètre de réciprocité agricole à partir de la zone constructible.
- Le périmètre constructible respecte la profondeur existante des constructions permettant l'implantation d'un bâtiment annexe à l'arrière des maisons d'habitation.
- Afin de permettre la réalisation des projets de constructions validés antérieurement à la carte communale, les périmètres constructibles ont été créés dans le but de prendre en compte les certificats d'urbanisme positifs.
- Le développement urbain de la commune ne s'est pas réalisé à partir du bourg mais au sein des divers hameaux répartis sur l'ensemble du ban communal. Les trois hameaux les plus concentrés en habitation bénéficient d'un périmètre constructible. Seules les exploitations agricoles, les bâtiments à usage agricole, les hameaux trop « étalés », les lieux-dits et les habitations isolées sont situées en zone non constructible.

En terme d'extensions urbaines, les choix de la commune ont été guidés par divers critères :

- les caractéristiques du milieu physique,
- le respect des milieux naturels,
- la préservation du paysage communal,
- la maîtrise des retombées démographiques des ouvertures à l'urbanisation,
- les besoins en terrains constructibles,
- le respect des périmètres de réciprocité agricole,
- les contraintes supra-communales,
- les finances communales (présence ou non des réseaux),
- le respect de la législation en vigueur.

Les zones d'extensions retenues peuvent se décliner de la façon suivante :

Le bourg:

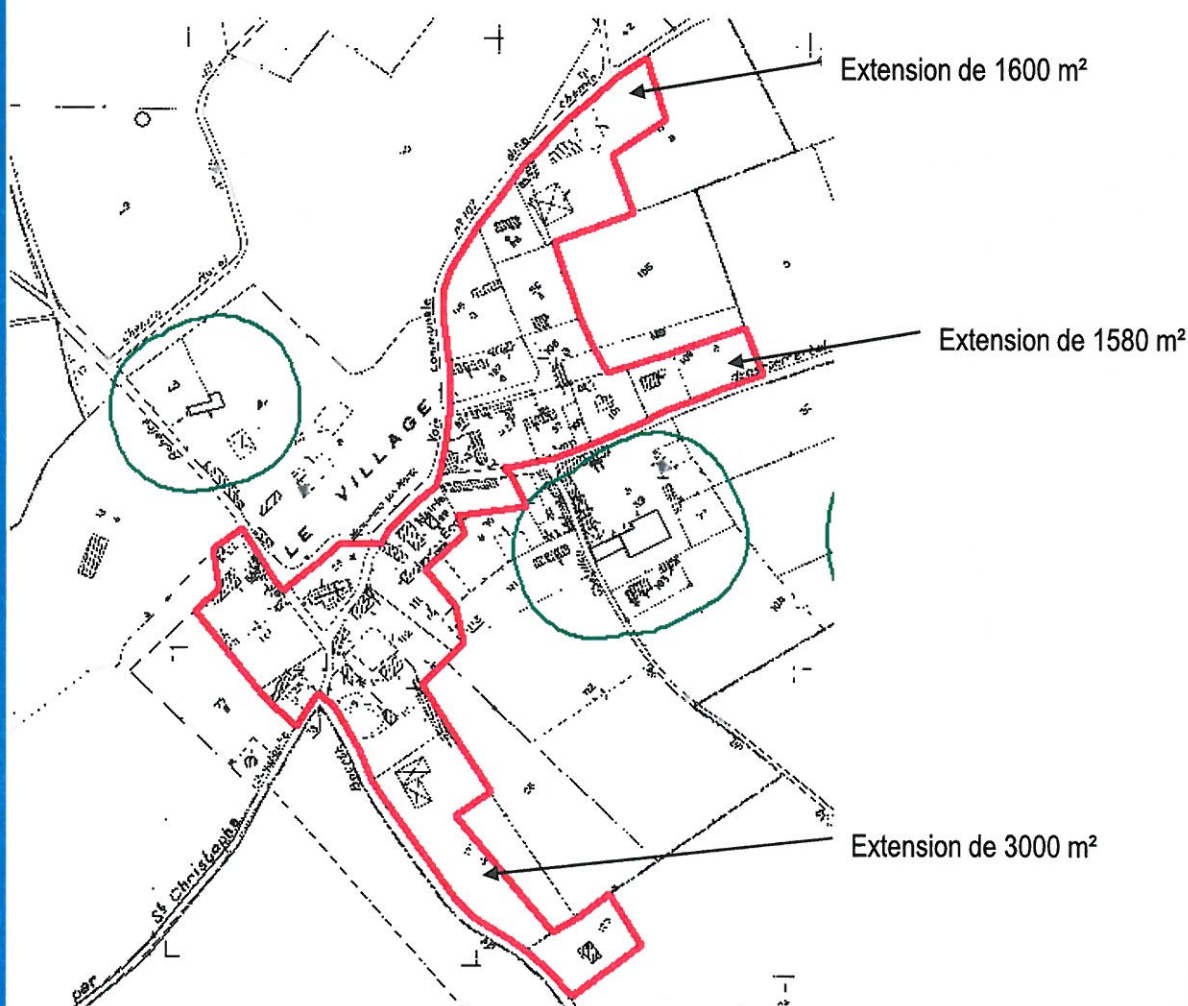
Le bourg est le secteur le plus urbanisé de la commune. Il regroupe les divers services présents tels que la Mairie et l'école et est situé à proximité de la RN12.

