

## Carte communale

### Rapport de Présentation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le:

22 MARS 2013.

Le Maire:



G. DHEYGERS-BINTEIN

Le Préfet:



26 AVR. 2013

Département de l'Eure

# Sommaire

<b>Première Partie : Analyse de l'état initial.....</b>	<b>3</b>
<b>Présentation de la commune.....</b>	<b>4</b>
<b>Environnement physique.....</b>	<b>6</b>
<b>Environnement naturel.....</b>	<b>9</b>
<b>Environnement agricole.....</b>	<b>12</b>
<b>Environnement paysager.....</b>	<b>16</b>
<b>Environnement urbain.....</b>	<b>18</b>
<b>Réseaux, équipements et services.....</b>	<b>22</b>
<b>Environnement socio-économique.....</b>	<b>23</b>
<b>Paramètres environnementaux sensibles.....</b>	<b>28</b>
<b>Servitudes d'Utilité Publique.....</b>	<b>36</b>
<b>Enjeux.....</b>	<b>37</b>
<b>Deuxième Partie : Choix retenus par la commune .....</b>	<b>39</b>
<b>Troisième Partie : Incidences sur l'environnement .....</b>	<b>47</b>

## Première partie Analyse de l'état initial



# Présentation de la Commune

## Général

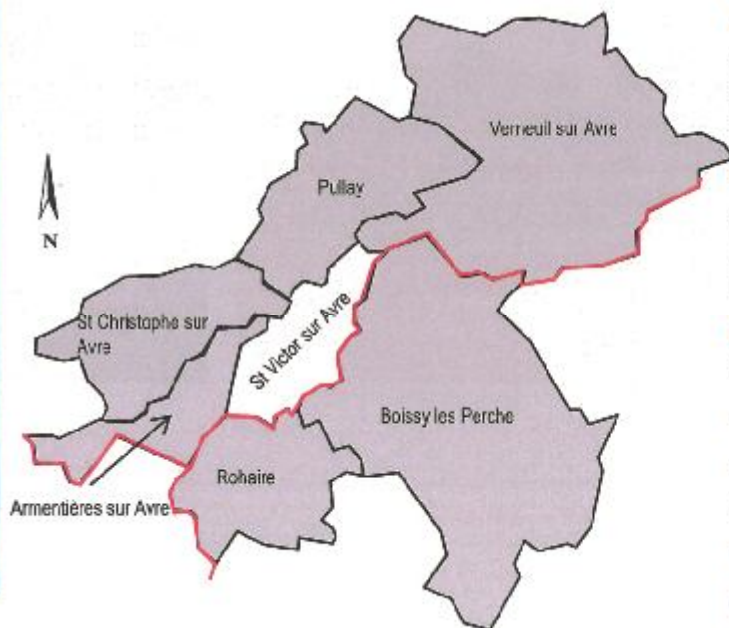
- St Victor sur Avre s'implante dans la partie Sud de l'Eure, à proximité de deux départements : l'Orne et l'Eure-et-Loire.
- La commune fait partie du Canton de Verneuil sur Avre et de la Communauté de communes du Pays de Verneuil. Elle intègre également le Pays d'Avre d'Eure et d'Iton.
- La commune 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

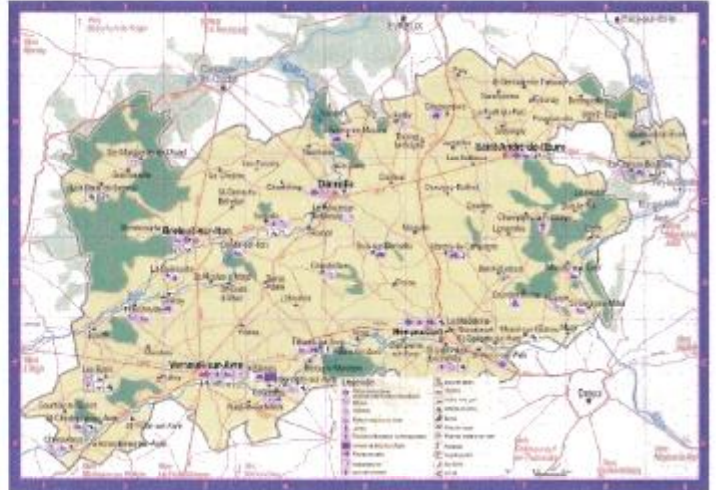


Source: TOPOS

- La desserte de la commune est assurée au Nord 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 Victor sur Avre se situe à proximité de Verneuil sur Avre (8,8km), à 22km de l'Aigle, à 30km de Mortagne au Perche, à 47,8km d'Evreux, à 47 km de Dreux et à 66km d'Alençon.
- St Victor sur Avre est limitrophe des communes suivantes:
  - Au Nord: Pullay et Verneuil sur Avre;
  - A l'Ouest: St Christophe sur Avre et Armentières sur Avre;
  - Au Sud: Roaire (Eure et Loir);
  - à l'Est: Boissy les Perche (Eure et Loir).

## Situation administrative

- St Victor 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 Victor 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 Victor sur Avre; Armentières sur Avre, Bâlines, Les Barils, Bourth, Breux sur Avre, Chennebrun, Courteilles, Gournay le Guérin, Mandres, Montigny sur Avre, Piseux, Pullay, Rueil la Gadelière, St Christophe sur Avre, Tillières sur Avre et Verneuil sur Avre appartiennent à la communauté de communes du Pays de Verneuil.
- St Victor 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 Victor sur Avre appartient à plusieurs EPCI (établissements 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

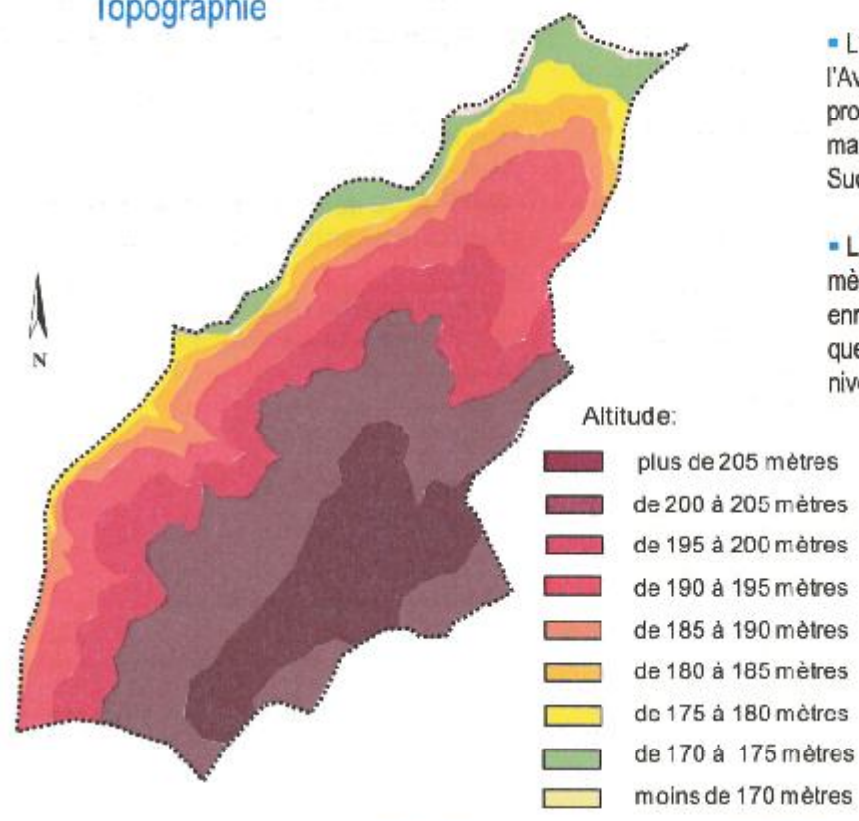
## Géologie

- 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



Source: TOPOS

- La commune s'implante sur la vallée de l'Avre. Son territoire est plutôt plan sauf à proximité de l'Avre où les pentes sont plus marquées. Son inclinaison s'oriente du Sud-Est vers le Nord où se trouve l'Avre.
- Les altitudes varient entre 167 et 207 mètres. L'altitude minimale étant enregistrée à proximité de l'Avre tandis que l'altitude maximale se trouve au niveau du Bois des Giroudières.

## Hydrographie



### 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.

▪ La commune est limitée au Nord par l'Avre. Quelques mares sont présentes au sein des espaces bâtis.

▪ 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 km<sup>2</sup> 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'Ilton 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.



