environnement

Des solutions transparentes

ARRIVÉ LE :
30 SEP. 2008
SOUS-PRÉFECTURE
DE DREUX / COURRIER

Réalisé par

G2C ingénierie

4 rue des Compagnons

27100 VAL DE REUIL

Courrier arrivé
20 OCT. 2008

Approuvée le :

COMMUNE DE RUEIL-LA-GADELIERE

DEPARTEMENT DE L'EURE ET LOIR

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1/2

Septembre 2008



Sommaire

1. AVANT PROPOS 4
1.1. La carte communale : aspects généraux 5
1.2. LA CARTE COMMUNALE DE RUEIL LA GADELIERE 6
1.2.1. Mode d'élaboration de la Carte Communale 6
1.2.2. Du R.N.U à la Carte Communale : rappel de la procédure à Rueil-la-Gadelière 6
1.3. LE RAPPORT DE PRESENTATION 7

2. PRESENTATION GENERALE 8
2.1. Situation géographique 9
2.2. Historique 11
2.3. Les documents supra-communaux 11
2.4. L'intercommunalité 12

3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE 13
3.1. Données démographiques 14
3.1.1. Évolution de la population 14
3.1.2. Structure par âge 15
3.1.3. Taille des ménages 16
3.2. Données sur les logements 17
3.2.1. Évolution quantitative du parc de logement 17
3.2.2. Composition du parc de logements 18
3.2.3. Statut d'occupation 19
3.2.4. Taille des logements 19
3.2.5. Construction neuve 20
3.3. Données économiques 21
3.3.1. Population active 21
3.3.2. Attractivité 22
3.3.3. Les emplois présents sur la commune 22
3.3.4. Les principales activités économiques sur la commune 23
3.3.5. Les activités agricoles 25
3.4. Équipements 27
3.4.1. Équipements de superstructure 27
3.4.2. Les équipements touristiques 32
3.4.3. Équipements et infrastructures de déplacement 35
3.5. La gestion de l'eau et des déchets 37
3.5.1. Le gestion de l'eau 37
3.5.2. La gestion des déchets 42

4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 43
4.1. Le relief et l'hydrographie 44



4.2. Analyse de l'environnement et du patrimoine naturel 46
4.2.1. Occupation du sol et paysage 46
4.2.2. Espaces naturels protégés ou recensés 50
4.3. Analyse du bâti 52
4.3.1. Organisation du bâti 52
4.3.2. Caractéristiques architecturales 54
4.3.3. Patrimoine bâti 58
4.4. Les risques, nuisances et servitudes 60
4.4.1. Risque inondation 60
4.4.2. Arrêtés de catastrophes naturelles 61
4.4.3. Risques liés à la présence de cavités souterraines 61
4.4.4. Servitudes 63
4.4.5. L'aqueduc 64

5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 66
5.1. Synthèse du diagnostic 67
5.2. Parti d'aménagement 68
5.3. Justification du zonage 68
5.3.1. Accueillir de nouveaux habitants 68
5.3.2. Permettre l'accueil d'activités économiques 69
5.3.3. Récapitulatif des zones disponibles 69
5.4. Prise en compte de l'environnement 75



1. AVANT PROPOS



1.1. La carte communale : aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain consacre aux Cartes Communales la véritable vocation de document d'urbanisme.

Cette vocation s'appuie sur :

- une **légitimité** du document qui s'impose aux tiers sous l'effet d'une enquête publique,
- la **traduction des objectifs d'aménagement fixés par l'Etat** exposés au sein de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que la Carte Communale permet de déterminer les conditions permettant d'assurer :
    - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.
    - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.
    - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- **une vision prospective du développement de la commune** notamment par le biais du diagnostic qui expose les prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Pour autant la carte communale reste un document simple : elle comprend un rapport de présentation et un document graphique.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus ;

4 – évalue les incidences des orientations sur l'environnement et expose la manière dont elles prennent en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».



1.2. LA CARTE COMMUNALE DE RUEIL LA GADELIERE

1.2.1. Mode d'élaboration de la Carte Communale

La carte communale relève de la compétence d'une commune ou d'un groupement de communes. Le Conseil Municipal conduit la procédure, le Préfet transmet les diverses règles supra-communales applicables.

Ce document est élaboré selon une procédure simplifiée ; la seule consultation imposée est celle du document de gestion de l'espace agricole et forestier quand il existe (R124.5C.urb).

Une fois élaboré, le projet de la carte communale est soumis à enquête publique.

Il est ensuite approuvé par le Conseil Municipal, puis par décision du Préfet auquel il a été transmis. La décision préfectorale doit intervenir deux mois après la transmission, faute de quoi elle est réputée l'avoir approuvée.

Les deux décisions d'approbation sont affichées en mairie, insérées dans un journal départemental et publiées au recueil des actes administratifs.

La carte communale s'inscrit dans la hiérarchie des règles d'urbanisme et doit donc être compatible avec les dispositions des SCOT et des schémas de secteurs, le schéma de mise en valeur de la mer, la charte de parc naturel régional, le plan de déplacement urbain et le programme local de l'habitat (L. 124.2 dernier alinéa)

Il s'agit d'un document d'urbanisme établi pour une perspective d'aménagement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et peut être révisé, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

1.2.2. Du R.N.U à la Carte Communale : rappel de la procédure à Rueil-la-Gadelière

La commune de Rueil-la-Gadelière n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Elle est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme). L'instruction des permis de construire ne se fait donc pas dans les services communaux.



1.3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de la Carte Communale qui comprend en outre un ou plusieurs documents graphiques délimitant les secteurs ouverts ou non à l'urbanisation, les secteurs réservés à des activités ainsi que les secteurs interdisant les reconstructions à l'identique après sinistre.

Conformément à l'article R124-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;

2 – Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L .110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3 – Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

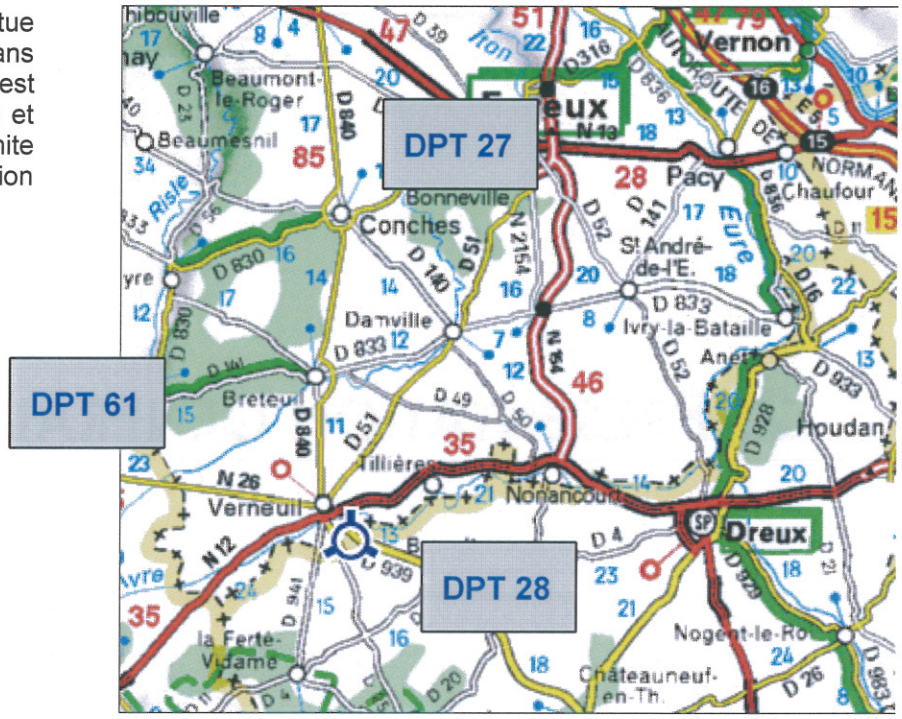
Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la Carte Communale.



2. PRESENTATION GENERALE

2.1. Situation géographique

La commune de Rueil-la-Gadelière se situe dans le département de l'Eure et Loir dans le canton de Brezolles. La commune est limitrophe avec le département de l'Eure et de l'Orne. La commune représente la limite entre la région Haute-Normandie et la région Centre.



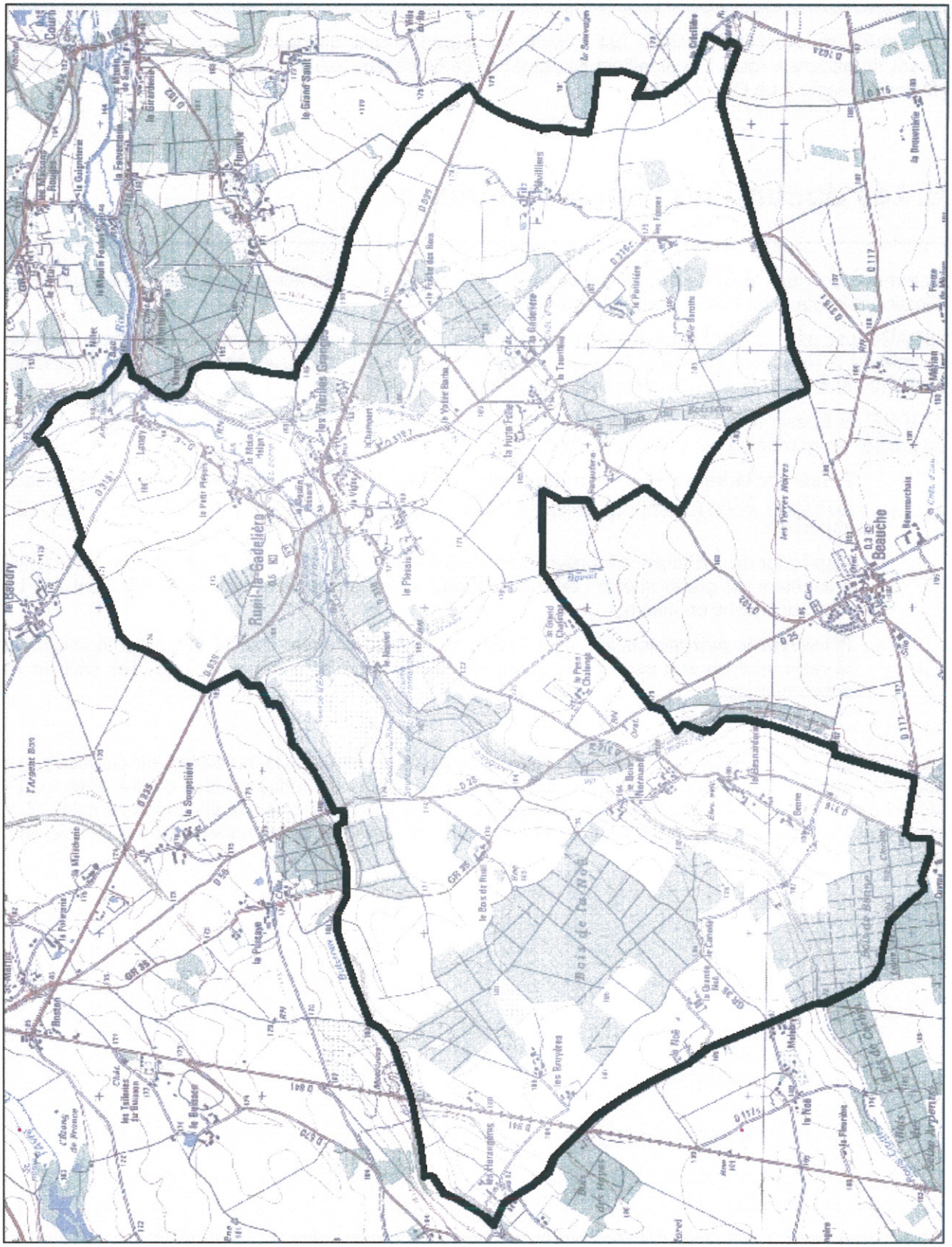
Localisation de la commune de Rueil la Gadelière

Rueil-la-Gadelière se situe plus précisément à 3,5 km de Verneuil sur Avre, 9 km de Brezolles, 40 km de Dreux et 50 km de Chartres.



Localisation de la commune de Rueil la Gadelière

La commune de Rueil-la-Gadelière possède un vaste territoire. Elle s'étend sur une superficie de 1844 ha (soit 18,44 km²).



Périmètre de la commune de Rueil-la-Gadelière.



2.2. Historique

La commune de Rueil-la-Gadelière est formée du regroupement de deux communes en 1858 : Rueil (dérivant du gaulois « rotoialo » signifiant passage) et La Gadelière (dérivant de Gadel, nom d'un chavalier qui fit son domaine à La Gadelière).

2.3. Les documents supra-communaux

La commune de Rueil-la-Gadelière fait partie intégrante du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996. La Carte Communale devra en respecter les grandes orientations, à savoir :

- **Préserver la santé et la sécurité civile.** Les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants.
- **Appliquer le principe de prévention.** Les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt : efficacité à long terme et moindre coût final. Elles ont été trop rarement mises en oeuvre.
- **Préserver le patrimoine.** La loi sur l'eau pose comme premier objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau celui de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23/10/2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, 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.



2.4. L'intercommunalité

La commune de Rueil-la-Gadelière appartient à la communauté de communes du Pays de Verneuil.

Les vocations obligatoires de la communauté de communes sont :

- l'aménagement de l'espace
- le développement économique

Les vocations optionnelles :

- la voirie
- l'environnement dont :
    - la collecte, l'évacuation et le traitement des ordures ménagères
    - le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)
    - les bassins versants
    - la dératisation
- les transports scolaires
- le tourisme
- le Pays d'Avre et d'Iton
- les actions sociales et éducatives



3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1. Données démographiques

3.1.1. Évolution de la population

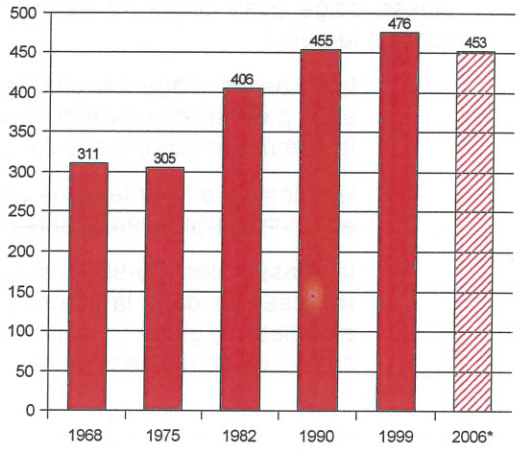
Une croissance positive depuis 1975 qui semble s'être stoppée récemment

En 1999, la population communale atteignait 476 habitants. La démographie de la commune est en croissance depuis 1975 : elle est passée de 305 habitants à 476 soit un augmentation de 56% en 24 ans soit 7,1 habitants par an.

La période de plus forte croissance a été observée entre 1975 et 1982 (gain de 101 habitants en 7 ans soit 14,4 habitants par an).

En 2006, l'évaluation provisoire de l'INSEE indique que la population communale se situe à 453 habitants soit 23 habitants de moins alors que 31 permis de construire ont été enregistrés sur la commune sur cette même période. D'après ces chiffres, la commune se situe dans une période de croissance plus faible.

Evolution de la population communale entre 1968 et 2006



Source: INSEE, RGP, 1999, 2006

Une évolution suivant la dynamique locale

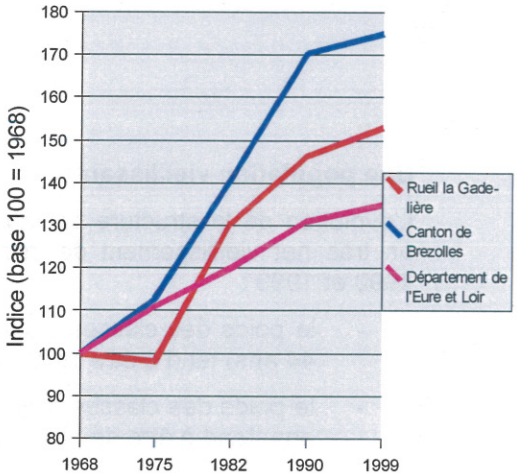
Hormis la période 1968-1975 où la commune a vu sa population diminuer, Rueil-la-Gadelière se situe dans une dynamique de croissance similaire au canton et au département.