Le périmètre constructible suit le parcellaire du bâti existant. Seules deux extensions sont prévues: une sur la parcelle 106 et une sur la parcelle 25, toutes deux situées en entrée de bourg.

La profondeur du périmètre constructible a été limitée sur la parcelle 25 afin que les futures constructions suivent l'alignement des constructions existantes.

Les périmètres de réciprocité des exploitations ont été pris en compte.

Dans l'ancienne carte communale, le bourg n'était pas en zone constructible. Le choix a été fait de le rendre constructible dans le document actuel car il s'agit du secteur urbain principal de la commune. Le but est donc de le densifier.



La Grande Gastine:

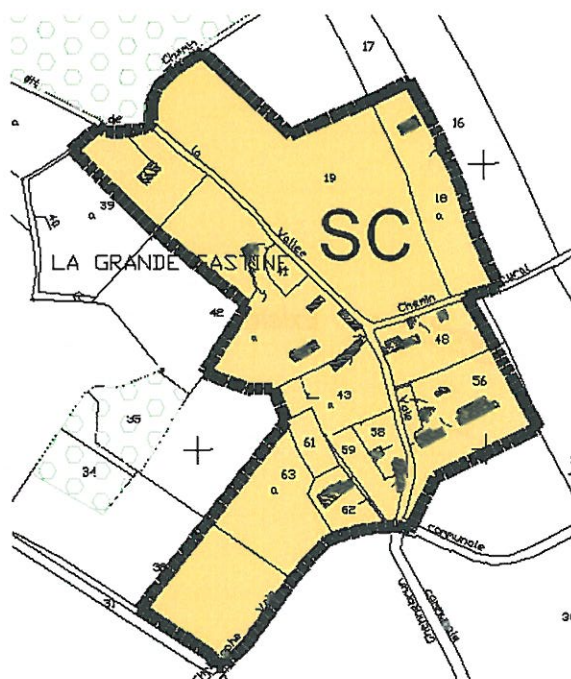
Deux nouvelles constructions se sont implantées à l'entrée Ouest de ce hameau. Dans l'ancienne carte communale, la totalité du hameau était en zone constructible, ce qui permettait la construction d'environ 7 habitations (la taille moyenne des parcelles était alors de 2000m², on comptabiliserait 14 habitations avec la réglementation actuelle).

Le choix est fait dans la présente carte, de limiter la zone constructible à la dent creuse présente entre les deux nouvelles constructions et le bâti ancien.