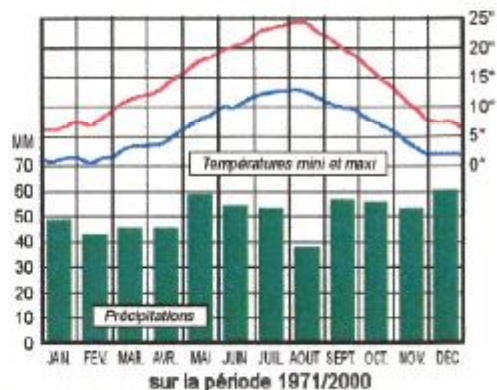
Bassin Versant de l'Avre  
Source: Site internet SAGE Avre

## 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.

### LE CLIMAT DANS L'EURE

#### Normales de températures et de précipitations à Evreux

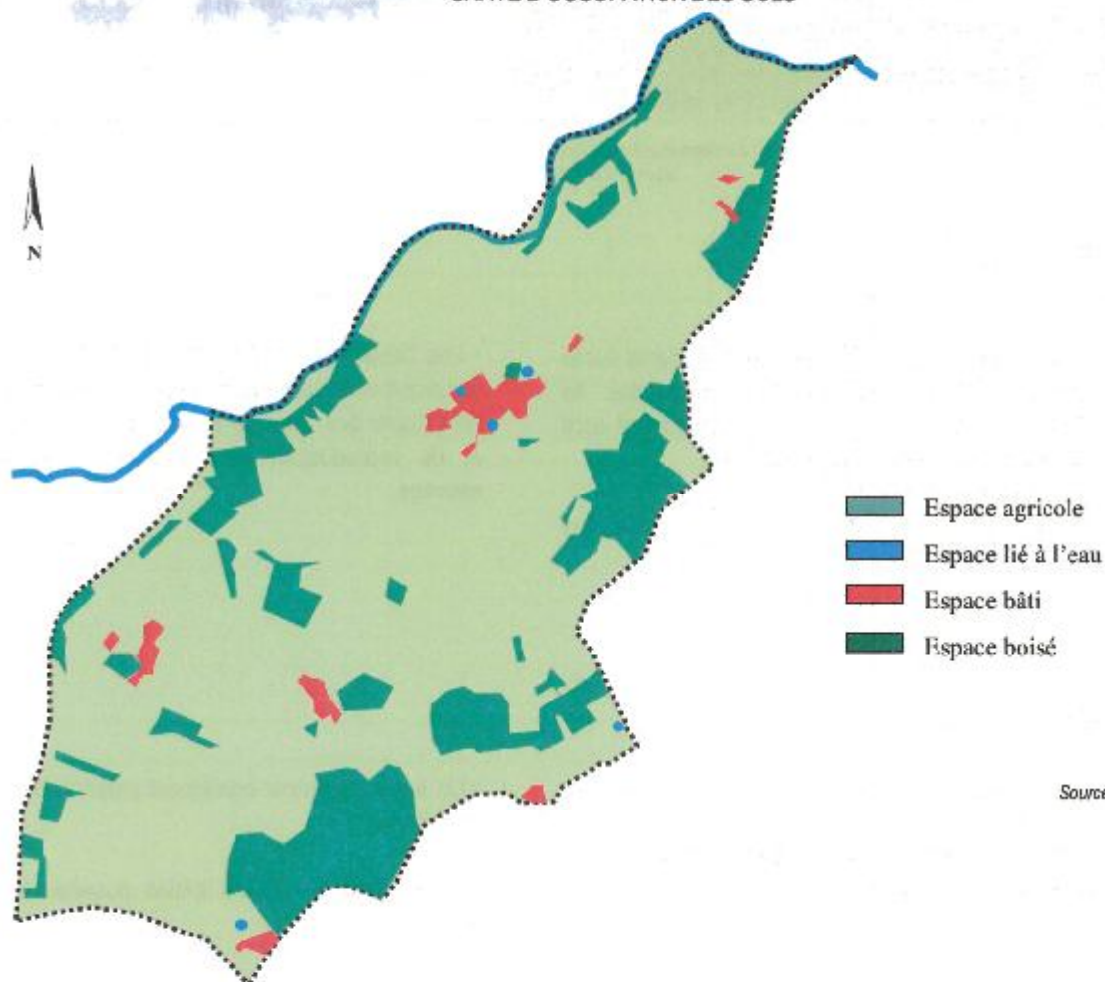


Source : Fiche climatologique de Météo France.

# 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 de 80% 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

### Espaces boisés :

- Les boisements sont relativement importants sur la commune (16% de la surface communale). Ils prennent la forme de bosquets ou de bois et sont parsemés sur la totalité du territoire.
- Les bois sont constitués essentiellement de feuillus de type chêne, hêtre.

### Espaces bâtis :

- Les espaces bâtis sont disséminés sur le ban communal de manière diffuse. On observe six zones de bâti : le Bourg, Derette, Quettey, le Haut Brou, les Giroudières, Henedelle.

- 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.

- 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.

- Un écart urbain est également présent: la Tour du Haut Brou.
- L'ensemble des zones bâties possède un tissu urbain lâche.

## 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

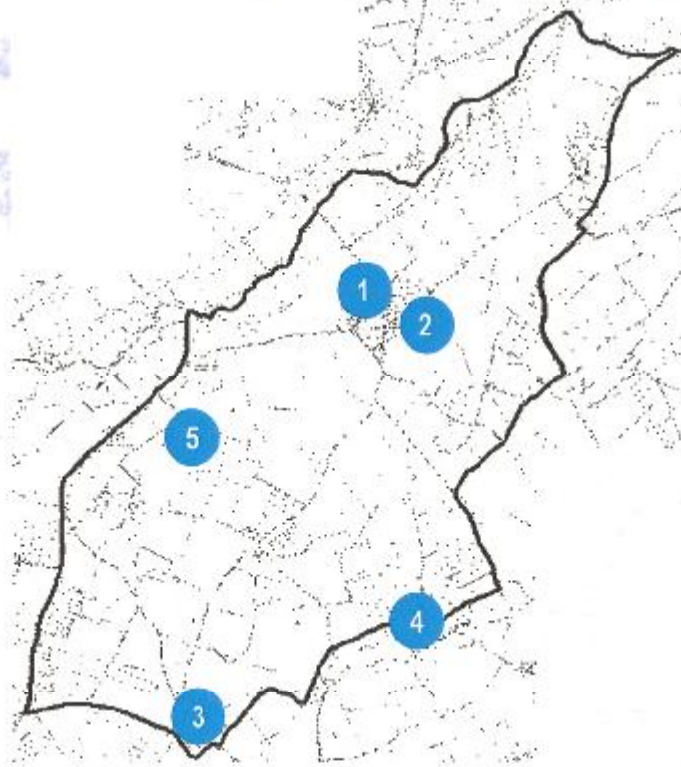
### Les exploitations

- 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:

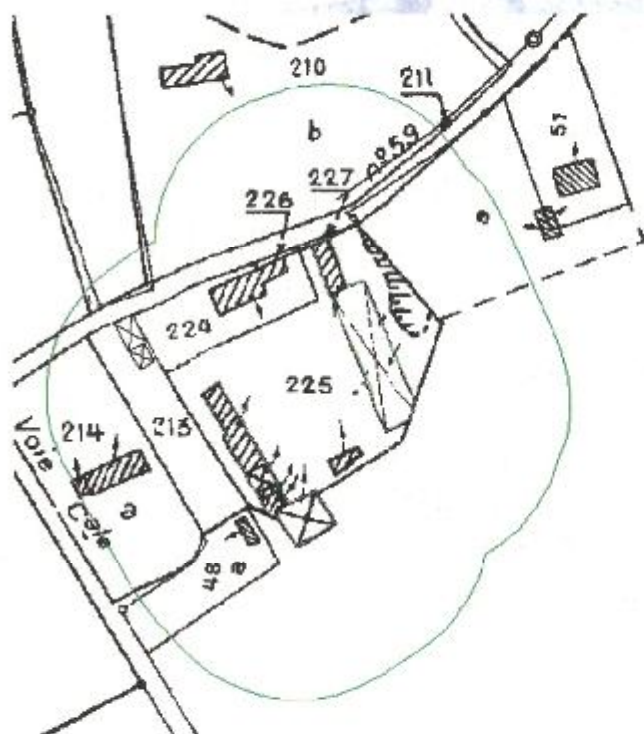
- 553 ha sont utilisés en tant que terres agricoles, ce qui représente 80% de la superficie de la commune.
- 5 sièges d'exploitation ont été recensés:
  - 2 exploitations en polyculture au Village,
  - 1 exploitation en polyculture aux Giroudières.
  - 1 exploitation en polyculture et d'élevage à Henedelle.
  - 1 exploitation en polyculture et d'élevage à Derette.
- Toutes les exploitations semblent viables et pérennes.
- Hormis les exploitations situées aux Giroudières, à Henedelle et à Derette, les autres exploitations sont situées au sein de l'espace bâti, au cœur du village.

## LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



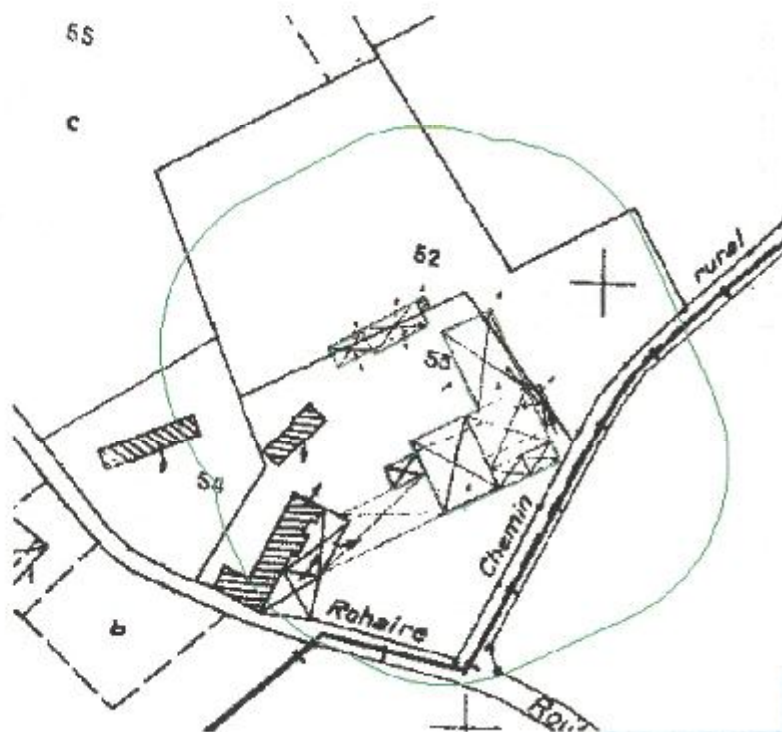
Ferme 1 :  
**Localisation :** Le Village  
**Activité :** polyculture  
**Statut :** EARL  
**Régime :** RSD

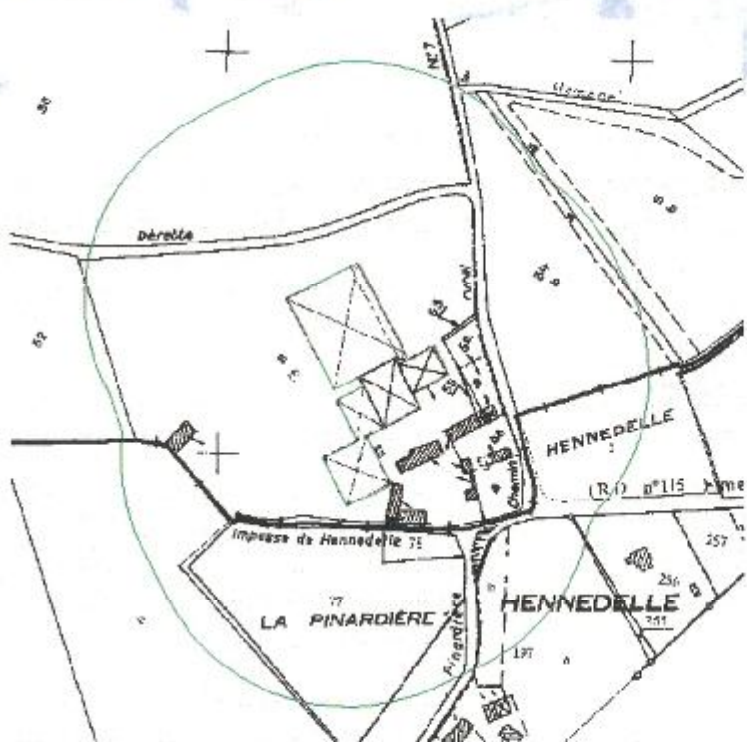




**Ferme 2 :**  
**Localisation :** Le Village  
**Activité :** polyculture  
**Statut :** individuel  
**Régime :** RSD

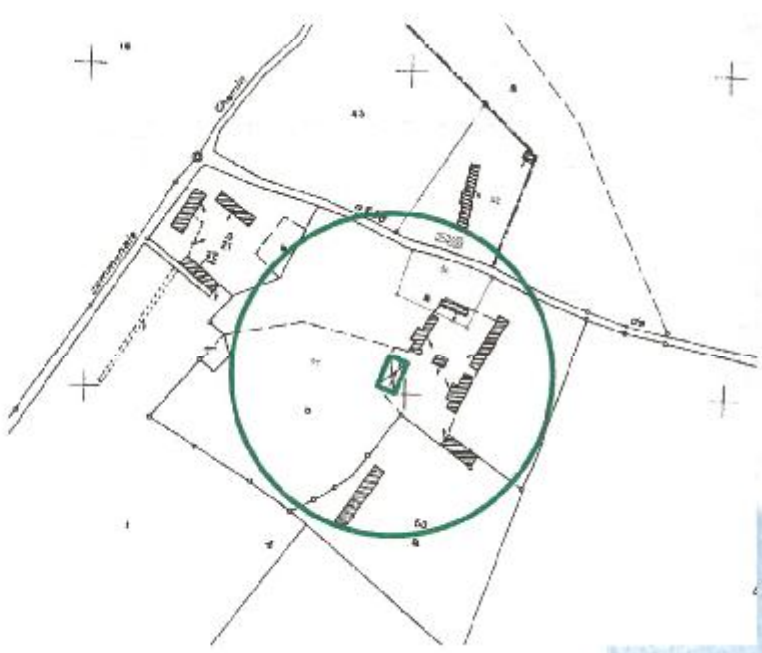
**Ferme 3 :**  
**Localisation :** Les Giroudières  
**Activité :** Polyculture  
**Statut :** GAEC  
**Régime :** RSD





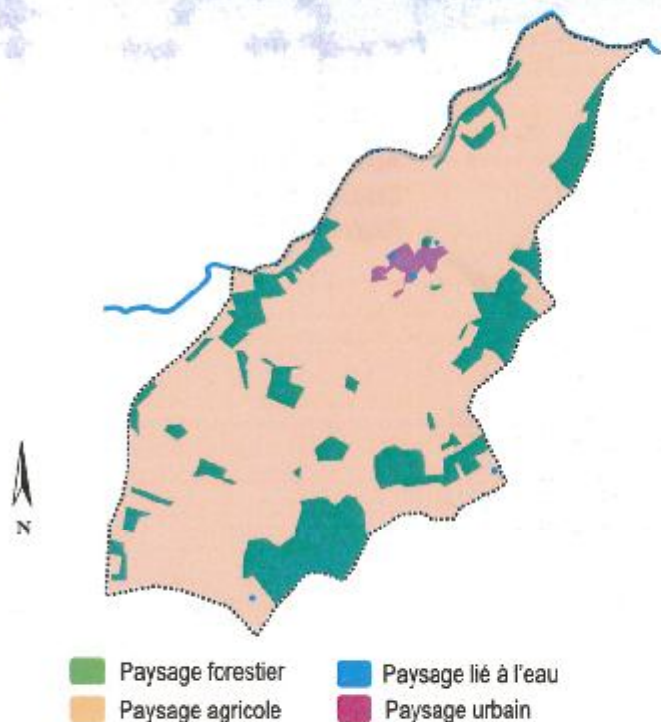
**Ferme 4 :**  
**Localisation :** Henneville  
**Activité :** Polyculture et élevage  
**Statut :** individuel  
**Régime :** ICPE

**Ferme 5 :**  
**Localisation :** Derette  
**Activité :** Polyculture  
**Statut :** SCEA  
**Régime :** RSD



# Environnement paysager

## CARTE DES ENSEMBLES PAYSAGERS



Source: TOPOS

### Paysage forestier

- Les boisements ont été préservés des emprises agricoles et urbaines. Ils sont parsemés sur l'ensemble du territoire communal.
- Ils permettent de créer des ruptures visuelles au sein des espaces agricoles ouverts.

### Paysage agricole

- Le paysage agricole se rencontre sur l'ensemble du territoire communal. 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 1 secteur où le paysage urbain domine, il s'agit du village. Les autres espaces urbanisés possèdent un tissu très lâche et peu de constructions, leur perception n'est donc pas à tendance urbaine.
- 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 l'église et la Mairie.

### Paysage lié à l'eau

- Le paysage lié à l'eau se situe principalement au Nord au niveau de l'Avre.
- Le cours d'eau permet à un paysage verdoyant de se développer à proximité.

## Situations paysagères spécifiques

### Repère visuel

- Il n'existe pas de repère visuel distinct sur la commune, l'église étant de taille peu importante.

### Points de vue restreints

- Les espaces bâtis et les bois offrent de nombreux points de vue fermés. La ripisylve de l'Avre ferme également le paysage visuel sur l'entrée de bourg.
- Les haies et les constructions restreignent le champ de vision dans les espaces bâtis.