Le département possède une croissance régulière depuis 1968, sans véritable variation.

Le canton a vu sa croissance augmenter de manière très forte et très rapide, avec un léger ralentissement depuis 1990.

La commune se situe dans une tendance intermédiaire depuis 1982.

Comparaison de l'évolution de la population entre 1968 et 1999



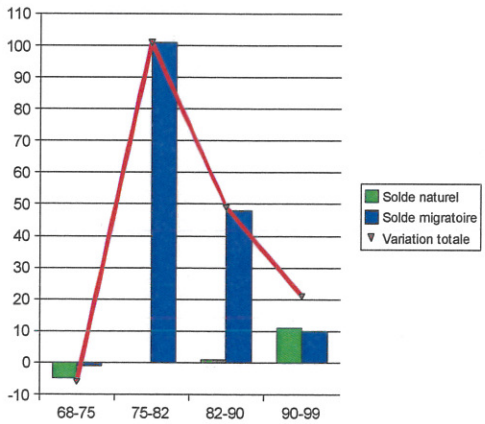
Source : INSEE, RGP, 1999

Une croissance liée principalement au solde migratoire

L'évolution démographique de la commune est surtout liée à une variation du solde migratoire qui tend à être de moins en moins élevé depuis la période 75-82. Le pic de croissance observé entre 1975 et 1990 est ainsi presque entièrement du au solde migratoire très important sur cette période.

Sur la période observée, le solde naturel suit une progression croissante jusqu'à constituer la moitié des gains de population entre 90 et 99.

Variations démographiques entre 1968 et 1999



Source : INSEE, RGP, 1999

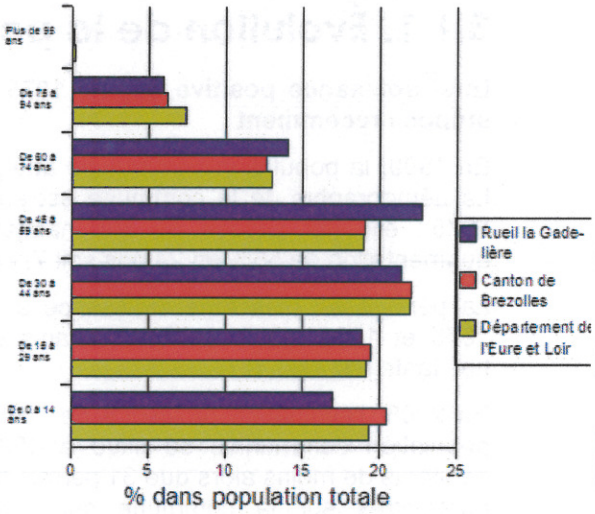
3.1.2. Structure par âge

Une population plus âgée que la moyenne cantonale et départementale

En comparant la répartition de la population communale par classe d'âge avec celles du canton et du département on remarque que :

- les classes d'âge les plus jeunes (de 0 à 44 ans) sont proportionnellement moins représentées dans la commune que dans le canton et le département ;
- les classes d'âges les plus âgées (45 à 75 ans) sont au contraire plus représentées dans la commune ;
- la classe des 75-95 ans est au contraire moins représentée dans la commune que dans les autres échelles d'étude : cela peut s'expliquer par l'absence de maisons de retraite dans la commune.

Comparaison de la structure par âge de la commune avec le canton et le département en 1999



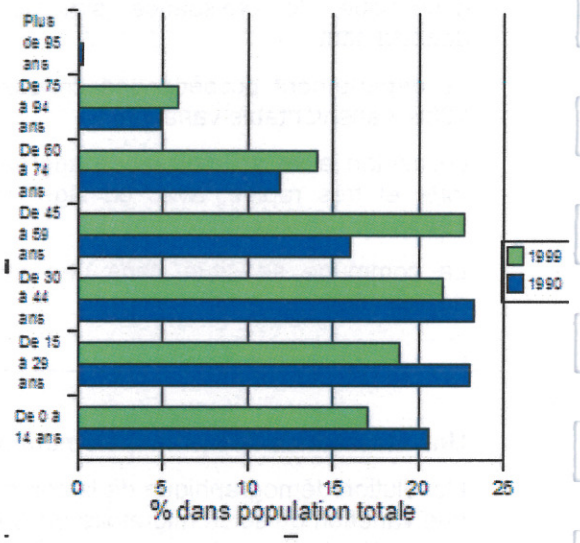
Source : INSEE, RGP, 1999

Une population vieillissante

L'évolution de la structure par âge de la commune montre un très net vieillissement de la population. En effet entre 1990 et 1999 :

- le poids des classes d'âges les plus jeunes (de 0 à 44 ans) tend à être de moins en moins important,
- le poids des classes d'âges les plus âgées (45 à 95 ans) tend à être de plus en plus important .

Evolution de la structure par âge de la commune entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP, 1999

3.1.3. Taille des ménages

Des ménages de plus en plus petits

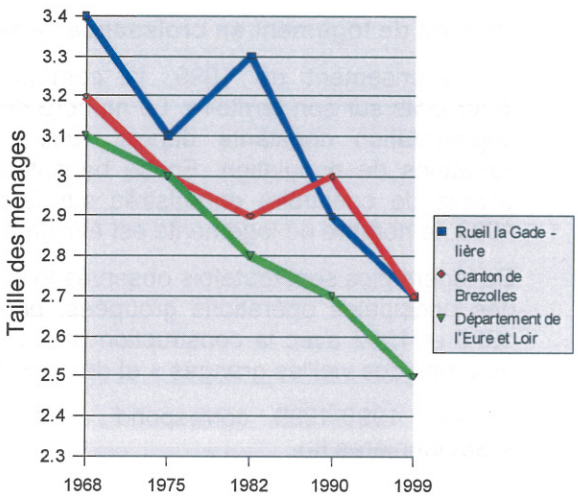
En 1999, la commune de Rueil-la-Gadelière comptait 176 ménages pour une population de 476 habitants soit une moyenne de 2,7 personnes par ménage. Depuis 1968, ce nombre moyen a connu plusieurs variations :

- de 1968 à 1975 : le nombre moyen de personnes par ménage a diminué passant de 3,4 à 3,1 personnes ;
- de 1975 à 1982, le nombre de personnes par ménage a augmenté pour atteindre 3,3 personnes par ménage. Cette période correspond à la période de forte croissance de la commune ;
- depuis 1982, le nombre de personnes par ménage diminue de façon continue passant de 3,3 à 2,7 personnes.

En comparant cette tendance au canton et au département on remarque que :

- la tendance générale est à la diminution de la taille des ménages (phénomène de desserrement des ménages) ;
- la taille des ménages était supérieure au canton et au département de 1968 à 1990. En 1990, la commune a atteint le même niveau que le canton et reste supérieure au département.

Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE, RGP, 1999

3.2. Données sur les logements

3.2.1. Évolution quantitative du parc de logement

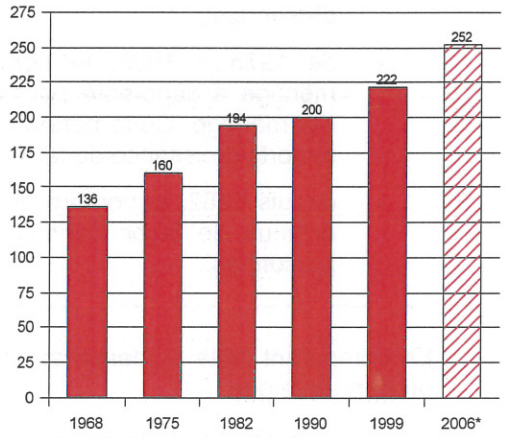
Un parc de logement en croissance constante

Au recensement de 1999, la commune comptait 222 logements sur son territoire. Le nombre de logement est en augmentation constante depuis 1968, quelque soit les variations de population. En se basant sur le nombre de permis de construire enregistrés sur la commune depuis 1999, le nombre de logements est évalué à 230 en 2006.

De légers pics sont toutefois observés lors de la construction des principales opérations groupées, principalement entre 1975 et 1982 avec la construction des « vieilles granges », du « bas des vieilles granges » et des « Sablonnières I ».

Le pic 1990-1999 correspond à la construction des « Sablonnières II ».

Evolution du parc de logement de la commune entre 1968 et 2006



Source : INSEE, RGP, 1999
2006 : estimation à partir des permis de construire*

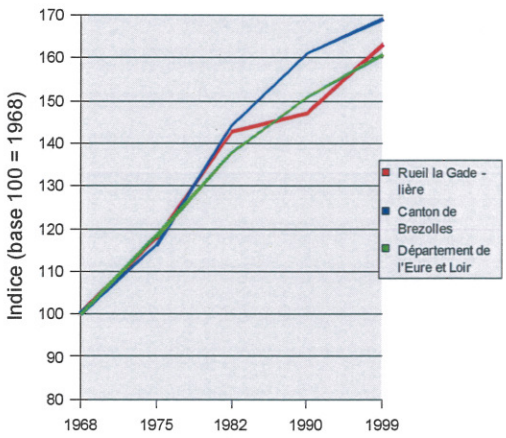
Une croissance qui suit les tendances cantonales et départementales

De 1968 à 1982, la commune suivait parfaitement la tendance cantonale et départementale c'est à dire une croissance constante sans fluctuations.

De 1982 à 1990, cette croissance s'est légèrement ralentie, passant sous l'échelle cantonale et départementale.

Depuis 1990, on observe une reprise de la croissance du parc de logements, ce qui est confirmé par l'estimation faite à partir des permis de construire en 2005.

Comparaison de l'évolution du parc de logement de la entre 1968 et 1999



Source : INSEE, RGP, 1999

3.2.2. Composition du parc de logements

Un parc dominé par les résidences principales

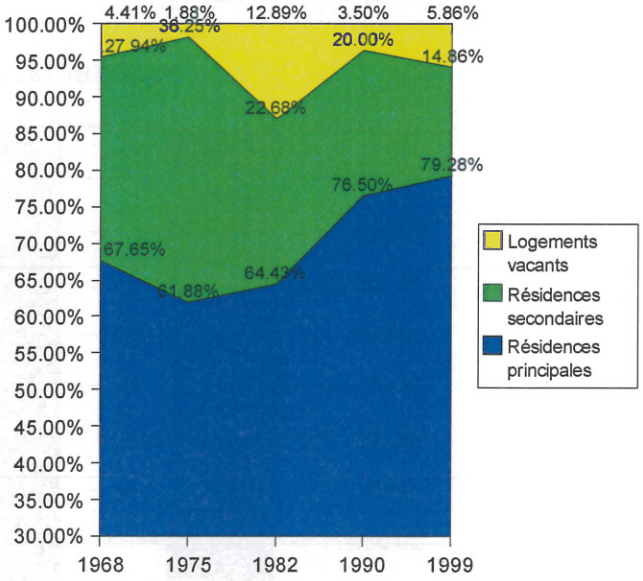
En 1999, près de 80% des logements recensés sur la commune sont occupés à titre de résidences principales, près de 15% au titre de résidences secondaires et près de 6% sont des logements vacants.

Depuis 1968, on observe une augmentation importante de la part des résidences principales sur la commune, passant de 67% en 1968 à 79% en 1999.

L'évolution de la composition du parc de logements traduit un phénomène de sédentarisation progressive de la population qui s'établit de plus en plus sur la commune pour y vivre.

Cette tendance semble avoir été contredite en 1982 où les logements vacants représentaient près de 13% du parc de logements (taux maximum constaté sur la période observée). Il s'agit en fait d'une période de forte croissance du parc (+21% entre 1975 et 1982) qui s'est traduite par un relâchement du parc au bénéfice des logements vacants. Le taux actuel de 5.86% est un taux pouvant être estimé de « normal » permettant d'assurer une rotation du parc.

Evolution du parc de logement de la commune entre 1968 et 1999

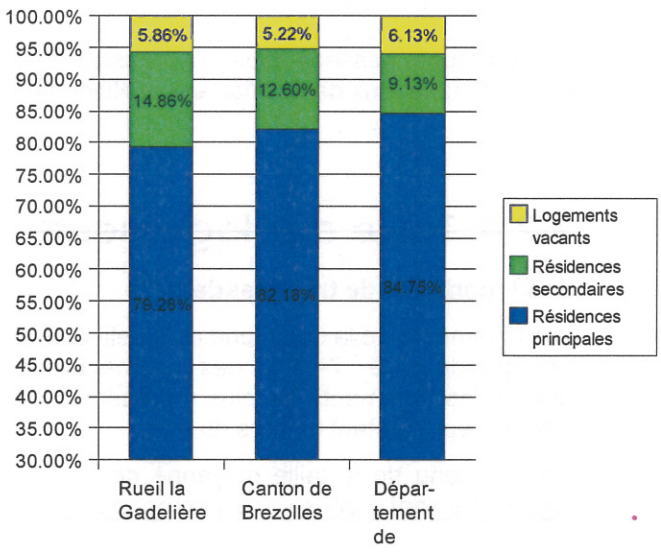


Source: INSEE, RGP, 1999

Une composition qui tend à s'harmoniser avec les situations cantonales et départementales

La commune de Rueil-la-Gadelière possède une composition de son parc de logement relativement similaire au canton de Brezolles ou au département de l'Eure et Loir.

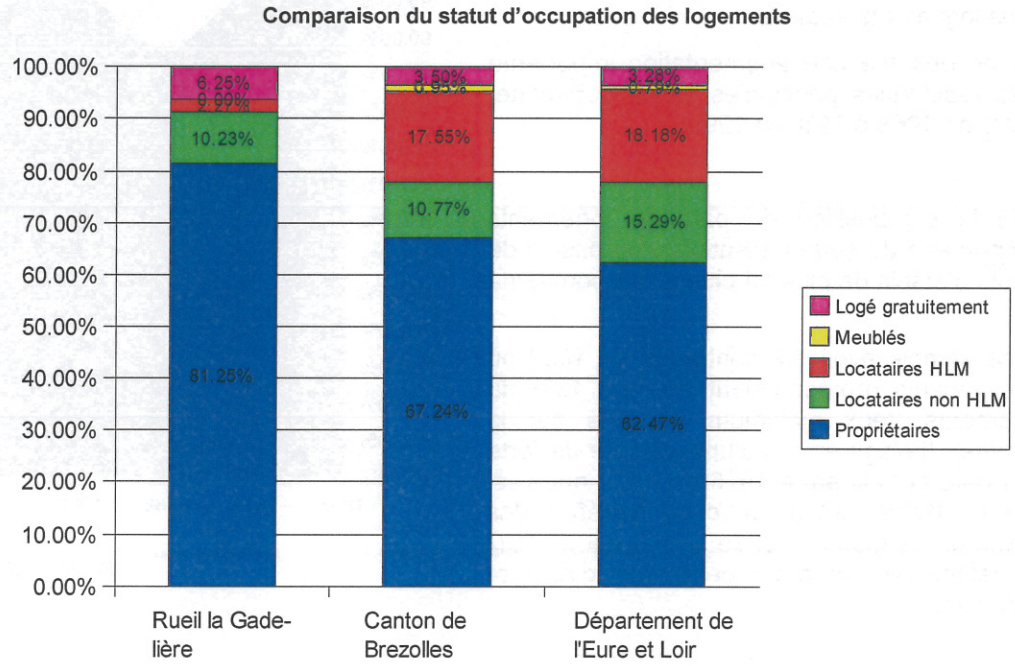
Comparaison de la composition du parc de logement en 1999



Source: INSEE, RGP, 1999

3.2.3. Statut d'occupation

Une majorité de propriétaires



Source : INSEE, RGP, 1999

La majorité (81,25%) des logements de la commune est occupée par leur propriétaire. La commune possède quelques logements accessibles à la location (10,23%) ainsi que quelques logements locatifs aidés (2,27%).