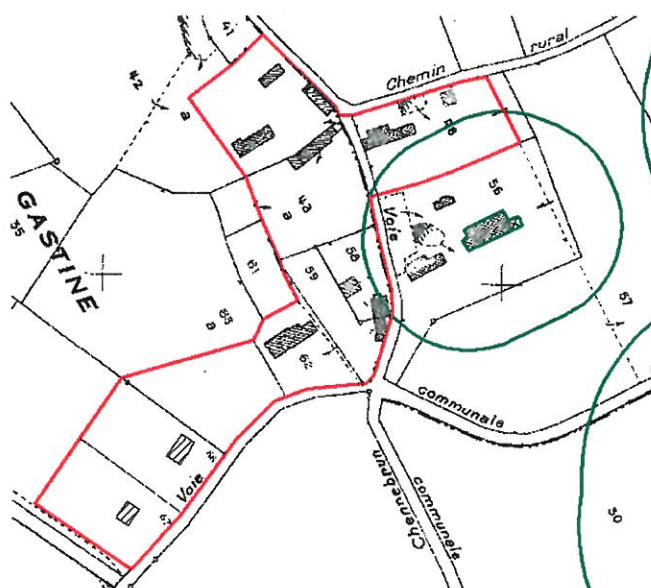
Ce hameau est situé loin du bourg et des axes routiers majeurs, une urbanisation importante créerait de nombreux déplacements.

1,7 ha sont donc retirés de l'ancienne zone constructible afin de préserver le caractère rural du hameau.

L'exploitation agricole située à l'est du hameau est retirée du périmètre constructible. Les tiers dont les parcelles sont en zone constructible mais qui sont situées dans le périmètre de réciprocity agricole de l'exploitation, seront soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture pour toutes demandes d'extensions ou de nouvelles constructions.



Périmètre constructible de l'ancienne carte



Périmètre constructible de la carte actuelle

Les parcelles sont desservies par la voirie ainsi que par les réseaux d'eau et d'électricité.

La Petite Gastine:

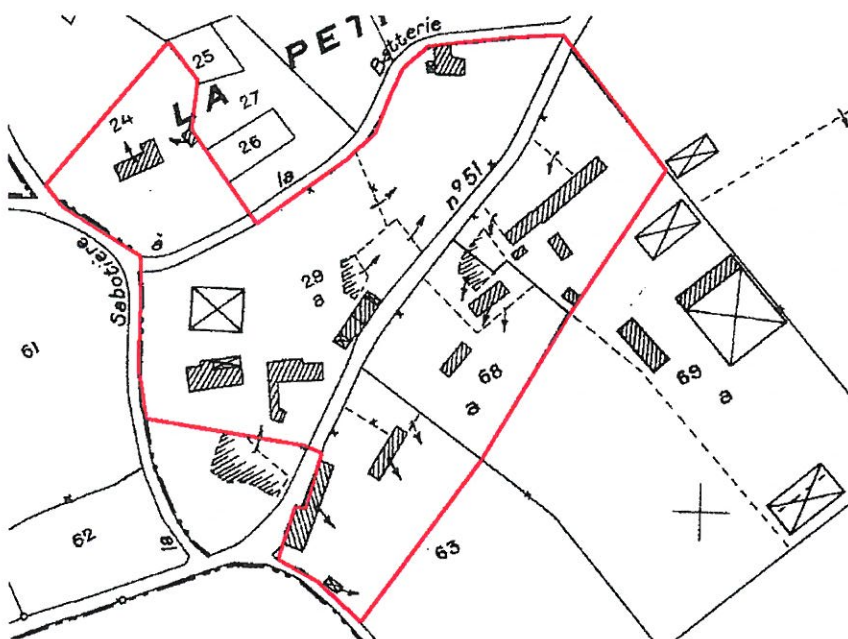
Ce hameau regroupe un nombre important d'habitations, un périmètre constructible a été défini afin de permettre aux habitants de construire sur leur terrain sans qu'il leur soit imposés de le faire en continuité du bâti existant.

Le périmètre constructible suit le parcellaire du bâti existant ou si la parcelle est trop grande est situé à environ 20 mètres du bâti.