*Vue fermée par la ripisylve de l'Avre*  
Source: TOPOS

### Points de vue ouverts

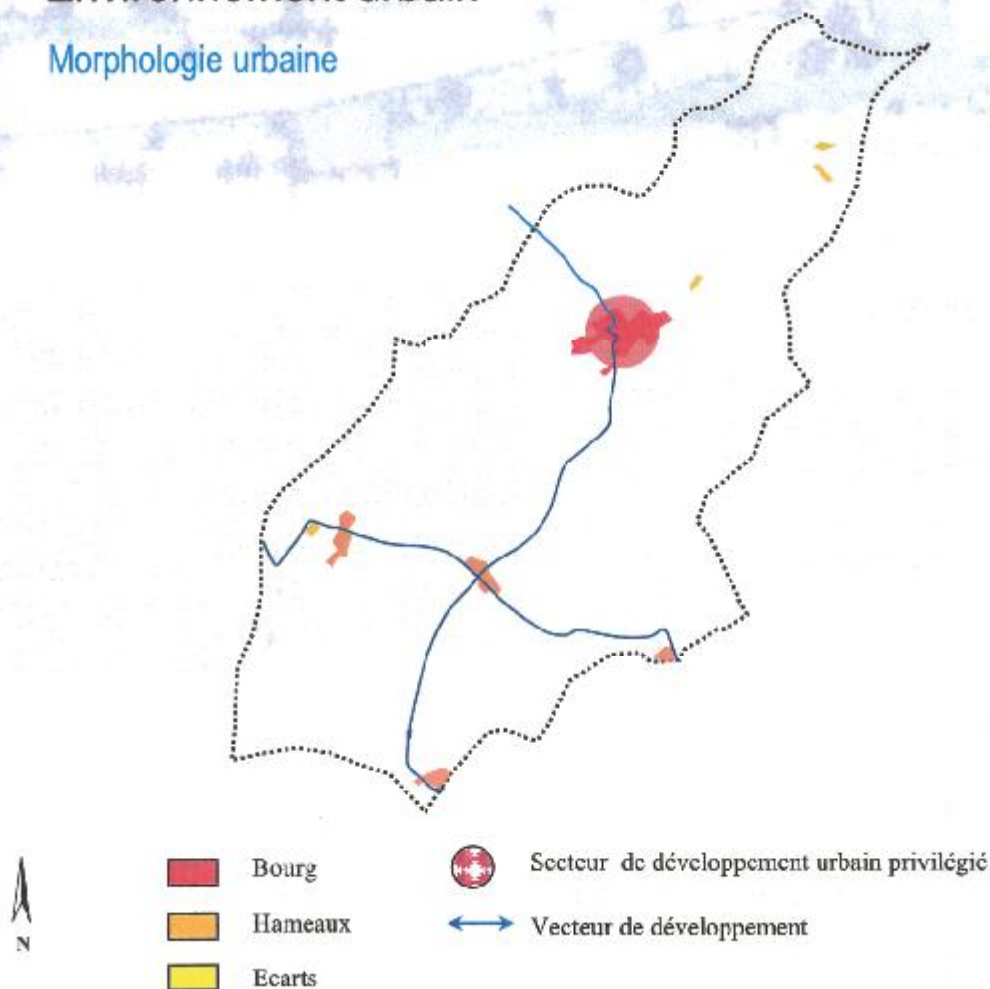


*Vue ouverte depuis les espaces agricoles*  
Source: TOPOS

- L'espace agricole permet de nombreuses échappées visuelles.

# Environnement urbain

## Morphologie urbaine



Source: TOPOS

- A St Victor sur Avre, le développement récent de l'urbanisation s'est opéré à partir du bourg.
- Très peu de nouvelles constructions se sont implantées sur la commune ces dix dernières années.
- 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 notamment sur le bourg, Derette et les Giroudières.

## Les espaces libres



Exemple d'espaces libres au village  
Source: TOPOS

- Les espaces libres sont des espaces occupés par des jardins plantés ou non.
- L'urbanisation de la commune est peu dense. Les propriétés sont de tailles importantes, permettant ainsi de vastes jardins. 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 **tuelles plates** et peuvent comporter des **lucarnes** pignon, jacobines ou encore à croupe.

- La grande majorité des constructions sont de type rez-de-chaussée et combles aménageables. Elles sont plutôt longues et étroites. Leur implantation sur la parcelle est variable, la façade étant le plus souvent parallèle à l'alignement de la voie.

- Certaines constructions présentes dans le bourg ou encore dans d'anciens corps de fermes, sont construites sur plusieurs niveaux: rez-de-chaussée, étage et combles aménageables. Elles sont le plus souvent construites en limite d'emprise publique.
- La hauteur de ces constructions marque le plus souvent l'importance de l'édifice ou la richesse de la famille.

### Formes architecturales contemporaines



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

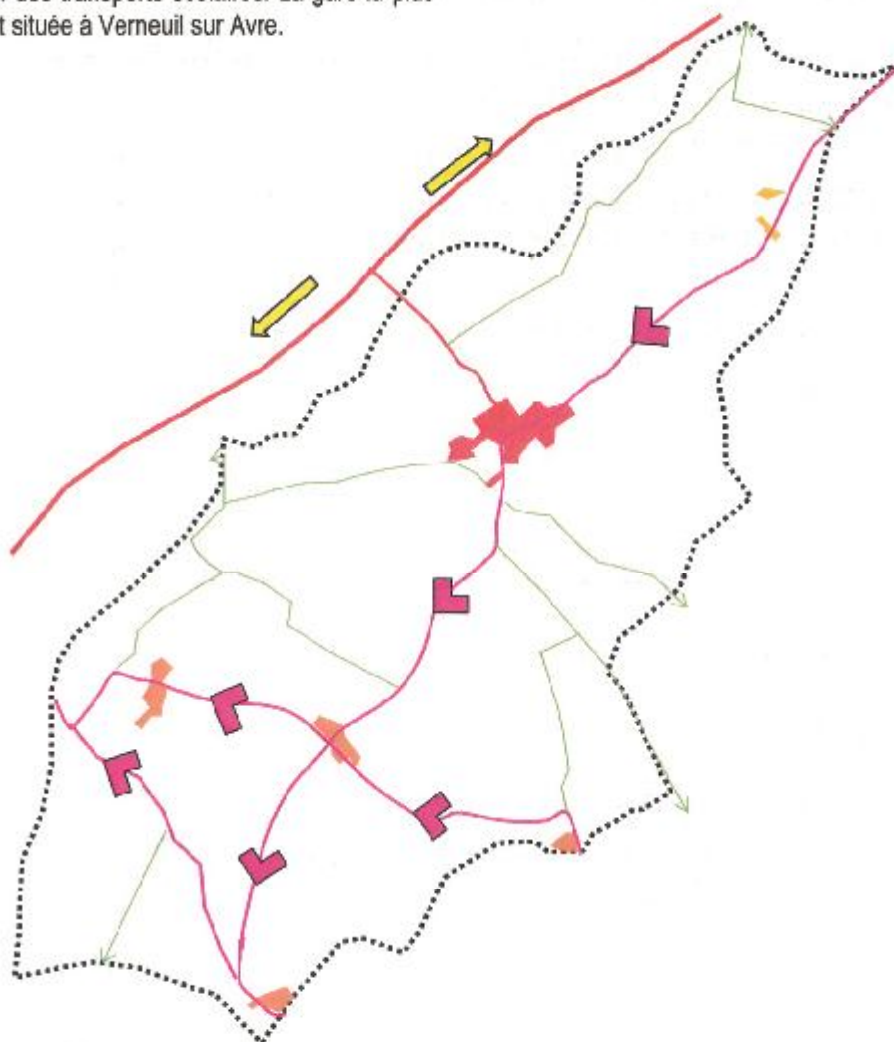
- Les encadrements sont réguliers et ne possèdent pas d'ornement.

- 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 des voies communales qui créent des bouclages entre les différentes entités urbaines.
- L'accès à l'axe principal: la RN12, se fait par le bourg et le hameau Le Haut Brou.
- Cet axe permet de rejoindre rapidement Verneuil sur Avre ou encore Alençon.
- De nombreuses liaisons douces jalonnent 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. Les chemins forestiers ne sont pas représentés sur la carte ci-dessous, en raison de leur grand nombre.
- Aucun transport collectif ne dessert la commune à l'exception des transports scolaires. La gare la plus proche est située à Verneuil sur Avre.



- Hameaux principaux
- Le bourg

- ↔ Bouclage du secteur urbanisé
- ➡ Sens des flux de déplacements
- ↔ Axe principal: RN12
- Liaisons douces

## Réseaux, équipements et services

### Services publics

- Les services sont représentés par la mairie.

### Equipements scolaires

- St Victor sur Avre 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.
- La commune est alimentée en eau potable par le forage de St Christophe sur Avre.

### Assainissement

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

### 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. Ces ordures ménagères sont collectées en porte à porte de manière hebdomadaire (lundi).

### Commerces

- Les commerces les plus proches se situent sur les communes voisines de Verneuil sur Avre, de Chennebrun (boulangerie-pâtisserie, hôtel-restaurant-café, agence postale, médecin), d'Armentières sur Avre (restaurants) et de Boissy-lès-Perche (café, restaurant, tabac, dépôt de pain, épicerie, agence postale).

### Réseau d'électricité

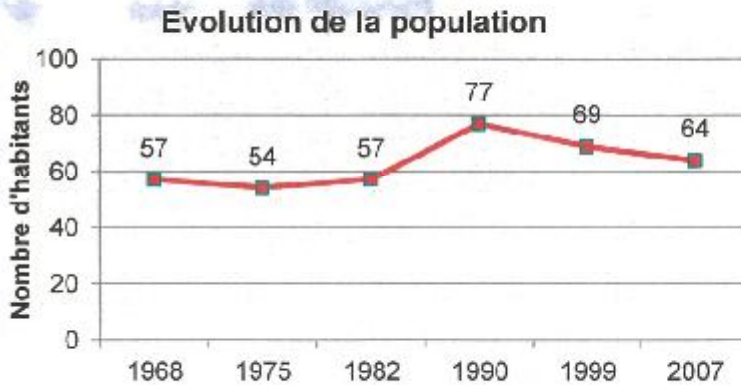
- Le réseau électrique est géré par ERDF et le SIEGE implantés à Guichainville.

### Défense incendie

- Le gestionnaire du réseau sécurité incendie est le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), basé à Evreux.
- Il n'y a pas de point d'apport volontaire pour le tri sélectif.
- 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 est en baisse depuis 1990 avec une chute de près de 13 habitants jusqu'en 2007.

■ Une légère hausse est toutefois enregistrée depuis 2007, puisque la commune estime à 69 habitants, sa population en 2011.