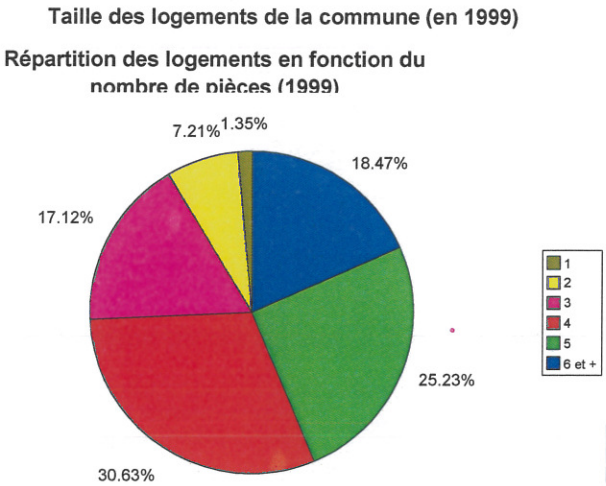
La commune possède plus d'accession à la propriété que la moyenne cantonale et départementale. Cependant, le taux de location est relativement élevé compte tenu du caractère rural de la commune.

3.2.4. Taille des logements

Des logements de très grande taille

Les logements de la commune de Rueil-la-Gadelière sont de très grande taille : 74,33% des logements font entre 4 et 6 pièces, les logements les plus représentés étant ceux de 4 pièces, représentant un tiers du parc.

Compte tenu de la taille moyenne des ménages (2,7), les logements sont grands voire disproportionnés.



Source: INSEE, RGP, 1999

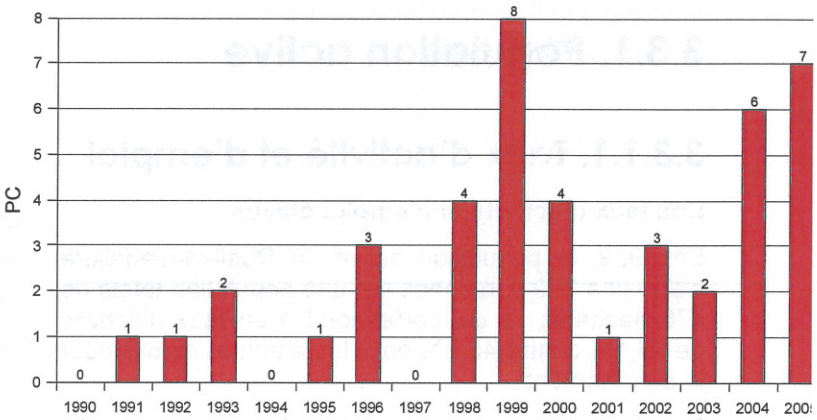
3.2.5. Construction neuve

Des demandes plus fréquentes depuis 1998

Au cours des 15 dernières années, la commune a enregistré 39 permis de construire soit 2,4 permis en moyenne par an.

On constate que la majorité des permis de construire ont été accordés sur la période 1998-2005 avec 35 permis de construire en 7 ans soit une moyenne de 5 permis de construire par an.

Nombre de permis de construire délivrés par an sur la commune entre 1990 et 2005



Source : Ministère de l'Équipement – base SITADEL

La commune enregistre régulièrement de nouvelle demande, notamment des autorisations de lotir. Actuellement, 12 demandes sont en cours correspondant à 1,78 ha de terrain.

3.3. Données économiques

3.3.1. Population active

3.3.1.1. Taux d'activité et d'emploi

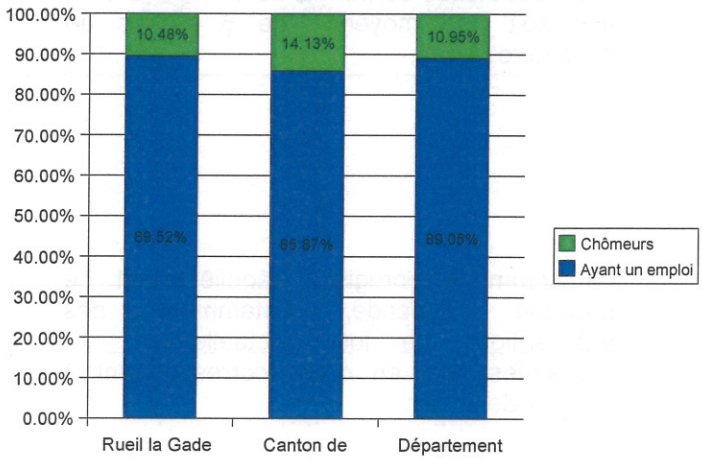
Des taux d'activité et d'emploi élevés

En 1999, la population active de Rueil-la-Gadelière s'élevait à 229 personnes sur une population totale de 476 habitants ce qui correspond à un taux d'activité de 48,1% contre 45,8% pour le canton et 46,6% pour le département.

Sur ces 229 personnes actives, 205 avaient un emploi en 1999, soit un taux de population active occupée de 89,5%. Ce taux d'emploi est légèrement supérieur à la tendance observée sur le canton et le département.

Le taux de chômage est donc légèrement plus faible dans la commune : 10,5%.

Comparaison des taux de chômage et d'emploi entre la commune, le canton et le département (1999)



Source : INSEE, RGP, 1999

3.3.1.2. Mobilité

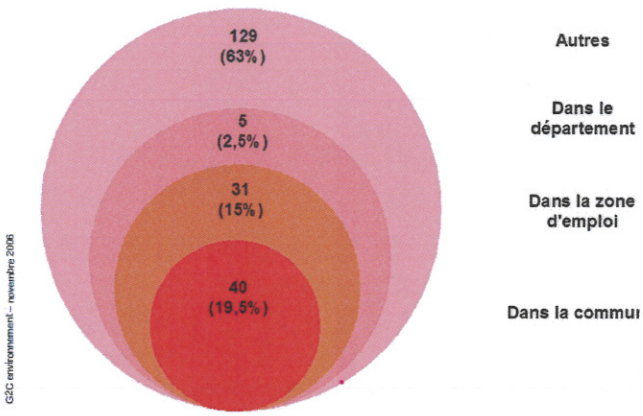
Une forte mobilité des actifs

80,5% des actifs résidant à Rueil-la-Gadelière travaillent dans une autre commune. 15% d'entre eux travaillent dans la même zone d'emploi, seulement 2,5% dans le même département. Enfin, 63% des résidents sont dans un autre cas, c'est à dire travaillent dans une autre région.

Ce fort taux est lié à la position géographique de la commune : en effet, Rueil-la-Gadelière, appartenant à la région centre est frontalière avec la région Haute-Normandie et notamment le département de l'Eure.

Mobilité domicile-travail des résidents en 1999

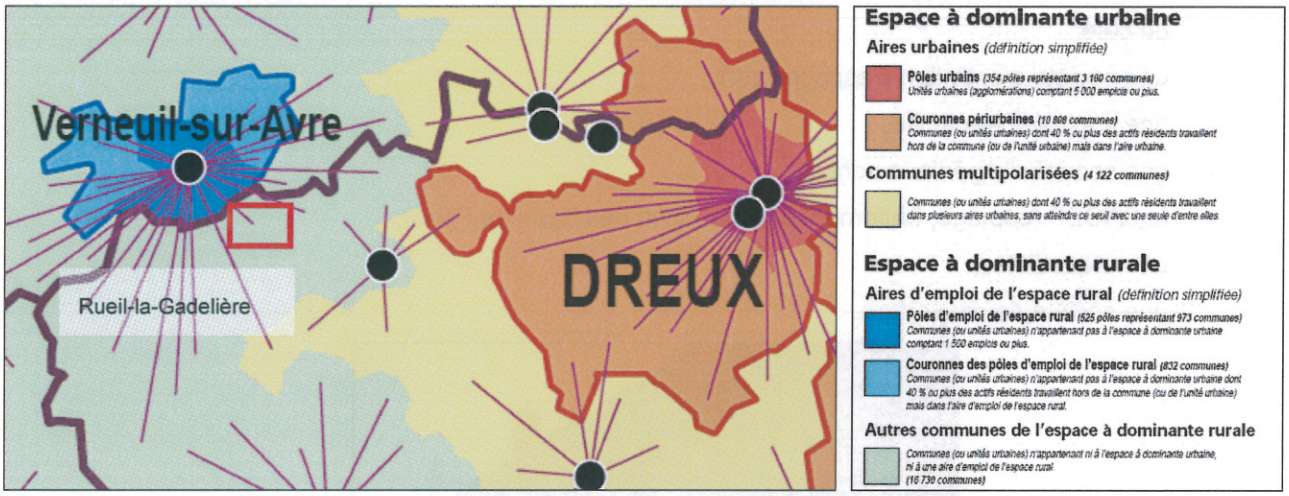
Où travaillent les actifs résidant sur la commune ?
(données 1999)



Source : INSEE, RGP, 1999

3.3.2. Attractivité

Carte des territoires vécus



Source : INSEE, 2000

La carte des Territoires vécus établie par l'INSEE nous montre que la commune est très nettement située dans une zone rurale faiblement polarisée en matière d'emploi (zones orangées et bleues).

Elle est proche du pôle d'emploi de Verneuil-sur-Avre à proximité de celui de Dreux.

Par ailleurs, en matière d'attractivité commerciale et de services (traits violets), c'est la commune de Verneuil-sur-Avre qui sert de pôle d'approvisionnement local.

3.3.3. Les emplois présents sur la commune

Un nombre d'emplois important dans une commune rurale

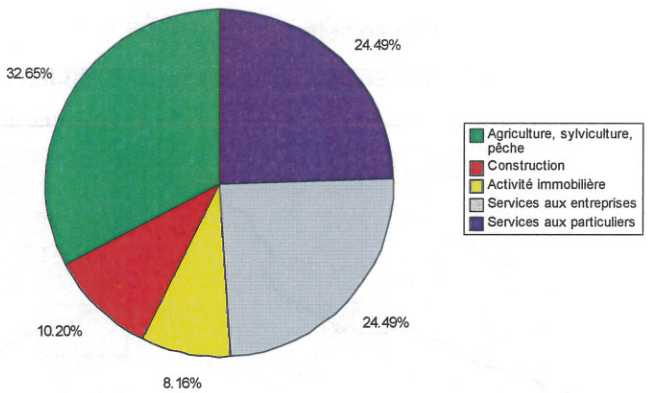
La commune compte 49 emplois présents sur son territoire. Ces emplois sont répartis entre 5 secteurs précis :

- l'agriculture (33%) soit 16 emplois,
- les services aux particuliers (24,5%) soit 12 emplois,
- les services aux entreprises (24,5%) soit 12 emplois,
- la construction (10%) soit 5 emplois,
- l'immobilier (8%) soit 4 emplois.

Rappelons également que 40 actifs résidant à Rueil-la-Gadelière travaillent sur la commune.

De ce fait, seuls 9 emplois sont occupés par des actifs résidant sur d'autres communes.

Répartition par secteur d'activité des emplois présents sur la commune (1999)



Source: INSEE, RGP, 1999

3.3.4. Les principales activités économiques sur la commune

En matière d'activités, la commune de Rueil-la-Gadelière compte actuellement :

- un café,
- une société d'entretien d'espaces verts,
- une société d'électricité,
- une société d'ingénierie conseil,
- la SAGEP (captage, traitement et distribution des Eaux de Paris),
- un maquettiste,
- une société de couverture.

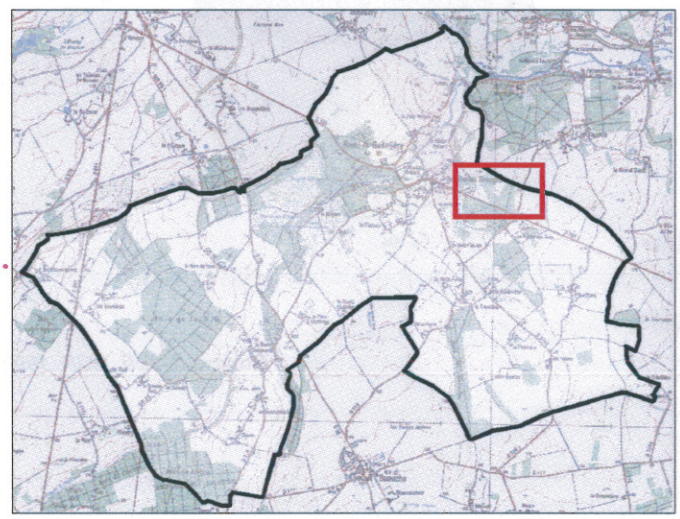


Café de Rueil-la-Gadelière

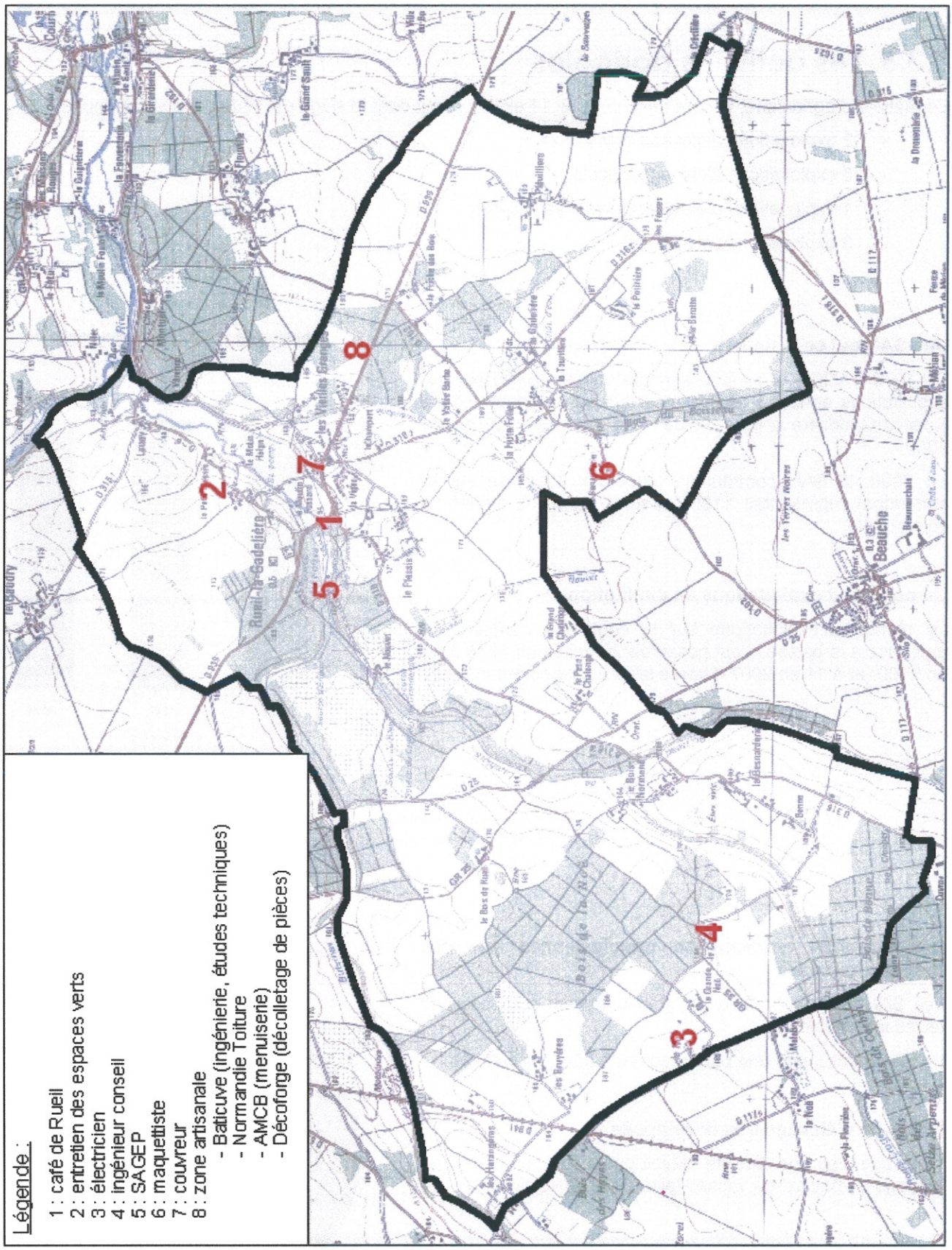
Il existe aussi une petite zone artisanale intercommunale avec Beauche (la zone du Haut du Bois) qui compte 4 entreprises :

- une entreprise de décolletage de pièces,
- un menuisier,
- une société de couverture,
- une société d'ingénierie et d'études techniques.