Aucune nouvelle surface n'est ouverte à l'urbanisation. A part si les propriétaires réalisent des divisions parcellaires, aucune nouvelle construction n'est prévue sur ce hameau.

Les anciens bâtiments agricoles n'ont pas été inclus dans le périmètre constructible au cas où ils seraient réutilisés à des fins agricoles.

En dehors de la zone constructible, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles.

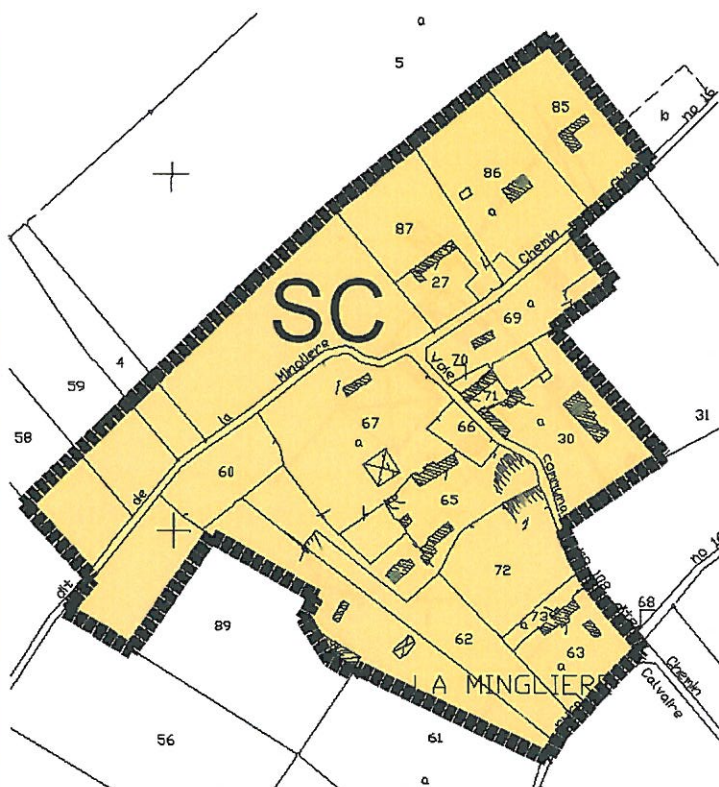


Les parcelles sont desservies par la voirie ainsi que par les réseaux d'eau et d'électricité.

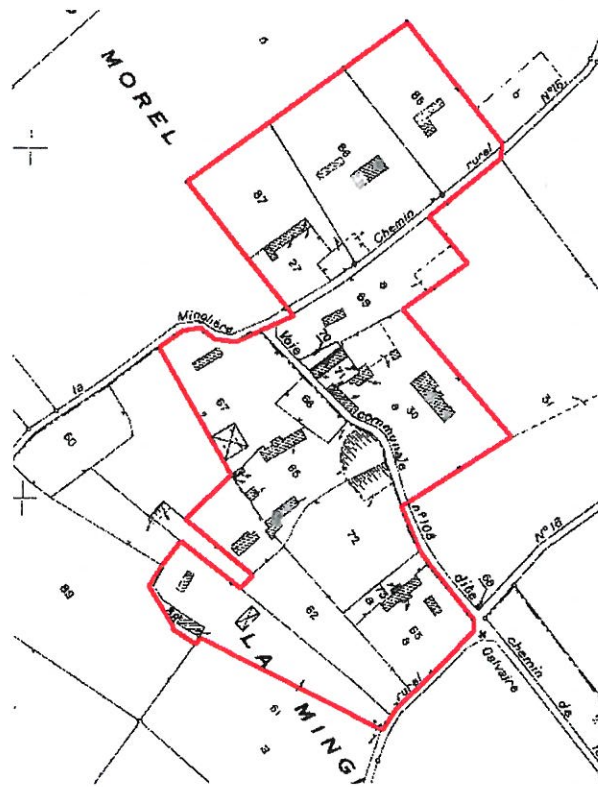
La Minglière:

Ce hameau qui est un secteur urbain important de la commune est mis en zone constructible. Environ 2.2ha sont retirés du zonage de l'ancienne carte communale. La volonté de la commune étant de privilégier le caractère rural des hameaux plutôt que de densifier et concentrer leur urbanisation. Bien que situé à proximité de la RN12, la voirie est très étroite, une augmentation importante d'habitations sur ce secteur générerait un fort trafic routier que la voirie actuelle ne saurait supporter. De plus, une ouverture trop importante de l'urbanisation demanderait un renforcement du réseau électrique que la commune ne peut pas engager.

Seuls les terrains situés en dent creuse sont maintenus dans la zone constructible, ce qui devrait permettre l'implantation de 7 habitations. L'ensemble de ces terrains est actuellement occupé par des jardins.



Périmètre constructible de l'ancienne carte



Périmètre constructible de la carte actuelle

Les parcelles sont desservies par la voirie ainsi que par les réseaux d'eau et d'électricité.

Le Genetay:

Ce hameau qui est un secteur urbain important de la commune est mis en zone constructible.

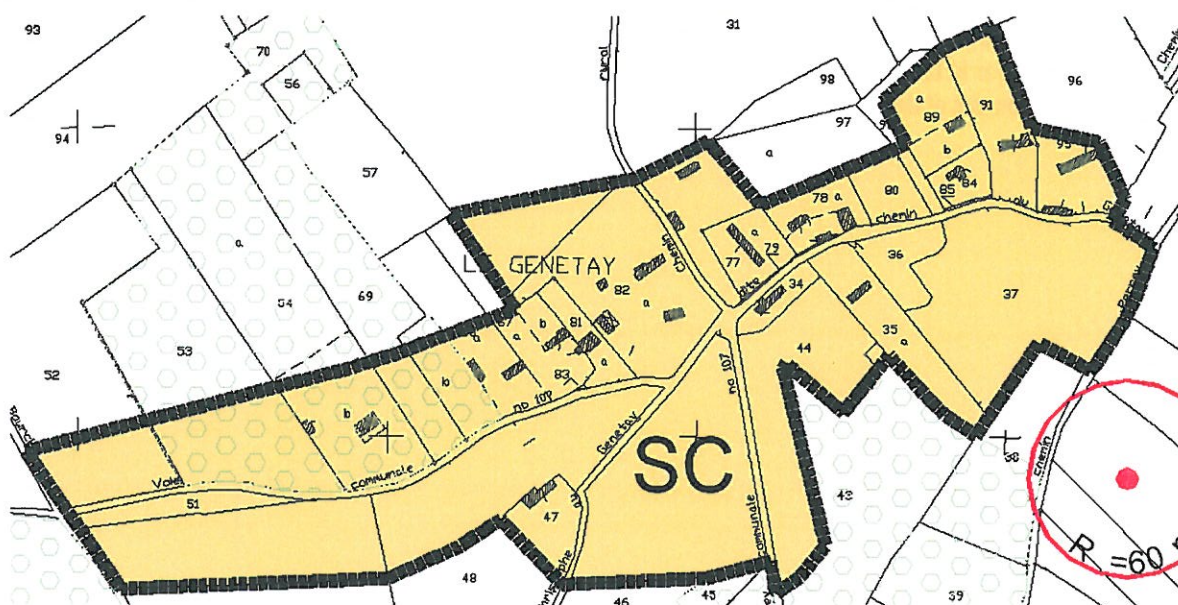
Environ 5ha sont retirés du zonage de l'ancienne carte communale:

Le centre équestre est retiré du périmètre, celui-ci pouvant construire même en zone non constructible étant considéré comme une exploitation agricole.