### 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.

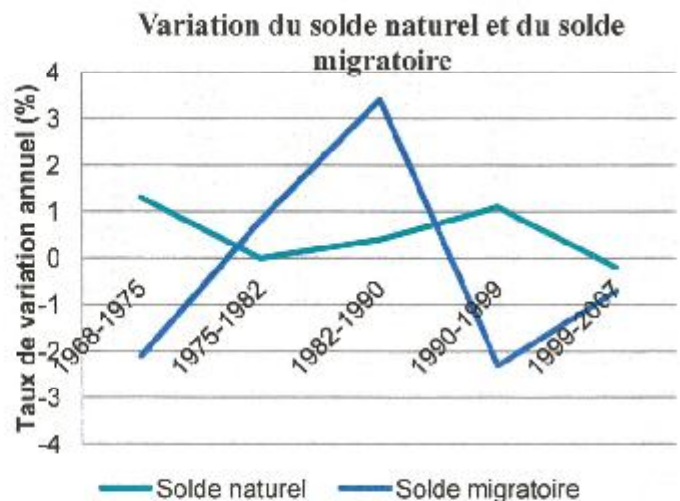
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

■ La baisse de la population est expliquée par les fluctuations du solde migratoire.

■ Hormis en 1990, où le solde migratoire était positif (ce qui explique le pic de population), le solde migratoire est constamment négatif et freine l'évolution de la commune.

■ Le solde naturel bien que faible, est la plupart du temps positif et permet de limiter la baisse de la courbe démographique.

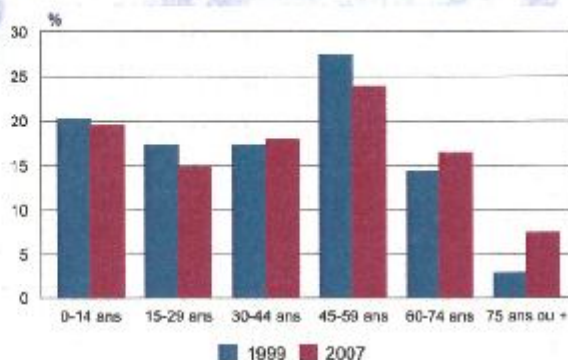
☞ La population qui s'installe sur la commune semble être de jeunes couples puisque le solde naturel reste stable. Cependant, le nombre de naissances ne permet pas de combler la fuite des habitants.



Source : INSEE

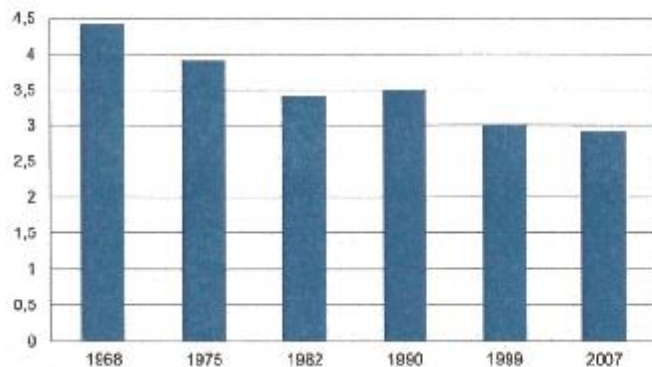
## Structure par âges de la population

- Entre 1999 et 2007, la quasi-totalité des tranches d'âges de moins de 45 ans a diminué. Seule la tranche des 30-44 ans a très légèrement augmenté.
- Les augmentations les plus importantes se retrouvent sur les tranches des 60 ans et plus.
- La population connaît un vieillissement. 51,5% de la population a moins de 45 ans.



Source : INSEE

## Évolution des ménages



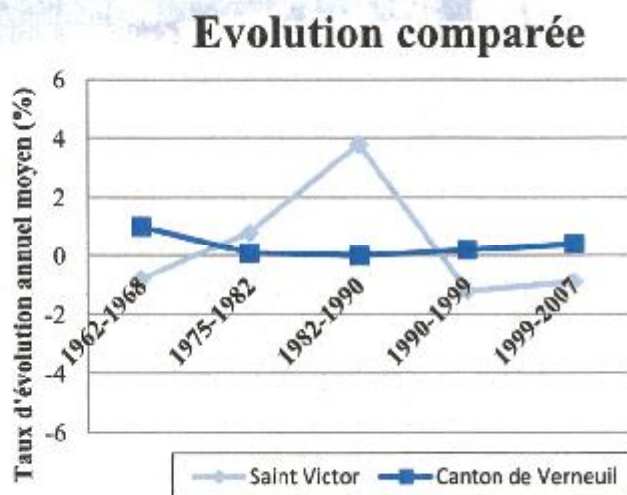
Source : INSEE

- Le nombre de personnes par ménage n'a cessé de diminuer (phénomène de desserrement des ménages: augmentation des divorces, de la durée de vie,...), il se trouve à 2,9 en 2007.
- En 2007, la population était composée de 68,5% de couples mariés, de 18,5% de célibataires, de 3,7% de divorcés et de 9,3% de veufs/veuves.

## La commune dans son environnement

### Évolution comparée

- L'évolution comparée de la variation annuelle de la population de St Victor 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 tout comme celle de la commune.



Source : INSEE

	Population en 1999	Population en 2007	Evolution (%)
St Victor sur Avre	69	64	-0.93
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 Victor sur Avre est le seul niveau administratif qui enregistre une baisse de son taux de croissance.

- Globalement on note que l'ensemble des échelons supérieurs connaît une augmentation de sa population de l'ordre de +1%.

- Le canton de Verneuil sur Avre comptait 11 903 habitants en 2007. La population de la commune représentait donc 0,5% 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 844habitants.

**La commune ne s'insère pas dans la dynamique attractive du territoire. Au vu des dernières données communales, elle semble toutefois avoir freiné sa baisse de population.**

## Logement et habitat

### Résidences principales et résidences secondaires :

Année du recensement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
1999	22	6	3	31
2007	22	6	1	29

Source : INSEE

- Le parc de logements de la commune a diminué entre 1999 et 2007. Ces chiffres sont toutefois à relativiser car il s'agirait d'une baisse du nombre de logements vacants. Or sur cette même période, 2 rénovations ont été effectuées sur la commune.
- Le parc est donc resté stable.

- Le parc de logements de la commune compte 76% de résidences principales. Les logements vacants sont quasi inexistant.

### Les propriétaires et les locataires :

- On observe une augmentation importante de la part des propriétaires entre 1999 et 2007 au déficit de la part des locataires.
- Ceci peut être expliqué par la rénovation d'anciens bâtiments sur la commune.

	1999	2007
Ensemble des logements	22	22
Part des propriétaires (%)	81.8	87
Part des locataires (%)	13.6	13

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	22	22
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 Victor sur Avre, les actifs représentent 78,6% de la population totale contre 68,1% en 1999.
- La part des actifs ayant un emploi a augmenté entre 1999 et 2007.
- Le nombre de chômeurs a diminué. Il touche en particuliers les hommes.

	Actifs ayant un emploi (%)	Chômeurs (%)	Inactifs (%)
1999	57.4	10.6	31.9
2007	64.3	4.8	21.4

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's, proche de la commune attire de nombreux travailleurs habitants à St Victor sur Avre.
- La commune est donc concernée par le phénomène de migrations pendulaires.
- Néanmoins, St Victor sur Avre est une commune dynamique. 39,3% des habitants actifs travaillent sur la commune. Ce pourcentage est expliqué par la présence de quatre exploitations agricoles, du Centre d'essais automobile Peugeot Citroën et du site de loisirs Center Parc's situés à la Ferté-Vidame qui créent de l'emploi pour les habitants de la commune de St Victor sur Avre.
- Le positionnement de la commune en limite de département et de région explique le nombre d'actifs travaillant dans un autre département ou une autre région.

	Dans la commune	Dans une autre commune du département	Dans une région différente
Nb d'actifs travaillant ...	11	11	5
Part (%)	39.3	39.3	17.9

Source : INSEE

# Paramètres environnementaux sensibles

## Documents supérieurs de référence

### Document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure (DGEAF)

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.

### Charte pour une gestion économe de l'espace Eurois

La présente charte prolonge les orientations déjà définies dans le document de gestion des espaces agricoles et forestiers de l'Eure (DGEAF) et formalise des traductions concrètes que les acteurs eurois peuvent mettre en oeuvre.

Le 24 juin 2011, la Préfète de l'Eure a signé la charte pour une gestion économe de l'espace eurois. Cette charte a également été paraphée par la Chambre d'agriculture, l'Union des maires et des élus de l'Eure, ainsi que par le Conseil général.

#### Le constat et les enjeux :

##### **Un équilibre nécessaire entre urbanisation...**

Les besoins en logement, à l'horizon 2015, sont estimés dans l'Eure à 3 676 logements par an, dont 50 à 70 % en habitat individuel, soit, si le mode d'urbanisation n'était pas modifié, une consommation de 200 à 300 ha par an. A ces surfaces, il convient d'ajouter les emprises des infrastructures routières projetées pour environ 150 ha, les créations de zones d'activités et les infrastructures liées au projet du Grand Paris.

##### **...et protection des espaces agricoles**

Si l'artificialisation des sols se poursuit au même rythme, la surface agricole utile de l'Eure, à l'horizon 2030, sera réduite de 15 000 ha, soit une disparition d'environ 125 exploitations agricoles (base de 120 ha) uniquement du fait de la consommation de l'espace.



## Charte pour une gestion économe de l'espace Eurois (suite)

### Le constat et les enjeux (suite):

#### **Un enjeu pour l'agriculture...**

Le foncier agricole ne doit pas être considéré comme une simple réserve foncière ; il est avant tout le support de la production agricole et il répond au défi des croissances alimentaires et des nouvelles valorisations (biomasse, biomatériaux). Une urbanisation maîtrisée permet d'assurer la pérennité des structures agricoles et de diminuer la spéculation sur le prix des terres. La préservation du foncier répond également à la double nécessité de sécuriser les investissements à long terme des agriculteurs et de rendre moins difficile l'accès aux terres pour les jeunes agriculteurs.