La zone artisanale intercommunale







Localisation des activités sur la commune

3.3.5. Les activités agricoles

En matière d'agriculture, la commune compte 11 exploitations dont le siège est situé dans la commune.

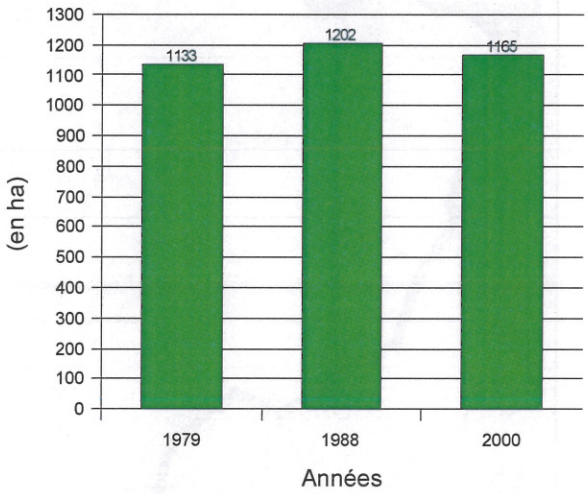
- 2 exploitations d'élevage bovin;
- 5 exploitations d'élevage avicole;
- 1 exploitations d'élevage de vaches laitières;
- 3 exploitations céréalières.

Une SAU qui se maintient

De 1979 à 2000, la surface agricole utilisée (SAU) par les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Rueil-la-Gadelière a peu évolué : elle était de 1165 ha en 2000.

En 2000, la SAU communale (superficie localisée sur la commune) représentait 1195 ha soit 65% de la superficie communale.

Evolution de la SAU des exploitations de 1979 à 2000



Source : AGRESTE,RGA,2000

Un nombre d'exploitations en diminution

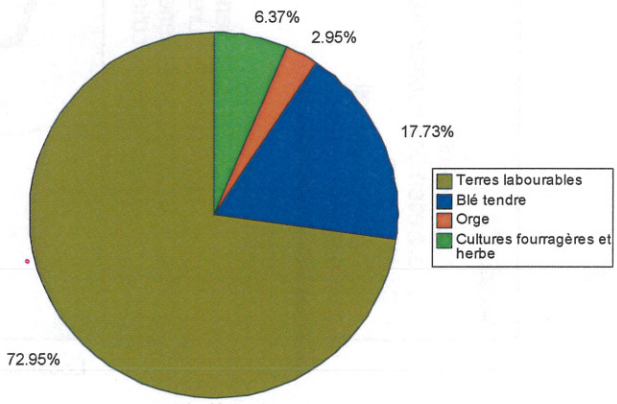
Le nombre d'exploitations sur la commune connaît une tendance à la baisse, il est passé de 20 unités en 1979 à 13 en 2000 (et à 11 en 2007 d'après les sources communales).

Des surfaces représentées principalement par des terres labourables

Les SAU de la commune est principalement composée de terres labourables.

Le blé tendre prend une part importante dans les cultures.

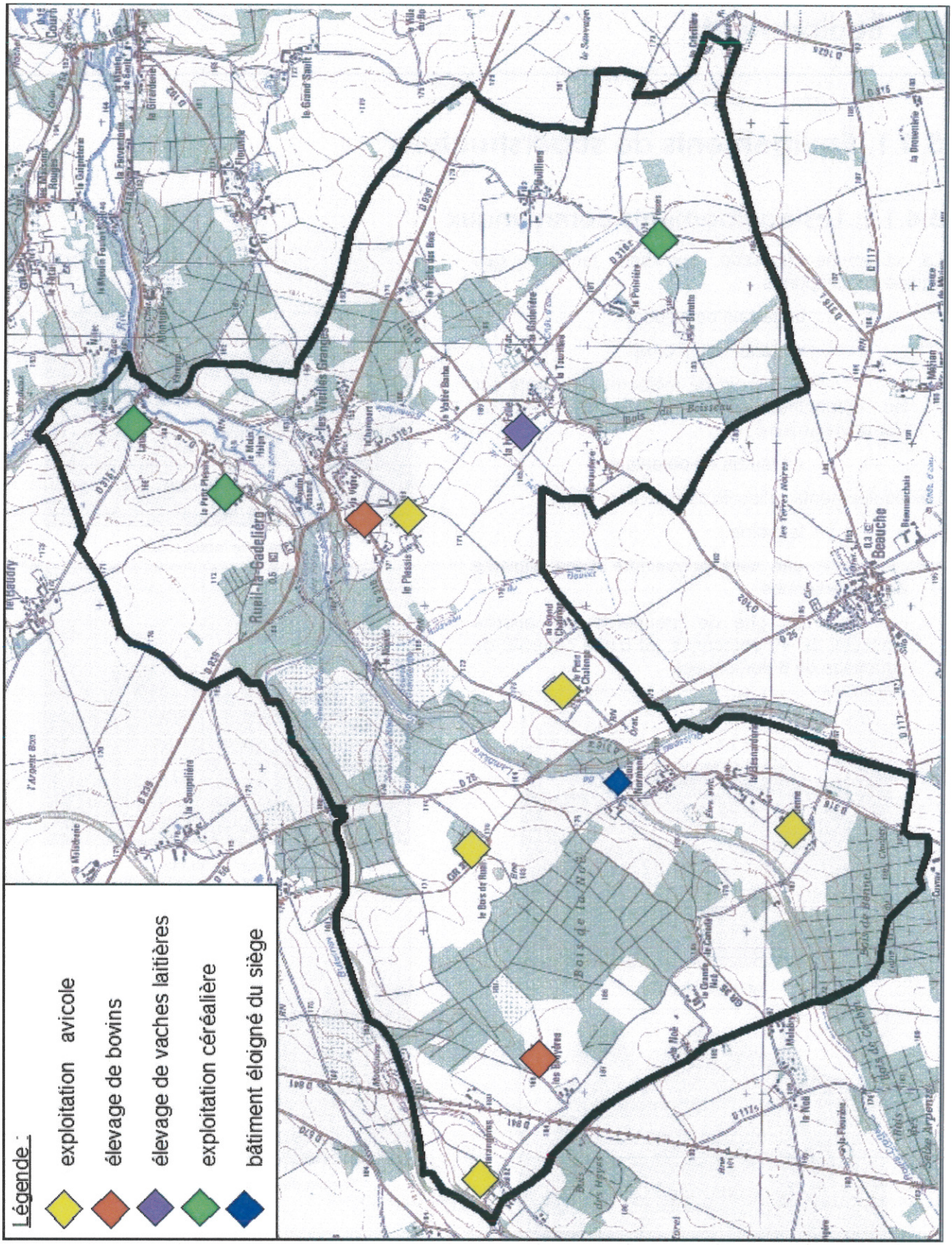
Composition des terres cultivées en 2000



Source : AGRESTE,RGA,2000

L'activité d'élevage très développée

L'élevage est une activité développée sur la commune : élevage de bovins, de vaches laitières et de volailles.



Localisation des exploitations agricoles

3.4. Équipements

3.4.1. Équipements de superstructure

3.4.1.1. Les équipements communaux

La commune possède sur son territoire des équipements sportifs

- un terrain omnisports ;
- un terrain de football ;
- un terrain de motocross implanté sur les communes de Rueil-la-Gadelière et de Verneuil-sur-Avre ;
- un terrain de pétanque.

Les équipements collectifs communaux sont :

- la mairie ;
- une salle polyvalente d'une capacité de 80 personnes ;
- un gîte de groupe d'une capacité d'accueil de 40 personnes (et d'une capacité de couchage de 6 personnes).



Salle polyvalente



Mairie



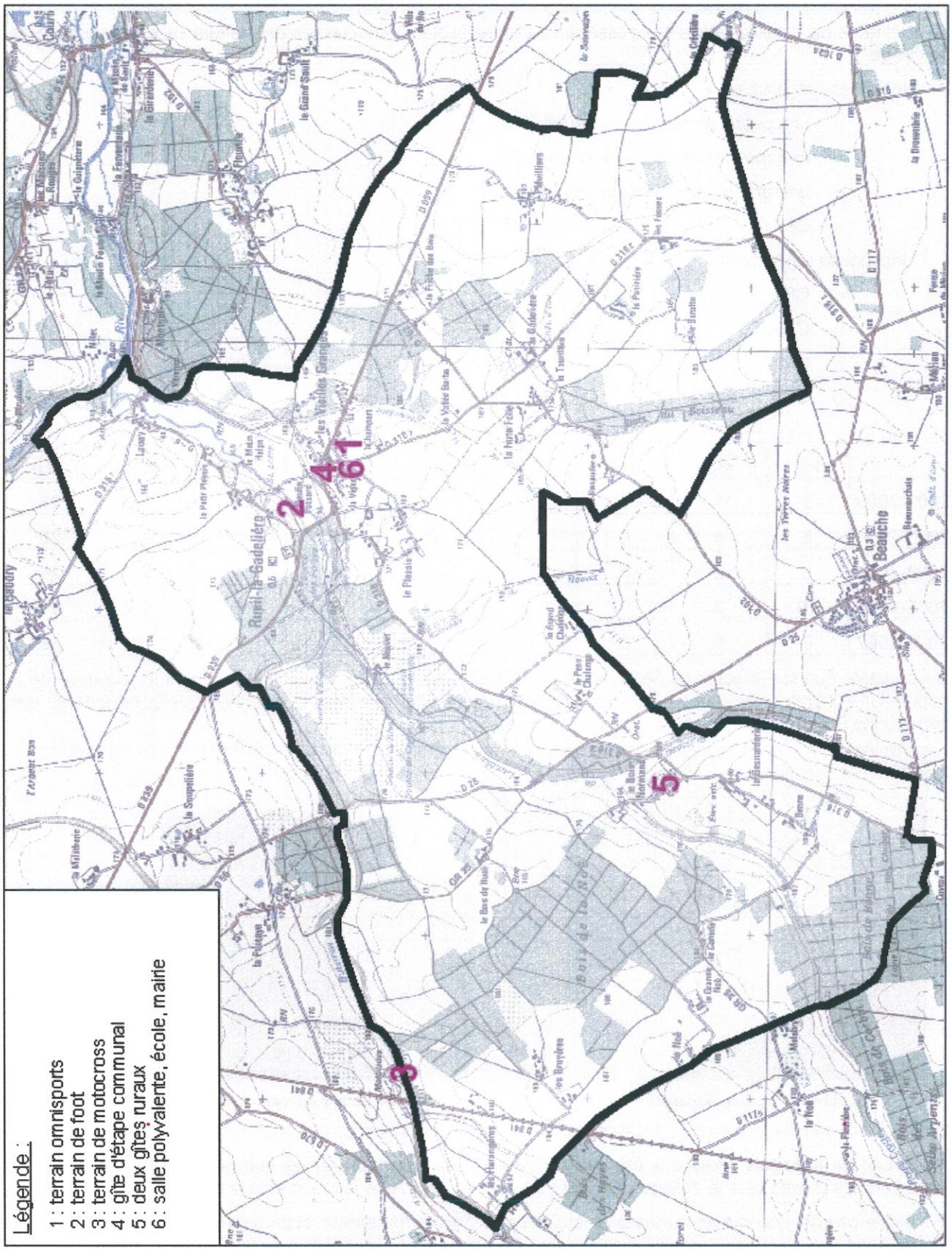
Terrain de motocross



Terrain de tennis



Terrain de football et gîte communal



Localisation des principaux équipements collectifs

3.4.1.2. Les équipements scolaires

La commune de Rueil-la-Gadelière possède sa propre école. Deux classes permettent l'accueil des enfants du village :

- Une classe regroupant :
  - une petite section de maternelle,
  - une moyenne section de maternelle,
  - une grande section de maternelles,
  - CP.
- Une classe regroupant :
  - CE1,
  - CE2,
  - CM1,
  - CM2.

	PS	MS	GS	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	**TOTAL**
2002-2003	3	1	2	4	5	2	4	1	**27**
2003-2004	5	4	0	3	6	5	2	4	**29**
2004-2005	3	3	6	0	3	5	4	2	**26**
2005-2006	10	3	2	3	0	3	5	5	**31**
2006-2007	6	9	5	2	5	2	4	5	**38**

On constate que les effectifs de l'école sont en hausse depuis 2002, ce qui met en avant la jeunesse de la population (couple avec jeunes enfants). Il est à noter aussi que l'école accueille quelques enfants des communes limitrophes.