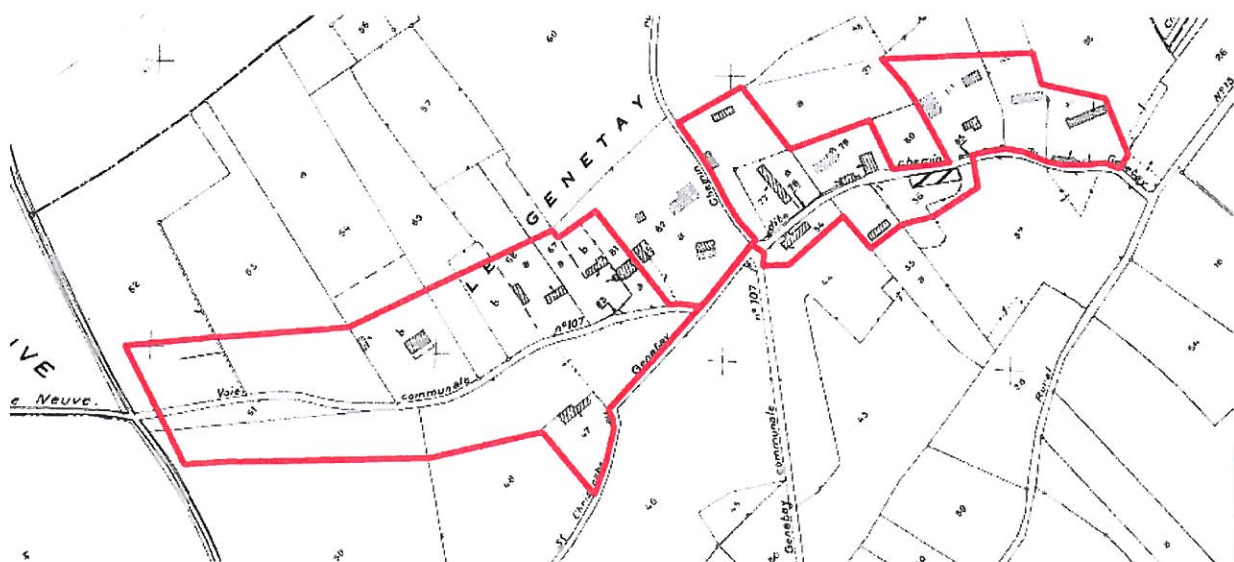
Seules les parcelles situées dans la P.V.R. (Participation Voirie Réseau) sont laissées en zone constructible. La commune a fortement renforcé les réseaux sur cette partie du hameau et souhaite rentabiliser ses financements. Toutefois, au vu de la surface importante que ce secteur ouvre à l'urbanisation, une partie des parcelles situées les plus à l'Ouest a été retirée de la zone constructible.

Sur le reste du hameau, le périmètre est limité au parcellaire du bâti existant ou limité en profondeur lorsque la taille des parcelles est trop importante.

La parcelle 80 située au Nord Est du hameau est retiré du périmètre car elle est occupée à l'heure actuelle par un verger que la commune souhaiterait protéger de l'urbanisation.



Périmètre constructible de l'ancienne carte



Périmètre constructible de la carte actuelle

La zone non constructible (NC) :

Les espaces naturels ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation du fait de la **volonté de préservation** des espaces naturels et paysagers de la commune, tels que les boisements les ripisylves,...

Les espaces agricoles et la **valeur agronomique des terres**, sont préservés par la limitation du développement des écarts à vocation d'habitat. Les parcelles agricoles réparties sur le territoire ne sont pas constructibles pour les constructions à usage d'habitat.

La volonté est de maintenir les exploitations présentes et de permettre l'accueil de nouvelles structures dans l'avenir. Le classement en zone non constructible permet la mise en œuvre d'une telle volonté.

Les écarts c'est-à-dire les lieux-dits composés de moins de 5-6 habitations concentrées (la Germandière, Nonfloux, le Bois Anjouy, Chantecoq, Thirouin, la Chevronnière) ou les hameaux sur lesquels une exploitation agricole est présente (Le Tremblay, la Blaterie, la Rairie) n'ont pas été intégrés au périmètre constructible afin de protéger le bâti traditionnel et le caractère rural, d'éviter des problèmes de cohabitation entre futurs habitants et exploitants et de permettre le développement de l'activité agricole.