#### **...et un avantage pour la collectivité**

- La gestion économe de l'espace permet de réduire les dépenses publiques liées aux équipements collectifs (viabilisation) et au fonctionnement des services à la population ;
- La lutte contre l'étalement urbain et le mitage contribue à la réduction des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre ;
- Le maintien d'une agriculture dans les territoires participe à la valorisation du cadre de vie et des paysages, favorise le développement touristique et répond aux attentes sociétales des « rurbains ».

La Charte propose des recommandations en complément du cadre législatif ou réglementaire et exprime une volonté commune de préserver l'espace agricole en s'appuyant sur les 5 orientations suivantes:

### **1) Encourager une politique de planification et d'urbanisme**

#### Développer la prospective au niveau intercommunal :

- prendre en compte le DGEAF et le futur plan régional d'agriculture durable (PRAD) ;
- engager des études de faisabilité préalablement à tout projet d'aménagement pour s'assurer de ses pertinence et durabilité sur le territoire ;
- inciter à mettre en place une stratégie foncière à l'échelle communale ou intercommunale ;
- finaliser la mise en place des schémas de cohérence territoriale (SCOT) au niveau des agglomérations, des pays, voire des communautés de communes ;
- finaliser et mettre en oeuvre le plan de Parc sur le territoire du Parc naturel régional des boucles de la Seine normande.
- promouvoir le PLU intercommunal.

#### Généraliser les documents d'urbanisme au niveau communal (PLU et cartes communales) :

- soutenir les communes par l'apport de concours financiers et de conseils en aménagement ;
- inciter les communes à se doter des outils nécessaires à la bonne gestion de l'espace (fiscalité, droit de préemption urbain...).

### **2) Intégrer l'agriculture dans les réflexions d'urbanisme**

#### Réaliser un diagnostic agricole approfondi préalable à tout document d'urbanisme :

- caractériser et spatialiser l'activité agricole, les projets et les contraintes spécifiques ;
- protéger les espaces vitaux et stratégiques nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles présentes et à venir.

#### Mesurer l'impact des projets sur l'agriculture et limiter les préjudices :

- étudier les conséquences précises des projets pour chaque exploitation agricole concernée ;
- anticiper une action foncière le plus en amont possible des projets.

## Charte pour une gestion économe de l'espace Eurois (suite)

### 3) Eviter le mitage de l'espace rural

#### Appliquer strictement la règle de constructibilité limitée

Le territoire des communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme est, en principe, inconstructible, sauf dans les parties actuellement urbanisées. L'appréciation de la PAU doit être strictement limitée, tout comme l'utilisation de dérogations à cette règle.

#### Apporter une vigilance accrue quant aux possibilités de constructions en zone agricole :

- pour le logement de l'agriculteur;
- pour les équipements publics, d'intérêt collectif.

### 4) Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace

#### Se doter de nouveaux outils :

- mettre en place un suivi du foncier à l'échelle intercommunale;
- expérimenter les zonages de protection (zone agricole protégée, périmètre d'aménagement d'espaces naturels).

#### Réduire le nombre d'espaces consommés et développer de nouvelles formes d'urbanisation :

- prioriser l'urbanisation dans les dents creuses et la reconversion des sites désaffectés ;
- limiter la taille des terrains ;
- promouvoir des nouvelles utilisations de l'espace moins consommatrices de foncier.

#### Améliorer la communication entre agriculteurs et nouveaux habitants :

- communiquer avec les nouveaux habitants pour une meilleure connaissance des contraintes de la profession agricole ;
- diffuser la charte de bon voisinage.

### 5) Optimiser les interactions Foncier / Environnement

#### Protéger les espaces vitaux pour l'activité agricole :

- adopter un zonage A pour les zones de production agricole ;
- élargir le principe de réciprocité entre urbanisation et élevage à toutes les activités agricoles.

#### Préserver les zones agricoles de haute valeur environnementale en lien avec la trame verte et bleue :

- protéger dans les documents d'urbanisme les zones humides, les mares et les supports à la trame verte ;
- permettre une activité agricole compatible avec la valeur environnementale des sites concernés.

#### Privilégier l'installation de projets limitant les transports individuels :

- prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs regroupant les services de proximité et desservis par les transports collectifs ;
- éviter l'urbanisation des secteurs isolés générant des surcoûts pour la société.

#### Encourager les constructions respectueuses de l'environnement, voire les quartiers à haute qualité environnementale :

- intégrer les dispositions du Grenelle de l'environnement dans les documents d'urbanisme.

### 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 000km<sup>2</sup>, 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'Itton

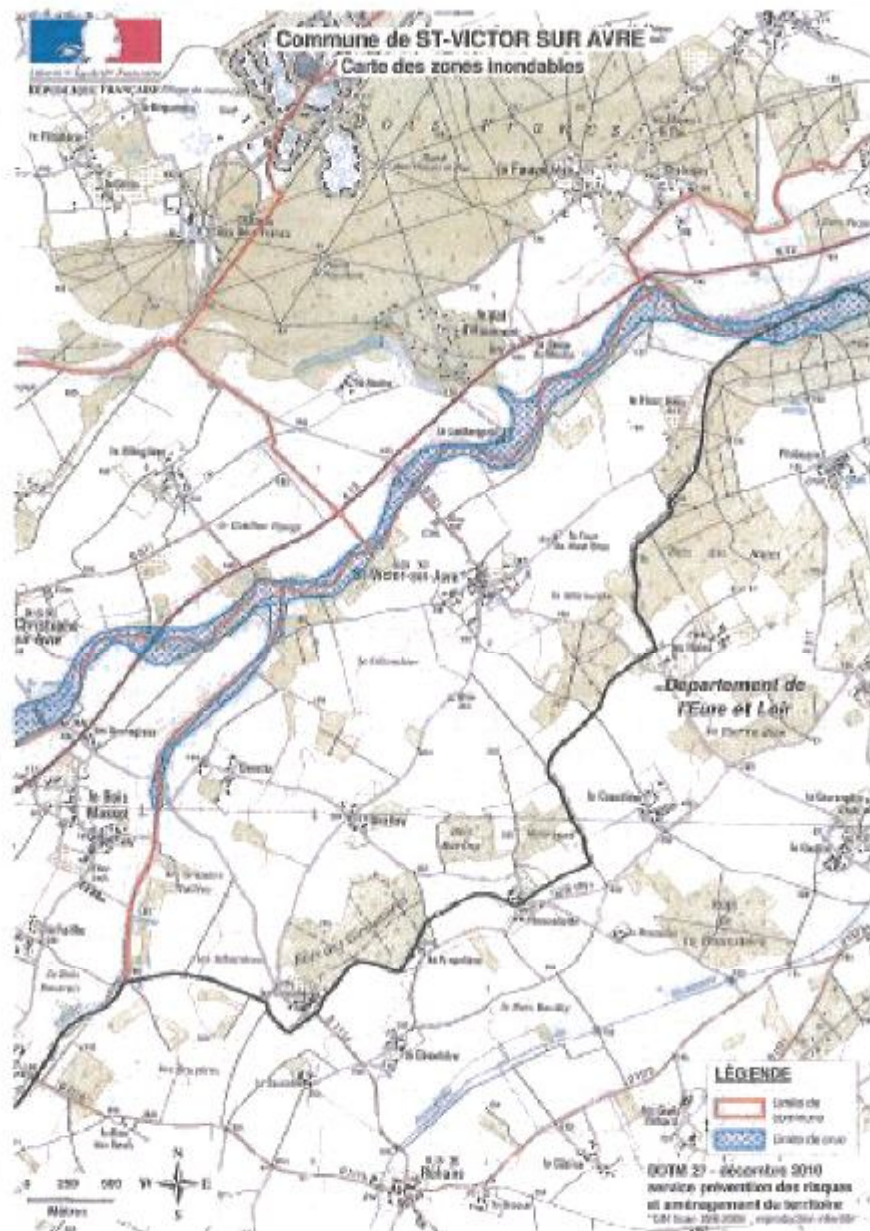
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les SCoT remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme et s'imposent aux PLU, aux programmes locaux de l'habitat, aux plans de déplacements urbains 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'Itton en date du 2 novembre 2010 intègre la commune de St Victor sur Avre.  
A ce jour, aucun document n'a été produit.

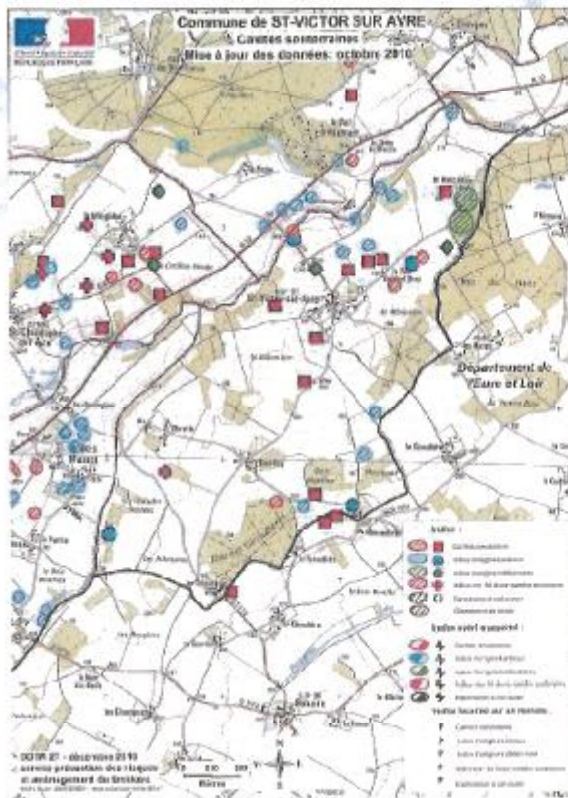
Source: PAC

## 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.
- Les zones inondables sont situées très en retrait des zones bâties de la commune.