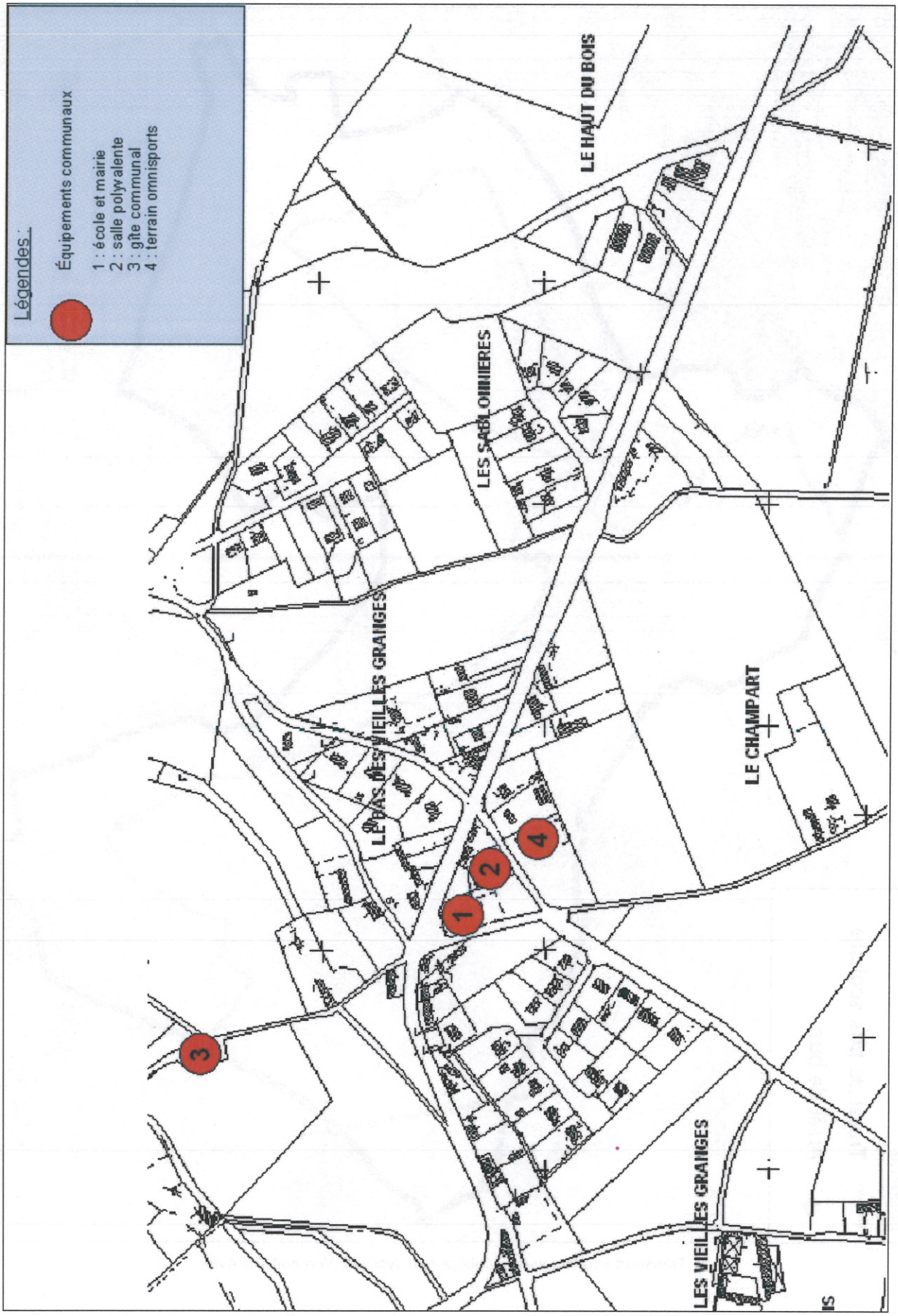
Ecole de Rueil-la-Gadelière



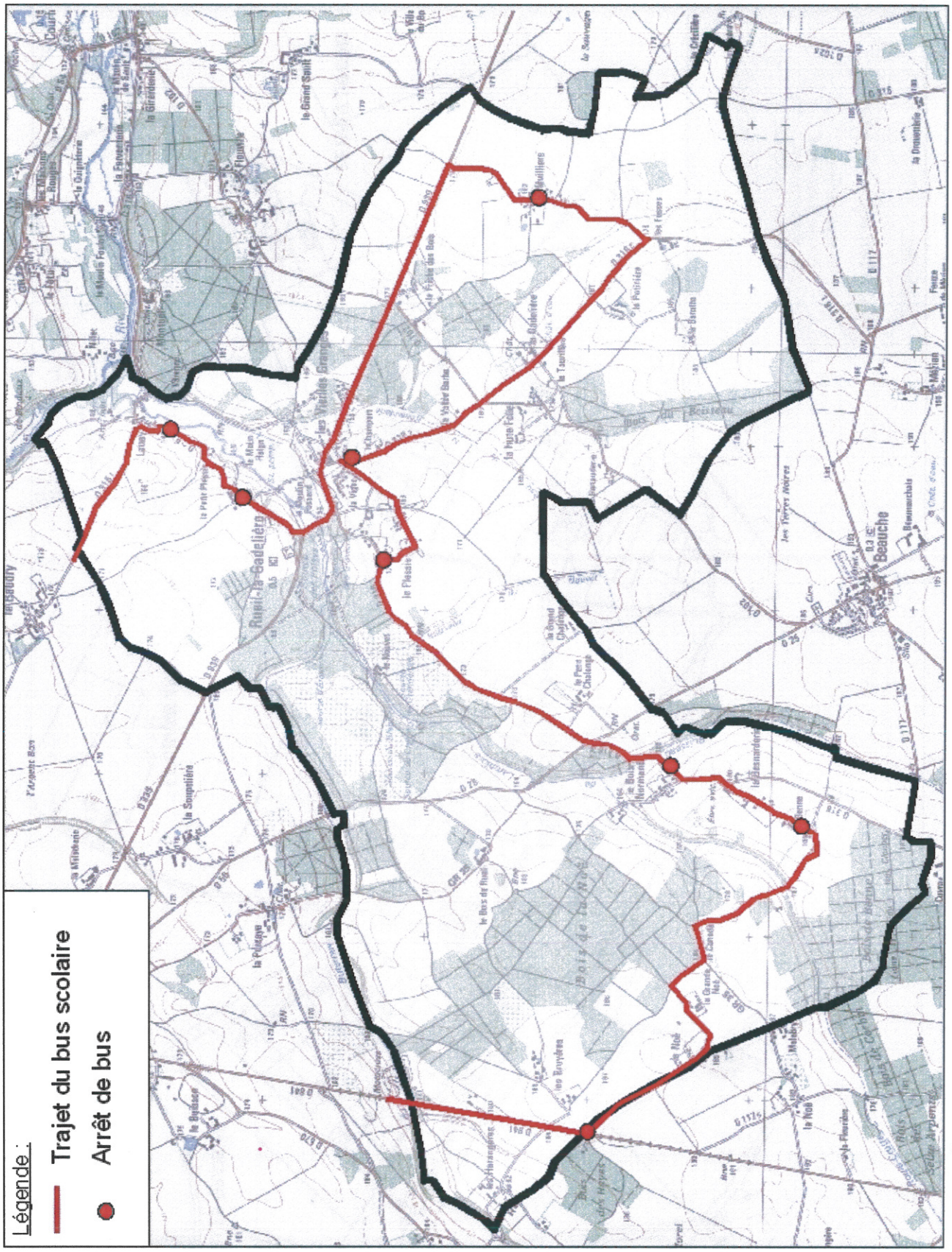
Arrêt de bus au hameau de la Haute-Folie

Un circuit de transport scolaire a été mis en place sur la commune et les communes limitrophes pour le transport des élèves vers le collège et le lycée de Verneuil sur Avre le matin et le soir.

Il n'existe pas de système de ramassage scolaire pour l'école maternelle et primaire.



Localisation des équipements communaux du centre bourg



Transport scolaire vers le collège et le lycée de Verneuil-sur-Avre

3.4.2. Les équipements touristiques

3.4.2.1. Les gîtes ruraux

En supplément des gîtes communaux, 3 gîtes ruraux sont implantés sur la commune :

- deux gîtes d'une capacité respective de 6 et 3 personnes au Bois Normand ;
- un gîte d'une capacité de 16 personnes à l'église.



Gîte de France
Hameau du Bois Normand

3.4.2.2. Les circuits de randonnée

Plusieurs boucles de randonnée pédestre ont été créées sur le territoire communal. Ces circuits sont balisés et classés au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), un plan est disponible devant la mairie sous forme de panneaux. Des brochures sont distribuées à la mairie et dans les offices de tourisme des communes voisines.



Panneaux de localisation des itinéraires pédestres devant la mairie de Rueil-la-Gadelière



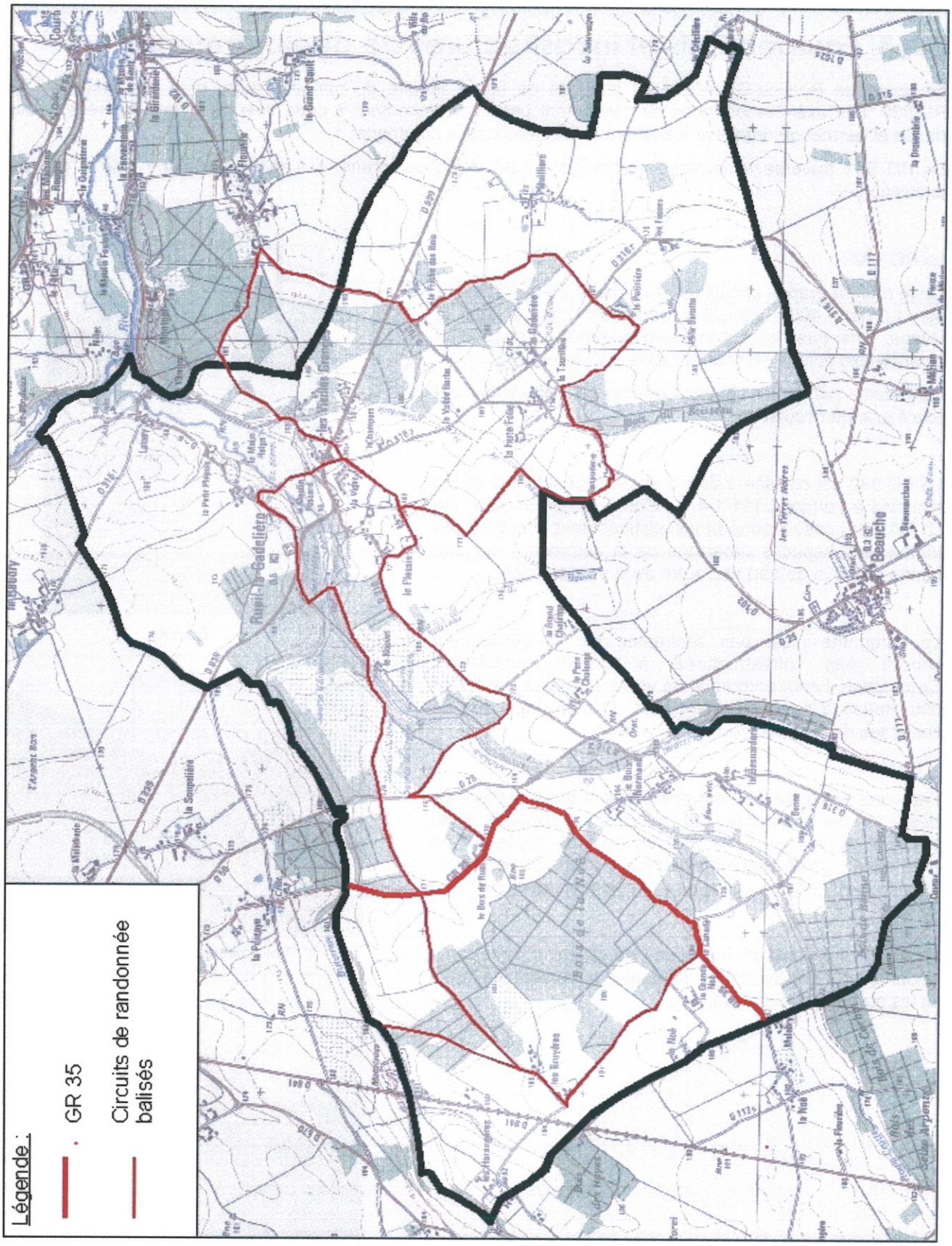
Panneaux directionnels sur les itinéraires balisés



Sentiers de randonnée en forêt et en lisière de forêt



GR 35



Itinéraires de randonnée balisés sur la commune

3.4.3. Équipements et infrastructures de déplacement

Le bourg de Rueil-la-Gadelière est implanté de façon linéaire de part et d'autre d'un axe principal : la RD 939. Les axes secondaires se connectent perpendiculairement à cette voie principale. Le réseau est dense et permet de desservir les différents hameaux de la commune.

La RD 941 traverse le territoire communal à l'est de la commune. Il s'agit aussi d'une voie à grande circulation.

La RD 939 :

Cette route à grande circulation traverse Rueil-la-Gadelière sur 1,5 km. 4000 véhicules traversent chaque jour le village, ainsi que des convois exceptionnels. Il s'agit d'un itinéraire bis reliant Verneuil sur Avre à Chartres.

Un chemin piétonnier sécurisé permet de circuler sur cet axe à grande circulation.



RD 939

La RD 939 est classée « voie à grande circulation » et est soumise à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, les constructions et installations sont interdites (en dehors des espaces urbanisés de la commune) sur une bande de 75 m de part et d'autre de la voie classée.

La commune n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures à grande circulation. Cependant, il sera primordial de veiller à ne pas construire d'habitation à proximité immédiate de cette voie afin de limiter les risques de pollution sonore.



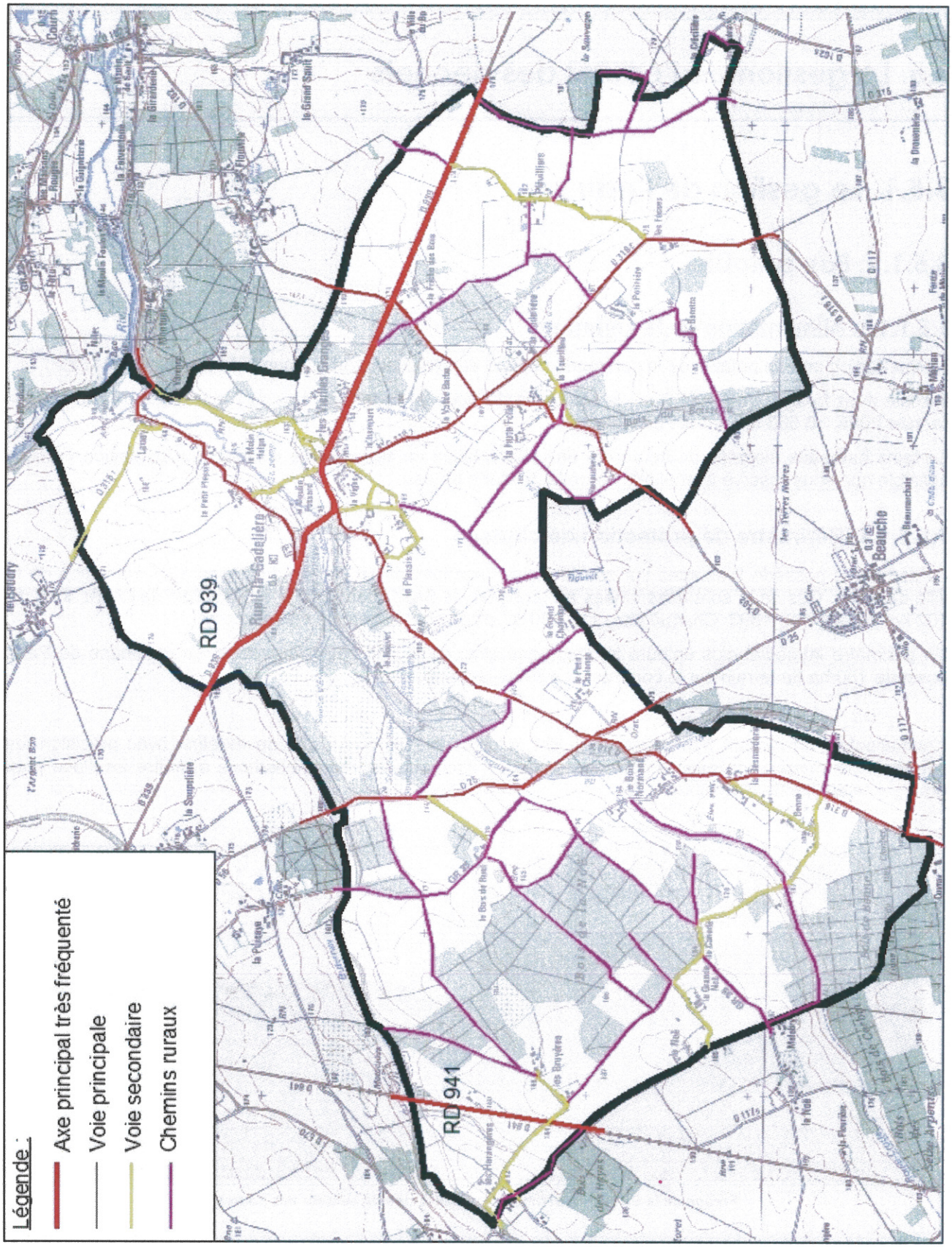
Voie secondaire : le Plevilliers

Les voies secondaires sont nombreuses et permettent de desservir les petits hameaux répartis sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont en général étroites et ne permettent pas de circuler facilement à plusieurs véhicules. De nombreux engins agricoles y circulent chaque jour.

La commune possède un réseau de chemins ruraux très important qui desservent les hameaux, traversent les forêts et les grands espaces cultivés.



Chemin de randonnée



Réseau viaire de Rueil-la-Gadelière

3.5. La gestion de l'eau et des déchets

3.5.1. Le gestion de l'eau

3.5.1.1. Eau potable

3.5.1.1.1. Alimentation de la commune

L'alimentation en eau potable de la commune dépend du syndicat intercommunal de Brezolles (SIADEP).

Il existe deux forages du SIADEP sur la commune de Rueil-la-Gadelière : bas de l'église et la Varenne. Pour l'année 2005, 50 563 m3 ont été distribués.

Certains hameaux éloignés du bourg ont une alimentation en eau potable limitée : leur extension ne sera possible que sous réserve d'amélioration de la desserte en eau.