Rappel sur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme

Dans les secteurs constructibles:

Dans les secteurs constructibles délimités par la carte communale, les permis de construire seront soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (articles R 111-1 à 26 du Code de l'Urbanisme).

Il est rappelé qu'un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, notamment pour des raisons de:

- salubrité et sécurité publique (article R 111-2)
- nuisances graves (article R 111-3-1)
- protection de sites ou vestiges archéologiques (article R 111-3-2)
- voirie (article R 111-4)
- recul des voies (article R 111-5-6)
- réseaux (article R 111-8 à 12)
- surcroît des dépenses publiques (article R 111-13)
- protection de l'espace rural (article R 111-14-1)
- protection de l'environnement (article R 111-14-2)
- aménagement du territoire (article R 111-15)

Les articles R 111-16 à 20 concernent l'implantation et le volume des constructions.

En l'occurrence, certaines mesures doivent être respectées afin de favoriser un tissu urbain relativement homogène et un ensoleillement suffisant. Par exemple, l'implantation par rapport aux voies doit généralement respecter certains reculs, de même que celles par rapport aux limites séparatives (mitoyenneté ou retrait supérieur ou égal à la hauteur du bâtiment divisé par 2 mais inférieur à 3 mètres), les bâtiments non accolés doivent respecter une certaine distance entre eux.

Les articles R 111-21 à 24 concernent l'aspect des constructions.

Ainsi la situation, l'architecture, le dimensionnement et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des avoisinants.

Dans la zone rurale:

Hors des espaces délimités aux documents graphiques de la présente carte communale comme constructibles pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services,...

Hors des espaces naturels sensibles, sites, paysages...(vallées, landiers, espaces remarquables, secteurs humides, inondables...retranscrits à titre informatif sur les documents graphiques) à protéger au titre des dispositions des articles R 111-14-1 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

➤ Des constructions et installations pour les exploitations agricoles peuvent être autorisées sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables ainsi qu'en cas de nécessité d'un logement de fonction pour chaque exploitation: celui-ci devant se situer à proximité immédiate du corps principal de l'exploitation ou, et c'est préférable, en limite d'une zone constructible ou d'un hameau; une distance d'une cinquantaine de mètres doit être suffisante pour y trouver un emplacement adéquat.

➤ Dans ces mêmes secteurs, peuvent être admises également, sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, des constructions et installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'intérêt collectif (équipements communaux, centre de transit, de stockage, ou de valorisation des déchets ménagers ou non, stations d'épuration, lagunage, éoliennes...)

Pour l'ensemble de la zone rurale de la commune et sous réserve de l'application des dispositions des articles R 111-2 et R 111-24 du Code de l'urbanisme, peuvent être éventuellement acceptées:

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone (de l'ordre de 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et sans pouvoir dépasser en emprise au sol des surfaces d'environ 30m²) et sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L 111-3 du Code Rural. Dans de telles limites, une dépendance située à une distance n'excédant pas une trentaine de mètres sur le même îlot de propriété peut être admise sous réserve d'en assurer l'intégration tant en ce qui concerne l'implantation que le volume et les matériaux.

Les défrichements de terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5ha et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En zone humide, est interdit tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'il soit soumis ou non à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Tous travaux de démolition portant sur les bâtiments répertoriés comme éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et mentionnés aux documents graphiques, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

Troisième partie

Incidences sur l'environnement



Incidences sur le milieu physique

■ Topographie

Les zones urbanisées actuelles et futures de la commune sont situées dans des secteurs à la topographie plane.

Le choix des zones d'extensions a été réalisé de manière à éviter que les nouvelles constructions s'implantent sur des zones à la topographie plus marquée ou sur les parties hautes du territoire communal, où les constructions engendreraient un impact d'un point de vue paysager.