Source: PAC

### 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).

### Nuisances sonores

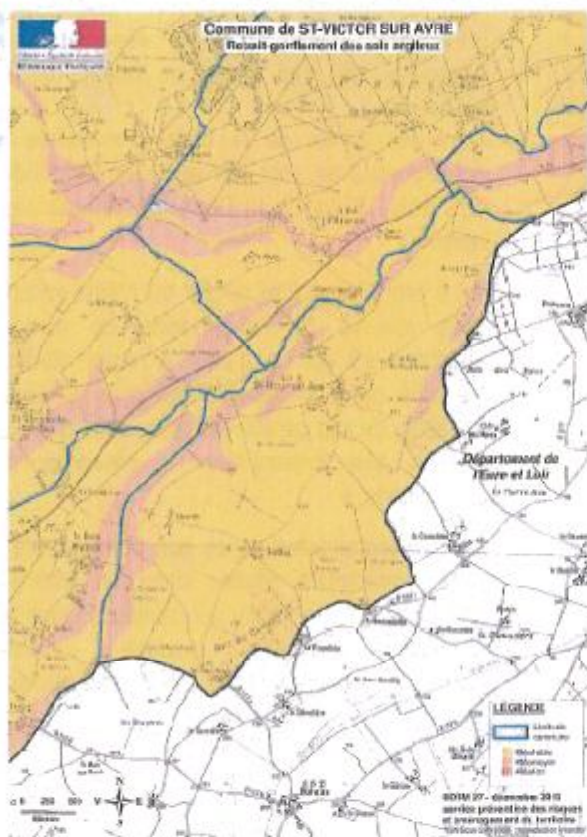
La commune est concernée par les nuisances sonores provoquées par la RN12 qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

### Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

La commune est très faiblement touchée au Nord par la RN12, elle est donc concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L.111-1-4 dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.



Source: PAC

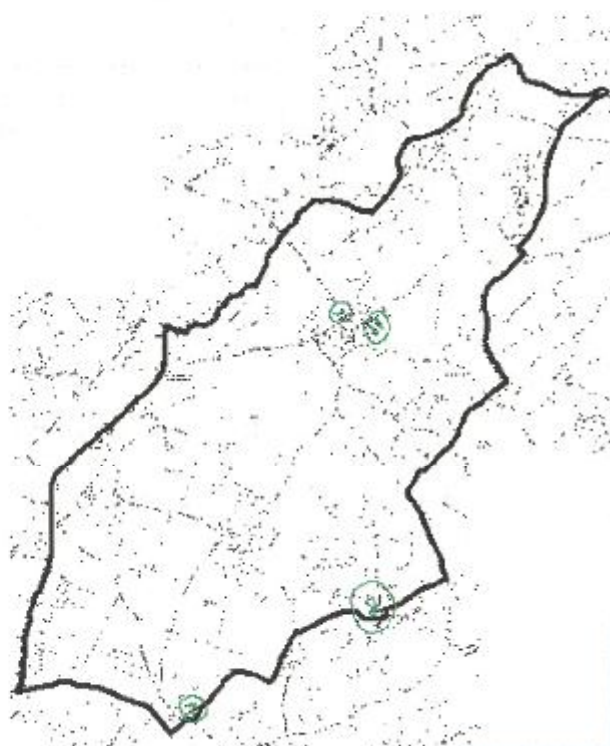
### Risque sécheresse

- 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.

## 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 départemental (50mètres minimum) ou la législation sur les installations classées (100mètres minimum).



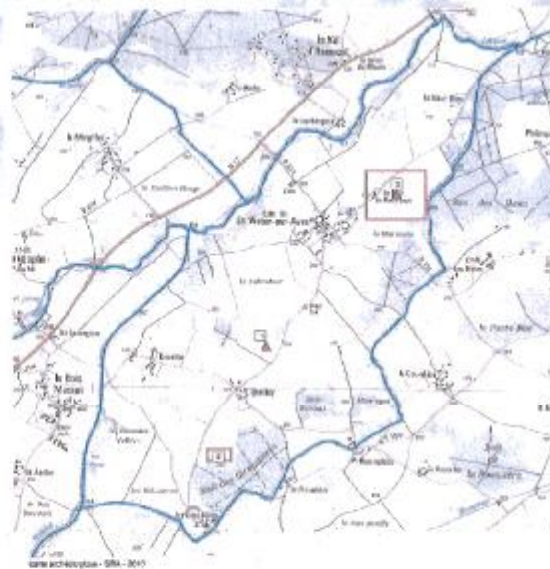
Source: TOPOS

## Environnement

### Sites archéologiques

- Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 3 sites archéologiques sur le territoire de la commune.
  - 1: fragment d'enclos indéterminé;
  - 2: fragment d'enclos ou chemin indéterminé;
  - 3: fragment d'enclos indéterminé et chemin.

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.



1 - fragment d'enclos indéterminé - prospection aérienne  
2 - fragment d'enclos ou chemin ? indéterminé - prospection aérienne  
3 - fragment d'enclos indéterminé et chemin - prospection aérienne

Source: PAC

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 ».

### Eau potable

- La commune est concernée:
  - par le périmètre de protection éloigné du captage de Verneuil sur Avre: la source Gonord.
  - par le périmètre de protection éloigné du captage de l'Eau de Paris: la source des Vignes à Rueil-la-Gadelière.

## 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

St Victor sur Avre se situe 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 Victor sur Avre 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 Nord du ban communal.

## Paysage naturel

La commune est caractérisée par une urbanisation éparpillée. L'espace bâti doit être recentré autour du village. De plus, l'espace agricole est fortement présent et cohabite avec les multiples secteurs d'urbanisation. Enfin, de nombreux boisements parsèment le territoire communal et doivent être préservés.

## Paysage urbain

La commune est composée d'un bourg qui regroupe l'essentiel du bâti de la commune. Cinq hameaux sont également présents mais qui sont composés de bâtis traditionnels très diffus, possédant de grandes parcelles. Il convient de densifier le secteur d'urbanisation principal 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 qui connaît une baisse depuis 1999, tend à se maintenir, voire à augmenter depuis 2007. Cette légère croissance démographique serait à maintenir pour éviter à la commune un vieillissement trop important de sa population.

## Logements

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. On constate que le nombre de résidences principales est resté stable. 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.

## Vie économique et sociale

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



## Deuxième partie

### Choix retenus par la commune



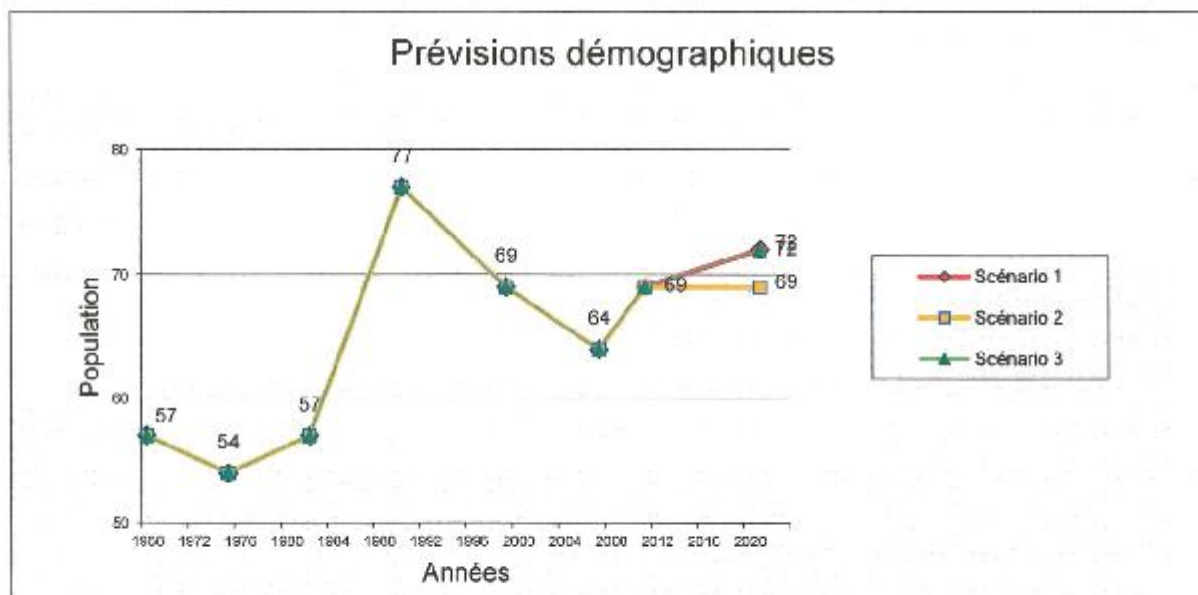
## Prévisions démographiques

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 1968-2011. Dans ce cas, la commune accueillerait **72 habitants en 2021**. C'est-à-dire que la population communale enregistrerait une augmentation d'environ 3 habitants. 1 logement pour les dix prochaines années.