3.5.1.1.2. Périmètre de protection de captage

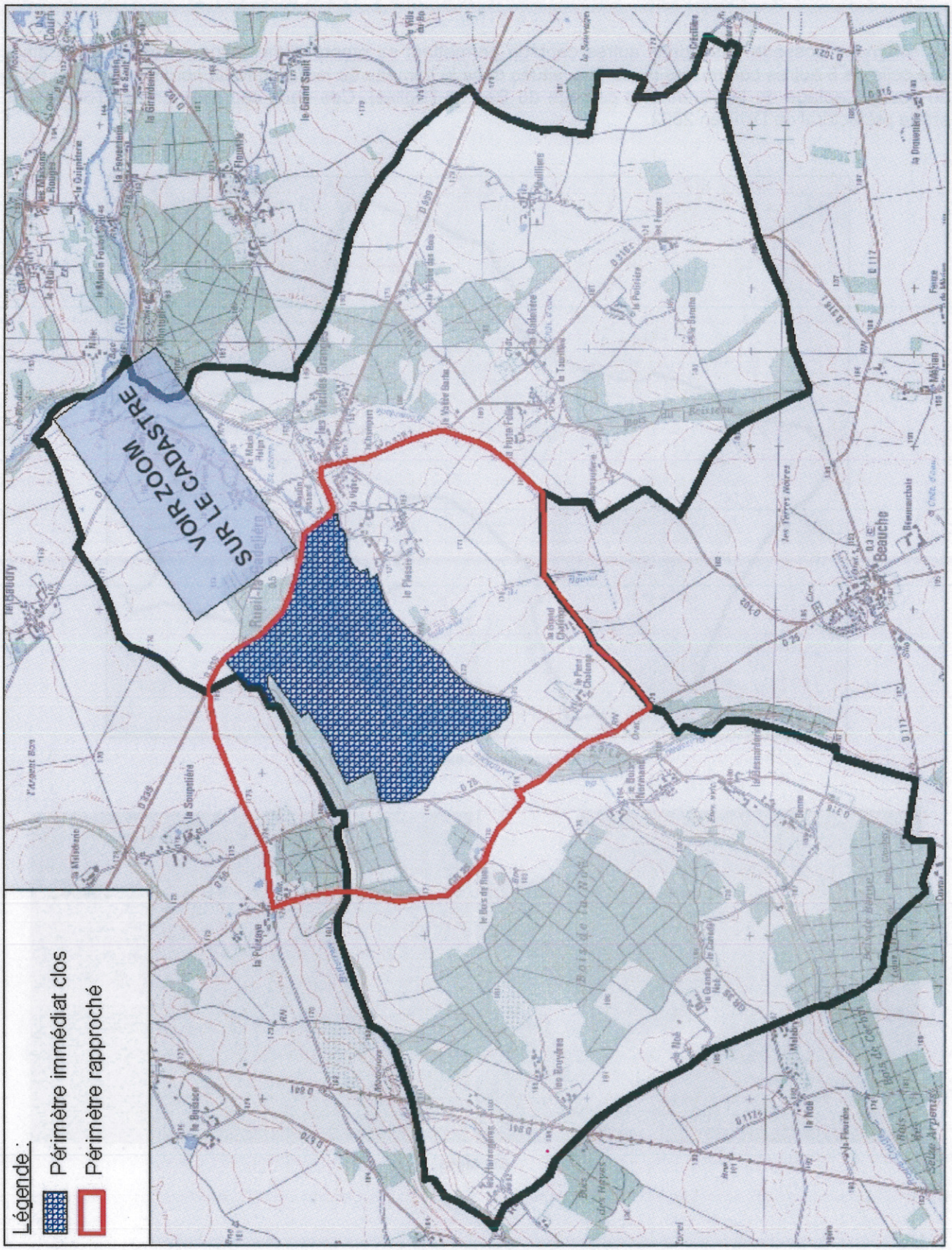
La commune possède 8 sources sur son territoire (captages de la Vigne), destinées à l'alimentation de la ville de Paris. Ces eaux sont acheminées au réservoir de Saint Cloud grâce à l'Aqueduc de l'Avre, long de 102 km construit en 1893. Chaque jour, 110 000 m^3 d'eau sont acheminé vers Paris.

Un périmètre immédiat clos entoure les captages ainsi qu'un périmètre rapproché. La commune de Paris possède 150 ha de terrain sur la commune de Rueil-la-Gadelière.

L'actualisation du rapport hydrogéologique est actuellement en cours afin de redéfinir avec précision les différents périmètres appliqués autour des captages ainsi que les réglementations à mettre en place pour protéger la qualité de la ressource.

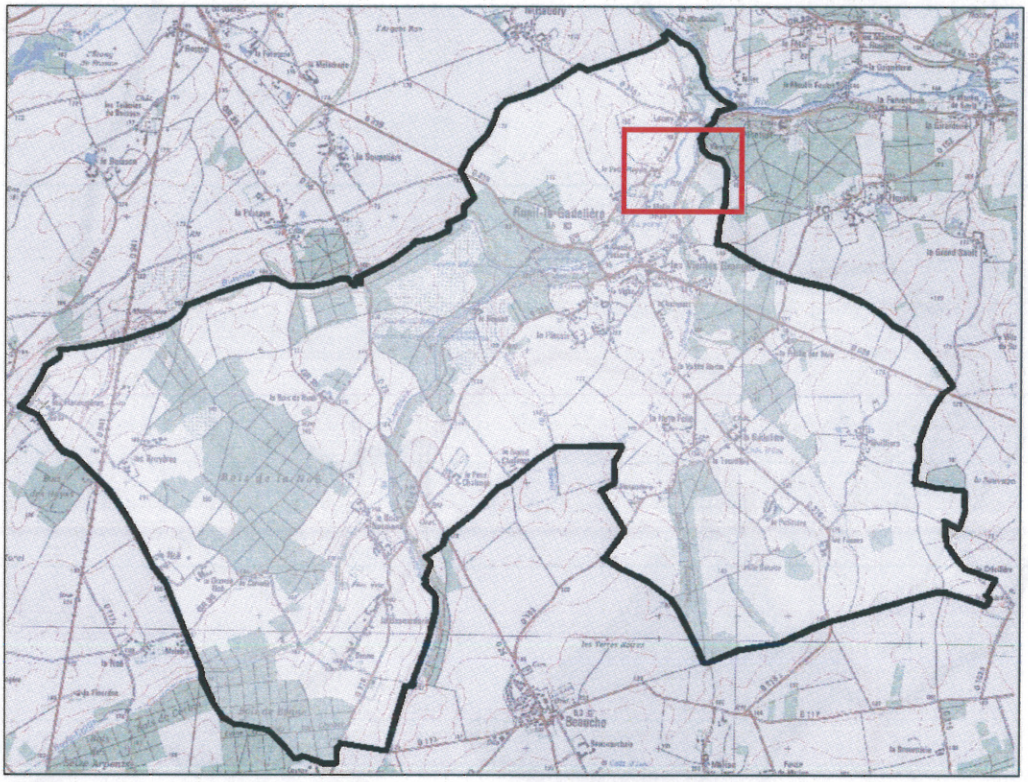


Forage de la SAGEP et périmètre immédiat clos du secteur des sources

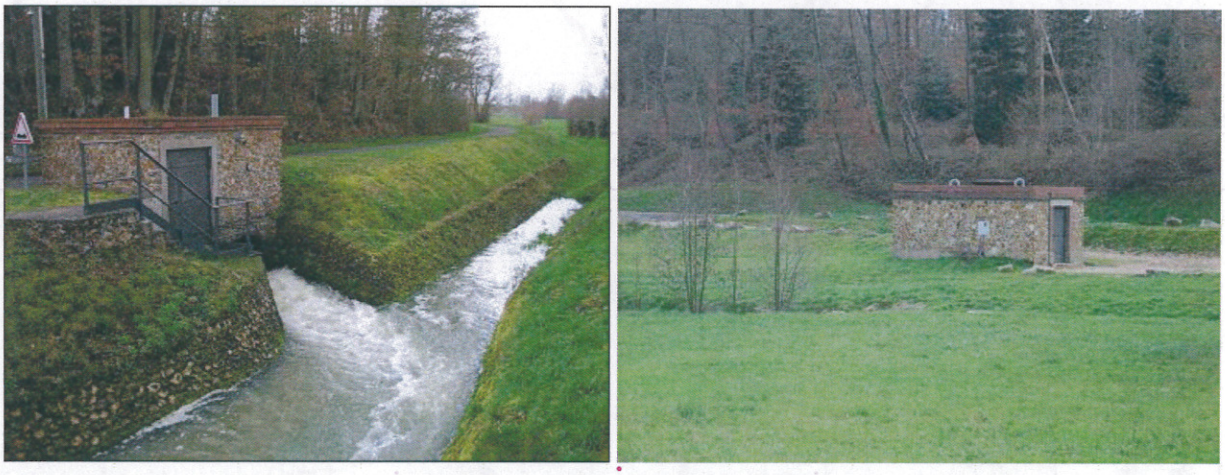


Périmètres de protection des sources destinées à l'alimentation de Paris

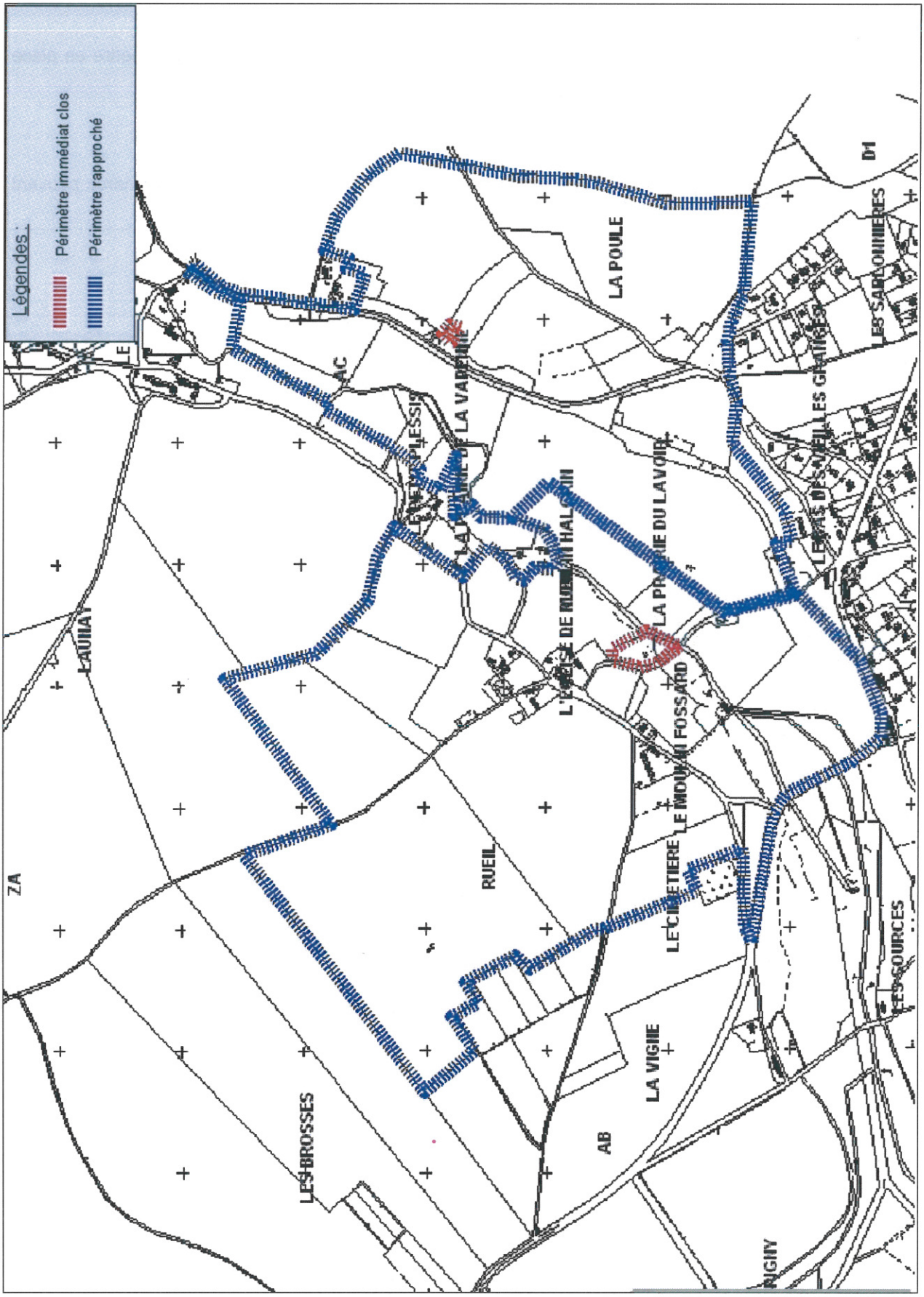
La commune possède aussi deux autres captage permettant sa propre alimentation en eau potable ainsi que celle de 8 autres communes du canton, situés dans le hameau de la Varenne au nord du bourg au nord du bourg (captage de la Varenne et captage du Bas de l'Eglise). Ces deux captages ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP en 2002.



Secteur de captage des eaux de la commune



Captages



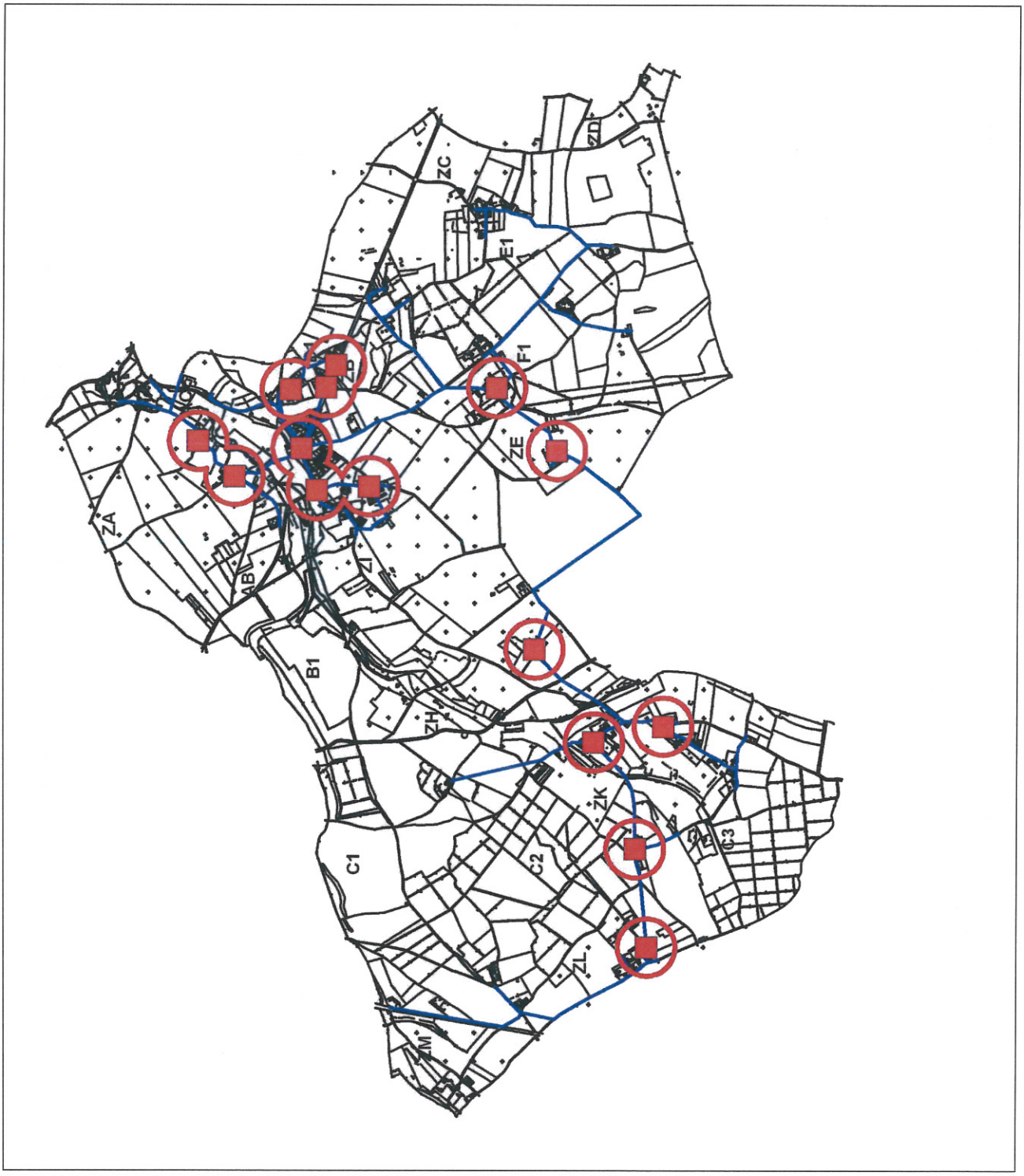
Périmètres de protections autour des deux captages d'eau potable

3.5.1.2. Assainissement

Après une étude de zonage d'assainissement sur la commune en 2002, il a été décidé de mettre en place un assainissement entièrement autonome sur toute la commune.

3.5.1.3. La défense contre l'incendie

15 poteaux ou bouches à incendie sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Des mares peuvent aussi servir de réserves pour la lutte contre l'incendie.



Représentation du réseau d'alimentation en eau potable (bleu) et des périmètres de sécurité incendie (rouge)

3.5.2. La gestion des déchets

Le gestionnaire des déchets ménagers est la communauté de communes du Pays de Verneuil (CCPV).