Dans le but de limiter les impacts paysagers, les candidats à la construction devront être attentifs à :

- l'implantation des nouvelles constructions qui devront respecter au maximum le terrain naturel, en évitant les remblais et déblais trop importants. Les pentes naturelles devront être respectées,
- la hauteur des constructions devra être calculée de préférence à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

↳ **D'une manière générale, les incidences du périmètre de la carte communale sur la topographie sont très limitées. La majorité des extensions retenues représentent des comblements de dents creuses qui ne modifient pas la situation par rapport à la topographie.**

■ Climat :

Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. Le climat local n'aura pas d'influence sur les extensions urbaines prévues.

↳ **D'une manière générale, le maintien de la trame bocagère participera à l'atténuation des vents locaux.**

■ Hydrographie

Le projet de carte communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique des cours d'eau de la commune.

La détermination des secteurs constructibles s'est réalisée en prenant en compte la présence des cours d'eau et des mares répartis sur le ban communal.

Incidences sur le milieu naturel

■ Milieu naturel intra- urbain :

L'environnement naturel intra-urbain est caractérisé par la présence de prés, de quelques vergers, de potagers que l'on retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés. Ces derniers ont un rôle fondamental au sein des hameaux, ils se situent généralement à l'arrière des parcelles ou entre 2 constructions.

Ce milieu représente un intérêt d'un point de vue :

- environnemental, puisqu'il permet le maintien d'une faune et d'une flore spécifique,
- paysager, en apportant un aspect aéré au village,
- hydrologique, grâce à son rôle épurateur : il favorise l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et réduit le ruissellement.

Ces écosystèmes sont relativement bien représentés sur l'ensemble du ban communal. La commune pourra si elle le souhaite apporter certaines préconisations allant dans le sens de la préservation de ces éléments naturels pour les futures demandes d'autorisations administratives.

■ Environnement forestier :

Les boisements du ban communal ne sont pas affectés par les espaces constructibles de la carte communale

↳ **Les incidences sont positives, les espaces forestiers seront préservés de toute urbanisation.**

Incidences sur le milieu urbain

■ Morphologie urbaine :

Le périmètre constructible retenu respecte l'organisation urbaine semi-groupée de la commune et la morphologie urbaine de chaque entité urbaine.

La commune devra veiller à ce que les nouvelles constructions soient en rapport avec celles qui les entourent afin de conserver un caractère architectural spécifique à la commune.

La commune devra veiller à ce que les nouvelles constructions ne provoquent pas de rupture architecturale avec l'existant :

- les hauteurs des nouvelles constructions seront en rapport avec celles des constructions voisines ;
- l'alignement des maisons, des faîtages et les pentes de toitures seront choisis en rapport avec l'existant.

Dans ce cadre un cahier de recommandations architecturales a été établi lors de la précédente carte communale, celui-ci sera annexé à la présente carte.

■ Voirie :

Le réseau de voirie est satisfaisant pour la taille de la commune. Les extensions urbaines prévues n'engendrent pas la réalisation de nouvelles voies.

■ Eau - assainissement et défense incendie :

Les réseaux au niveau des secteurs constructibles existent et leur capacité est suffisante pour le projet communal.

Incidences sur le milieu agricole

Le milieu agricole nécessite une attention particulière en zone rurale, puisqu'il structure le paysage et contribue à son entretien ; il favorise la présence d'espaces ouverts. Quelques haies et arbres subsistent au sein de l'espace agricole.

L'objectif de la Carte Communale est de concilier l'urbanisation et les espaces agricoles.

Le périmètre constructible ouvre 3,2ha à l'urbanisation dont 1,27ha situés sur des parcelles agricoles : 12 778 m² au Genetay (emplacement de la PVR).

Au Genetay, les parcelles 69 et 53 sont des parcelles boisées (non agricoles) en cours de défrichement. La PVR a été délibérée le 18.09.2009, le renforcement des réseaux a déjà été effectué. L'urbanisation de ce secteur est donc inévitable pour permettre à la commune de récupérer l'argent investi.

La parcelle située à la Grande Gastine est une dent creuse, elle est utilisée comme pré mais n'est pas agricole. Deux nouvelles habitations viennent de s'implanter à proximité.