Le **deuxième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1999-2011. Dans ce deuxième cas, St Victor sur Avre compterait **69 habitants dans 10 ans** soit une stabilité de sa population.. Dans ce cas, aucun logement ne doit être créé.

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 **72 habitants**, soit 3 personnes supplémentaires. C'est-à-dire une création de 1 logement pour les dix prochaines années.



La commune souhaite dynamiser sa courbe démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants dans le but de maintenir sa population. Bien que peu de constructions se soient implantées sur la commune, des rénovations ont été effectuées: 3 sur les dix dernières années, et 2 nouvelles constructions se sont bâties.

En considérant ces chiffres, la commune souhaite permettre la construction d'environ 5 habitations sur son territoire pour les 10 prochaines années, soit une surface à ouvrir à l'urbanisation de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup>. On considère une taille moyenne de parcelles de 1000m<sup>2</sup>, la commune étant à caractère rural et en assainissement autonome. En appliquant un taux de rétention foncière de l'ordre de 40%, la surface à ouvrir à l'urbanisation doit atteindre 7000 m<sup>2</sup> environ.

*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 services, etc.*

## Présentation du périmètre constructible sur les différents secteurs

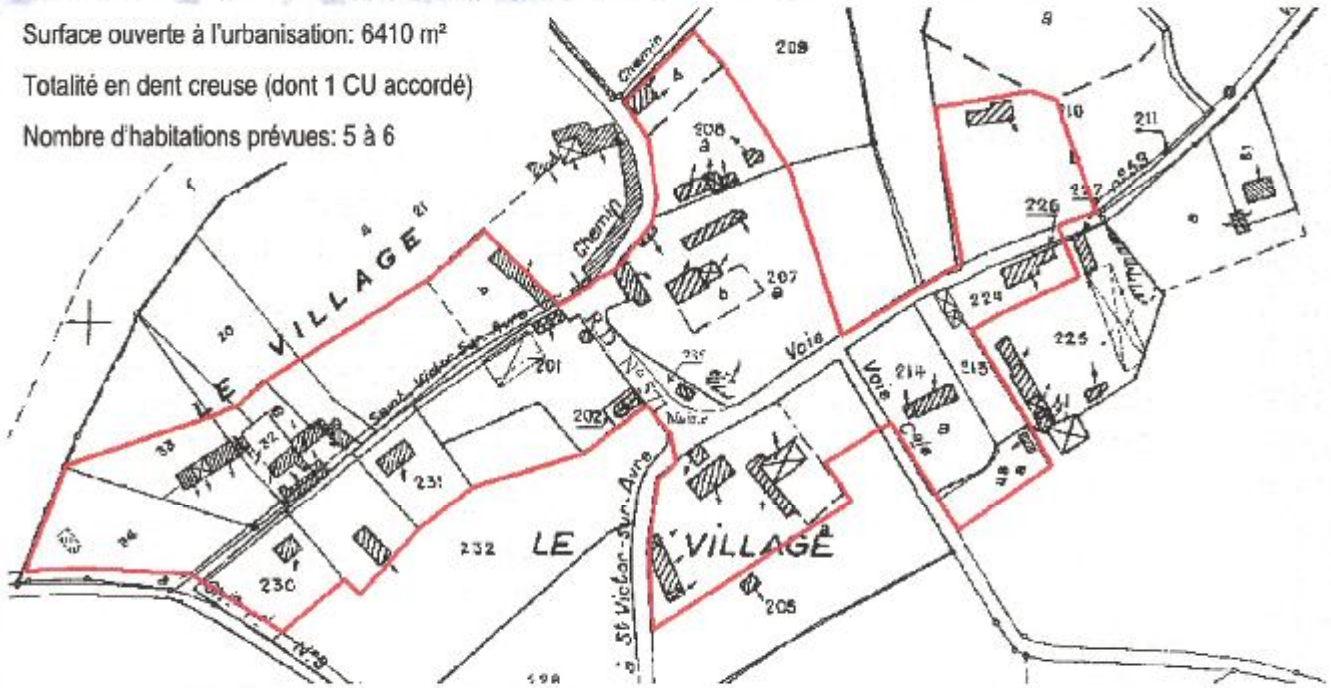
### Bourg

#### Plan du périmètre constructible

Surface ouverte à l'urbanisation: 6410 m<sup>2</sup>

Totalité en dent creuse (dont 1 CU accordé)

Nombre d'habitations prévues: 5 à 6



Photographie aérienne (2012)



## 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.
- 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 : la zone urbaine a donc été limitée 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,
  - préservier 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 Renouveau 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 périmètre constructible a été défini uniquement au sein du bourg afin de préserver l'architecture traditionnelle des hameaux et lieux-dits, de préserver l'activité agricole et de limiter les déplacements sur le territoire communal.

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 et le plus facile d'accès par la RN12.

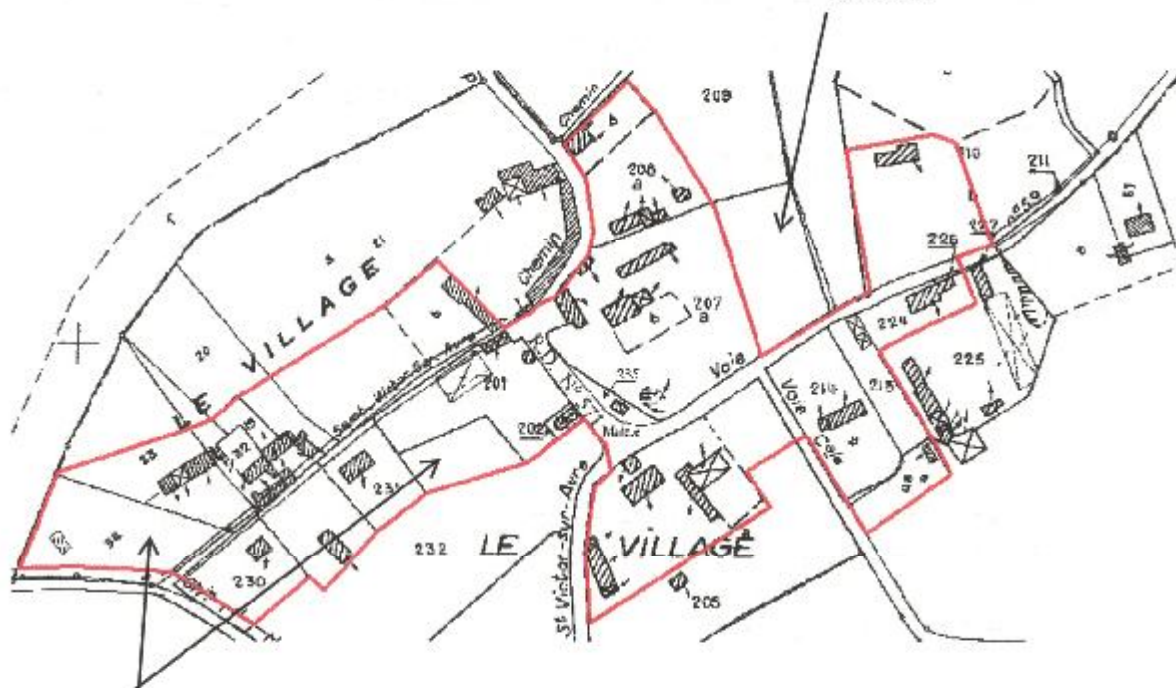
Le périmètre constructible suit le parcellaire du bâti existant. Seules les dents creuses sont rendues constructibles, aucune extension n'est envisagée.

Sont considérées comme dents creuses les parcelles:

- 21a: cette parcelle utilisée par l'activité agricole est partiellement mise en zone constructible, la profondeur ayant été limitée pour respecter l'alignement existant des habitations situées à proximité. La surface constructible ouvre 2790m<sup>2</sup> sur cette parcelle.
- 201: cette parcelle est également utilisée à des fins agricoles mais située en plein cœur du bourg. Sa surface représente 2320m<sup>2</sup>.
- 232: cette parcelle n'est pas agricole et est concernée par un CU positif. Seule une partie de la parcelle a été mise en zone constructible, la surface correspond à 1300m<sup>2</sup>.

Les bâtiments agricoles ont été retirés de la zone constructible.

Zone retirée du périmètre constructible en raison de sa superficie et de la présence d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales.



CU accordés

## 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.

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 ou les hameaux sur lesquels une exploitation agricole est présente 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, minimum 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 30m<sup>2</sup>) 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 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 secteurs constructibles prévus.

↳ **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 mares réparties 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 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 faitages et les pentes de toitures seront choisis en rapport avec l'existant.

#### ▪ Voirie :

Le réseau de voirie est satisfaisant pour la taille de la commune. Les zones urbaines ouvertes à l'urbanisation 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 6410m<sup>2</sup> à l'urbanisation dont 5110m<sup>2</sup> situés sur des parcelles agricoles.

La carte communale ouvrant volontairement peu de surfaces à l'urbanisation, les incidences sur le milieu agricole sont peu importantes d'autant qu'ils sont localisés au cœur du bourg, au sein de l'espace bâti existant.