A Rueil-la-Gadelière, chaque particulier dispose d'un container pour les ordures ménagères. Des containers collectifs sont aussi mis à disposition dans les hameaux pour faciliter la collecte (4 containers collectifs au total sur la commune).

Un système de tri sélectif est mis en place sur la commune par apport volontaire dans les points de collecte près de la mairie.

La déchetterie la plus proche est située à Verneuil sur Avre.



Point de collecte du tri sélectif



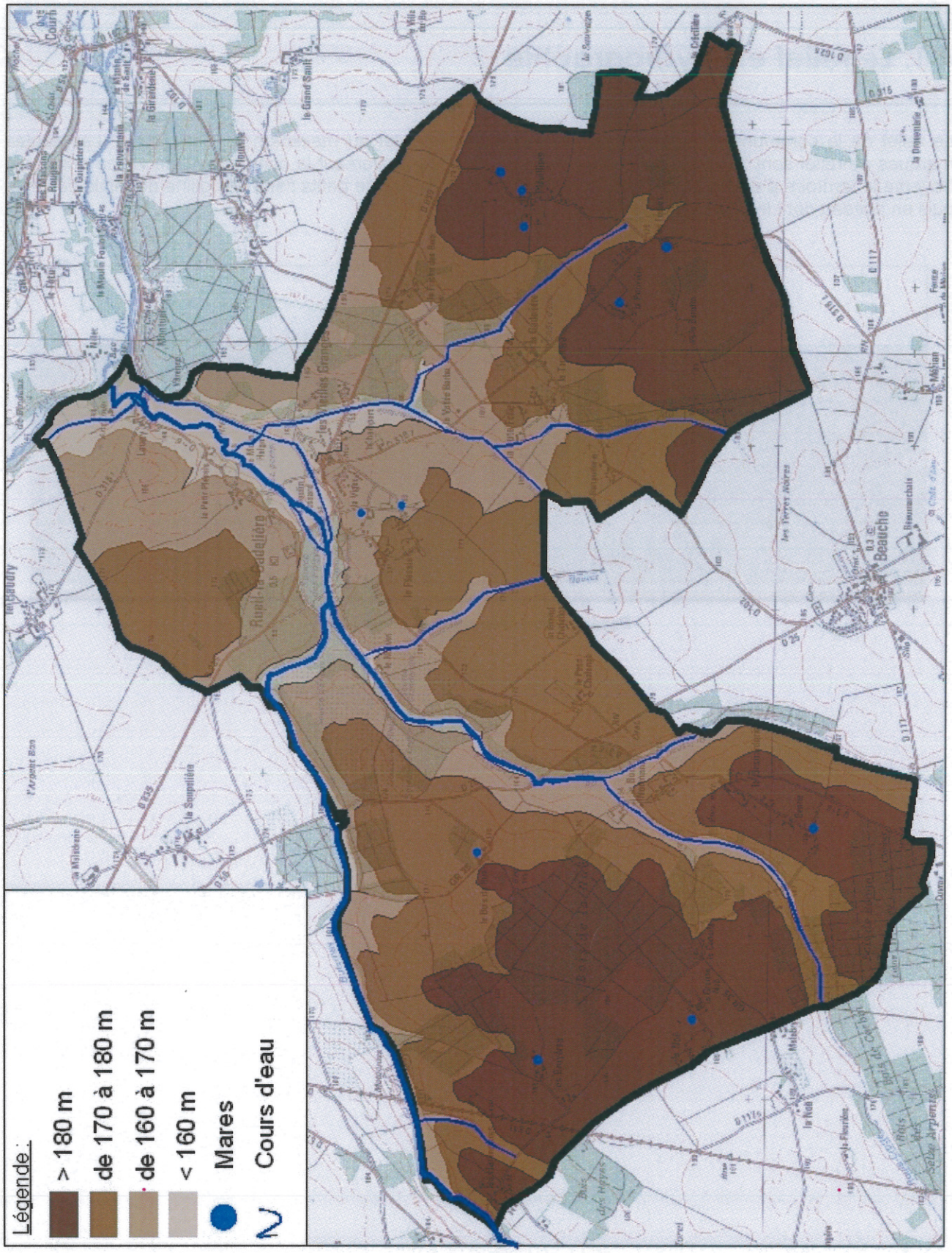
4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1. Le relief et l'hydrographie

Le relief de la commune est relativement faible (le dénivelé est au maximum de 40 mètres). Les seules marques de relief sont liées aux nombreux petits cours d'eau traversant la commune. Une vallée principale traverse le territoire d'est en ouest. De part et d'autre, on observe de petits flans de colline de faible dénivelé puis un plateau dont le relief est absent.



Paysage de vallée dans la commune



Relief et hydrographie de la commune

4.2. Analyse de l'environnement et du patrimoine naturel

4.2.1. Occupation du sol et paysage

Le territoire communal est partagé entre plusieurs types de paysages et d'occupations du sol. Sur ses 1844 ha de terrain, la commune possède 1325 ha de prés et de terres agricoles (soit 72% du territoire à vocation agricole) et 438 ha de forêts et vergers (soit 24% de la superficie du territoire).

La commune se situe dans le pays du Thimerais-Drouais, caractérisé par ses grandes forêts, ses vallées et ses manoirs.

4.2.1.1. Les espaces forestiers



Forêt et haie bocagère



Sentier pédestre

Les espaces forestiers de la commune sont repartis sur l'ensemble du territoire en massifs plus ou moins vastes.

Le secteur forestier le plus étendu correspond au périmètre immédiat clos des sources de la commune exploitées par la SAGEP. Ce périmètre comprend des milieux forestiers divers ainsi que quelques vergers, moins denses. Le secteur des sources, milieu plus humide, accueille des espèces végétales de qualité. Ce domaine est protégé et l'accès y est interdit.

Le bois de la Noë, à l'ouest de la commune, est aussi très étendu. Son accès est autorisé et de nombreux sentiers pédestres permettent de le parcourir. Le GR 25 permet d'ailleurs de longer la lisière de forêt.

4.2.1.2. Les grands espaces ouverts cultivés



Paysages agricoles de la commune

L'agriculture est une activité prédominante sur la commune. Le paysage est marqué par cette activité puisque 72% du territoire y est consacré. Les espaces agricoles varient entre les grandes plaines cultivées et les prés.

Les hameaux isolés, centrés en général sur de vieilles fermes, sont répartis sur ce vaste espace agricole de façon très diffuse.

4.2.1.3. Les vallées



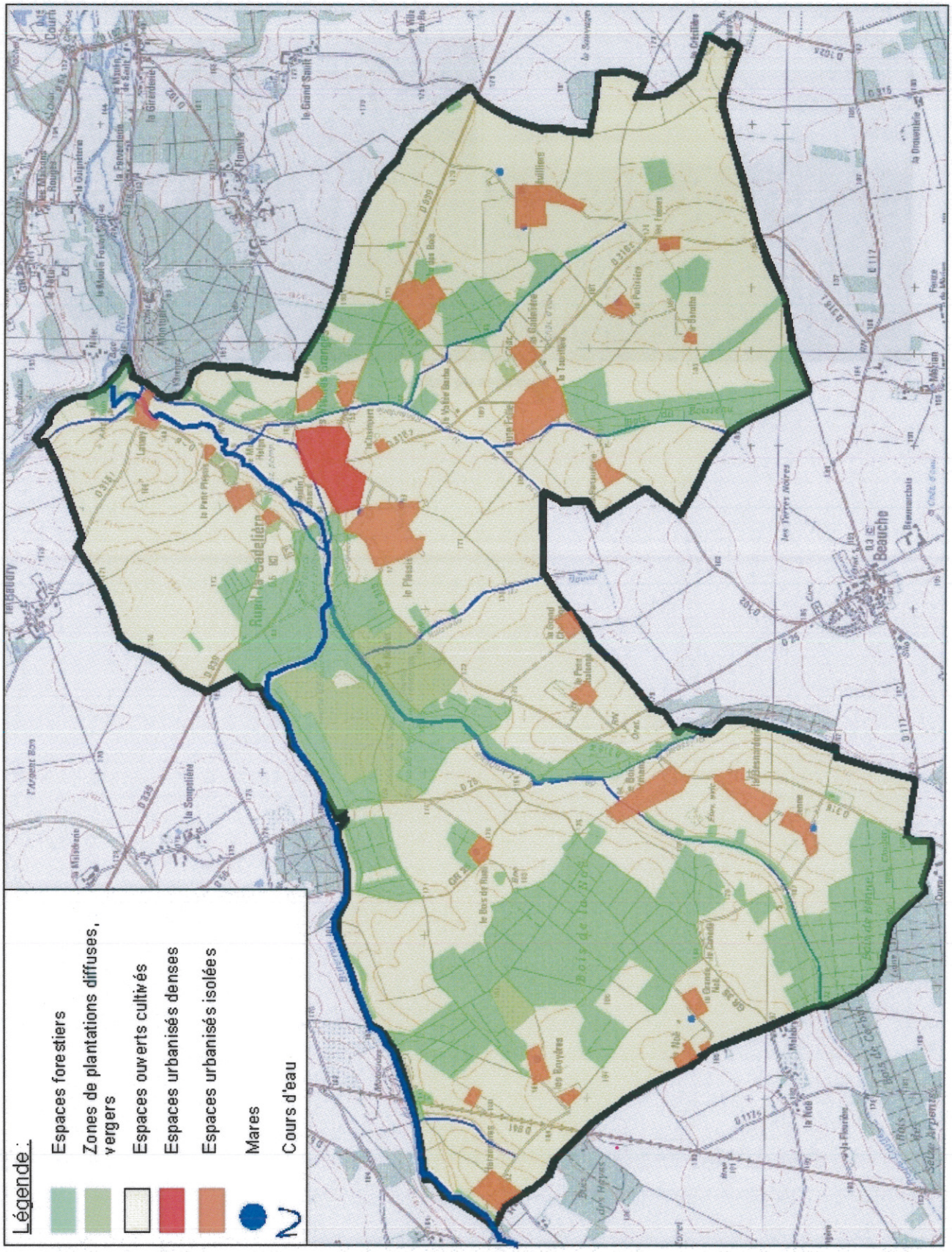
Vallée de Lamblore **Arbre têtard**

De nombreux cours d'eau parcourent le territoire communal. Ces rivières marquent fortement le paysage : milieux humides, prés, alignement d'arbres têtards, haies bocagères différencient nettement ces zones du reste de la commune.

De nombreuses habitations se sont implantées le long des cours d'eau, notamment le hameau de Rueil.



Paysages de vallée



Mode d'occupation du sol

4.2.2. Espaces naturels protégés ou recensés

4.2.2.1. Définition et description

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

La zone de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes (elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant).

La **zone de type 2** réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Il existe deux ZNIEFF de type II sur la commune de Rueil-la-Gadelière :

- la forêt de la Ferté Vidame.

Il s'agit d'un vaste massif forestier (chênaie-hêtraie) associant de nombreux étangs.

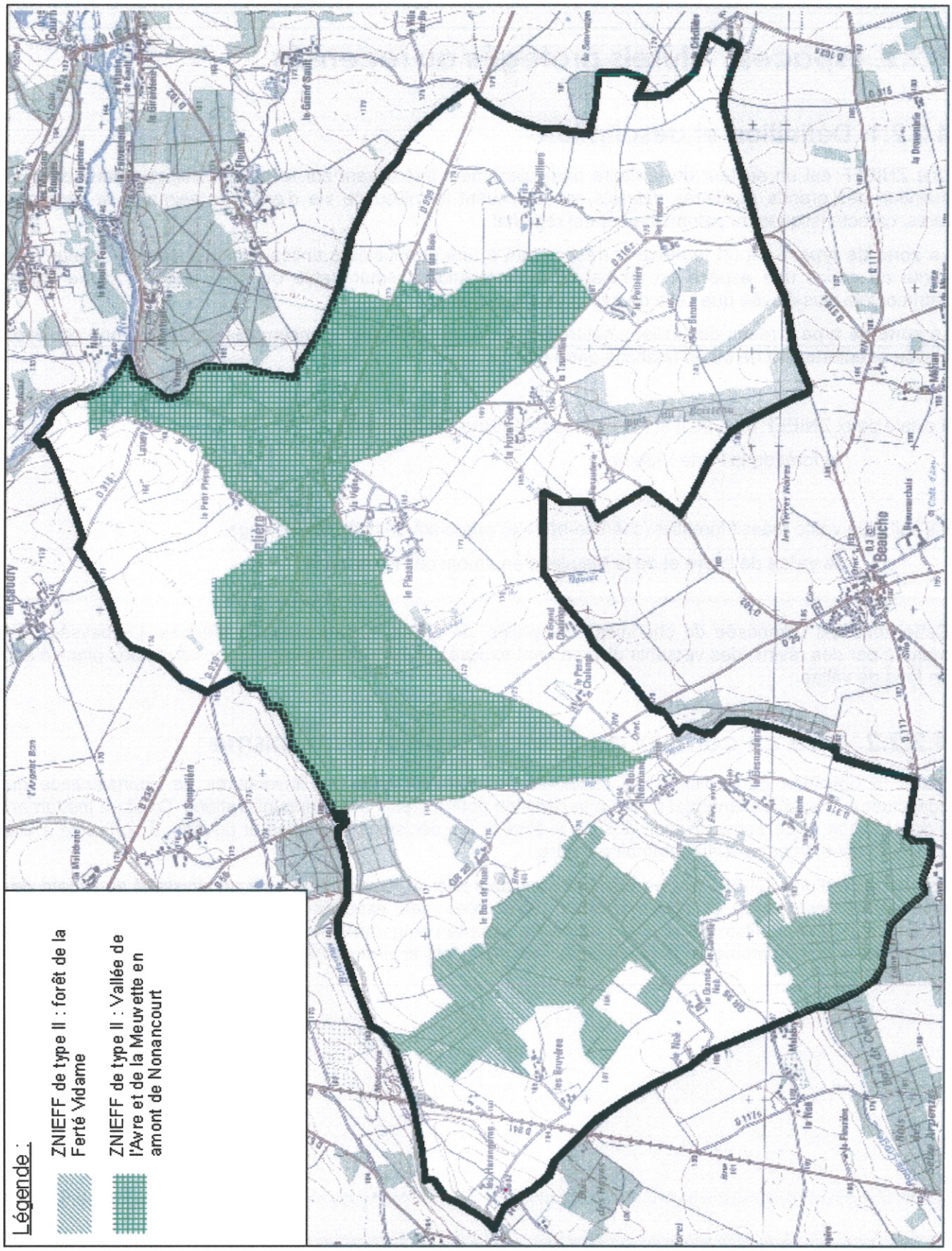
- la vallée de l'Avre et de la Meuvette en amont de Nonancourt.

Cette zone est composée de chênaies acidophiles, de chênaie-charmaies, de hêtraies. Le paysage est marqué par des ravins, des versants diversement exposés et de zones marécageuses avec des plans d'eau en fond de vallée.

4.2.2.2. Prise en compte dans le document d'urbanisme

Selon la définition du Ministère de l'Écologie, les ZNIEFF sont des inventaires de connaissance qui constituent un outil fondamental d'aide à la décision pour les élus et les administrations. C'est un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques et privées. Il contribue à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel.

La présence d'une ZNIEFF est un élément pour apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels car elle est un indice déterminant pour qualifier le site. Dans ce cadre, la carte communale ne doit pas comporter de dispositions susceptibles de compromettre la préservation des éléments environnementaux qui ont motivé la délimitation d'une ZNIEFF.



ZNIEFF de type II sur la commune



4.3. Analyse du bâti

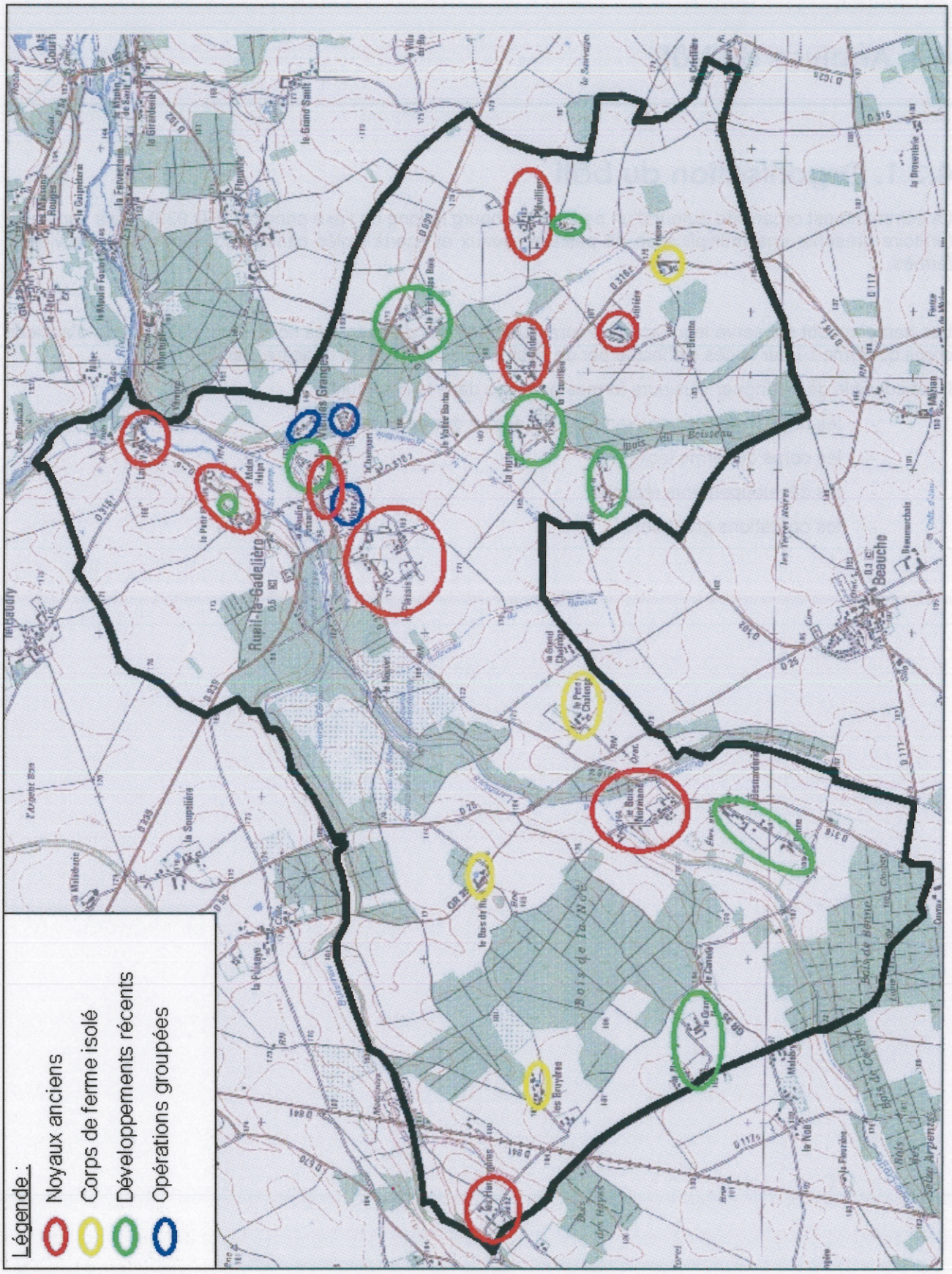
4.3.1. Organisation du bâti

La commune est organisée autour d'un petit centre bourg le long de l'axe principal (RD 939). Mais son vaste territoire présente une multiplication de petits hameaux et écarts isolés centrés souvent autour de vieilles fermes.

Les hameaux ont conservé leur caractère rural. Les maisons d'habitations sont regroupées autour d'anciens corps de fermes. Leur accès s'effectue par de petites voies rurales, au trafic très faible.

Il est possible de distinguer plusieurs formes urbaines dans la commune :

- les noyaux anciens souvent centrés autour des corps de ferme,
- les corps de ferme isolés,
- les développements récents,
- les opérations groupées.

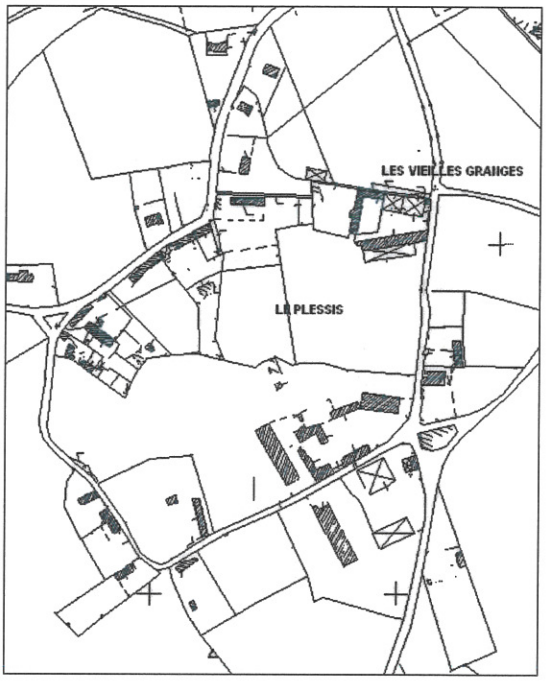


Organisation du bâti de la commune

4.3.2. Caractéristiques architecturales

4.3.2.1. Les noyaux anciens

Du fait de la réunification de deux communes, on distingue plusieurs noyaux anciens comme les hameaux de Rueil, le Plessis, la Gadelière, le Plevilliers, le bourg actuel du village...



Exemple d'organisation parcellaire au Plessis

Ces ensembles anciens sont caractérisés par :

- de grandes parcelles,
- un parcellaire très hétérogène,
- la présence d'une ou plusieurs exploitations agricoles,
- des constructions implantées en bordure de parcelle, le long de la voirie,
- l'utilisation de matériaux nobles et esthétiques (pierres, ardoises, tuiles anciennes),
- des constructions peu élevées (au maximum un étage),
- des clôtures souvent faites de murets de pierre,
- l'existence de bâtiments historiques sur certains hameaux.

Cette organisation très hétérogène met à disposition de grandes parcelles libres pour la construction. Cependant, les exploitations agricoles limitent les constructions possibles par le périmètre sanitaire applicable autour des bâtiments d'élevage.





Utilisation de matériaux nobles (brique, silex, tuiles anciennes)



Hameau de la Gadelière construit autour du château



Des constructions implantées en bordure de voies (le Plessis)

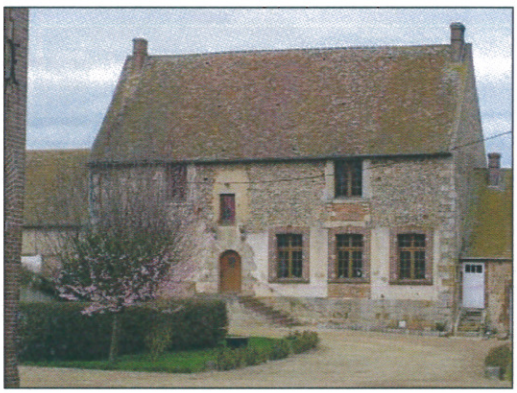
4.3.2.2. Les corps de ferme isolés

Certaines exploitations agricoles, encore en activité aujourd'hui, ainsi que d'anciens corps de ferme, sont isolés sur le territoire communal. On retrouve par exemple dans cette catégorie les hameaux des Fosses, les Bruyères, le petit Chalonge ou le Bois de Rueil.

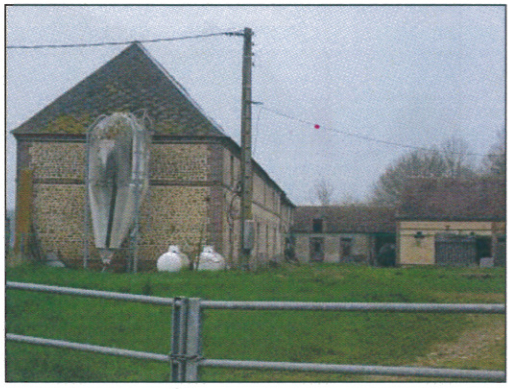
Ces corps de ferme isolés sont caractérisés par :

- la présence d'une maison d'habitation,
- l'existence de bâtiments agricoles (bâtiments d'élevage ou hangars de stockage),
- l'utilisation de matériaux anciens (brique, silex, pierre de taille, ardoises anciennes),
- l'utilisation de matériaux récents pour certains bâtiments (taule, PVC...),
- des constructions souvent implantées sous forme de carré avec une cours intérieure. Les bâtiments d'élevage peuvent aussi être excentrés pour limiter les nuisances,
- un accès par de petites voies ou chemins en impasse.

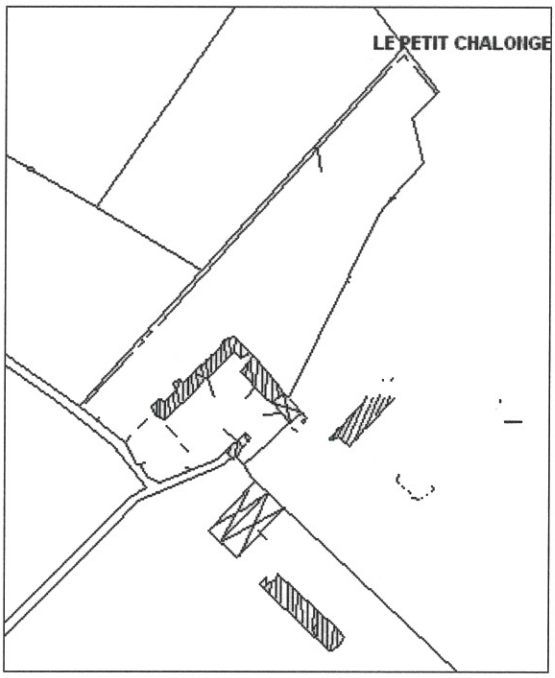
Ces corps de ferme isolés ne mettent pas à disposition de terres disponibles pour une future urbanisation.



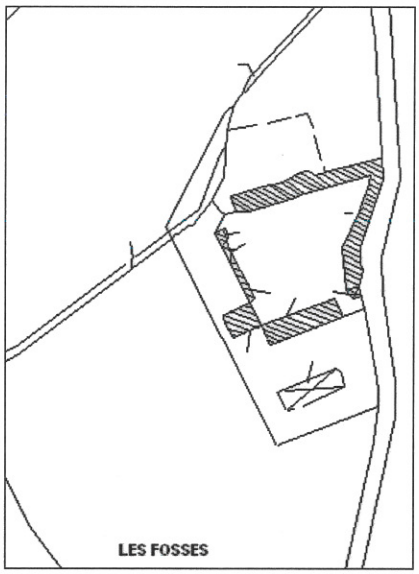
Maison d'habitation dans le corps de ferme



Utilisation de matériaux anciens pour les bâtiments agricoles



Exemple de l'exploitation du petit Chalonge



Exemple des Fosses



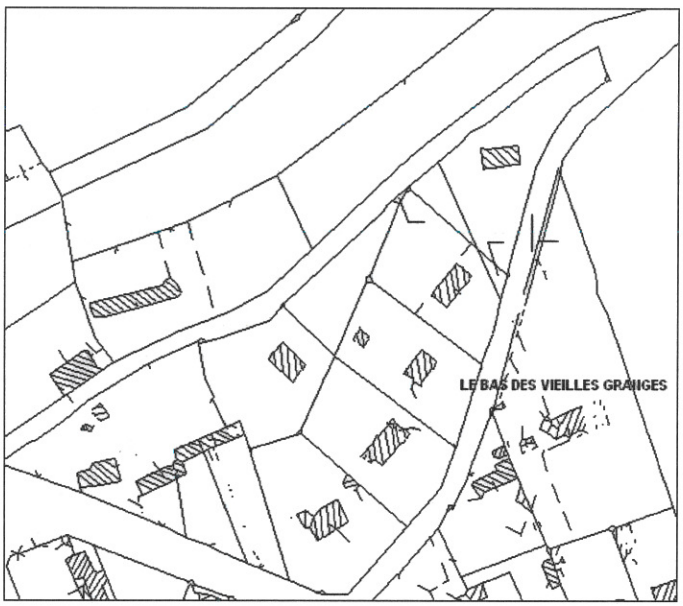
Utilisation de matériaux récents

4.3.2.3. Les développements récents

De nombreux hameaux du village connaissent des extensions récentes diffuses.

Ces extensions sont caractérisées par :

- un développement au cas par cas des maisons individuelles,
- un parcellaire réparti en bordure de route,
- des constructions dans les dents creuses disponibles,
- des constructions au cœur de la parcelle ou en bordure de voirie,
- des hauteurs de constructions homogènes : rez-de-chaussée et combles aménagés (RDC+C),
- l'utilisation de matériaux récents,
- la mise en place de clôtures arborées.



Exemple de constructions récentes dans le bas des Vieilles Granges



Construction récente isolée



Hauteur des constructions faible



Utilisation de matériaux récents



Clôture végétalisée

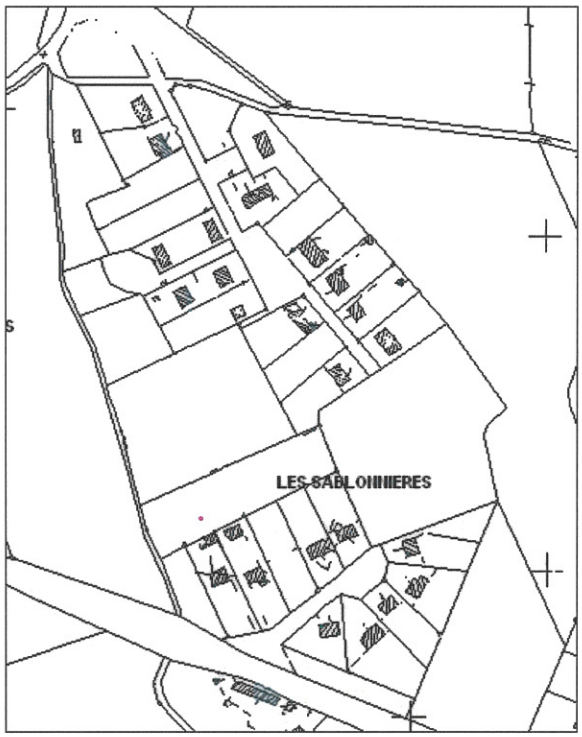
4.3.2.4. Les opérations groupées

Les opérations groupées de la commune sont réparties autour du centre bourg. On recense 3 opérations majeures : les Sablonnières I (construite en 1970 comprenant 10 lots), les Sablonnières II (la plus récente construite entre 1985 et 2005) et les Vieilles Granges (construite entre 1978 et 1981).

Les styles varient légèrement selon l'époque de construction, mais l'organisation du bâti reste la même :

- des constructions réparties autour d'une voie en impasse,
- une petite placette permettant la manœuvre des véhicules ainsi que le stationnement,
- un parcellaire rectangulaire très homogène,
- un parcellaire de petite taille,
- peu d'espaces verts sur les espaces communs,
- une forte densité des constructions,
- une utilisation de matériaux récents,
- des constructions relativement basses (RDC+C au maximum),
- de nombreuses ouvertures en façade,
- des clôtures souvent artificielles.

L'implantation de nouvelles constructions à l'arrière des parcelles est difficile.



Exemple des Sablonnières I et II



Grande placette au cœur des constructions



De nombreuses ouvertures



Clôture artificielle

4.3.3. Patrimoine bâti

4.3.3.1. Le patrimoine communal

L'église de la Gadelière

Il s'agit de l'ancienne église de la paroisse de la Gadelière, désaffectée depuis 1857, date de la réunification des deux communes. Elle se situe dans l'enceinte du château de la Gadelière.

L'église de Rueil-la-Gadelière

Il s'agit de l'église du village située dans le hameau de Rueil.



Eglise de Rueil

Le buste du peintre Maurice Vlaminck

Il s'agit d'un buste en la mémoire du célèbre peintre qui vécut à la Tourillière de 1925 à 1958. Ce buste est situé sur la place de la mairie.

L'Oratoire La Mariette de Sainte Barbe

Il s'agit d'une œuvre religieuse dont la statue intérieure est classée à l'inventaire des monuments historiques.



Oratoire

4.3.3.2. Le patrimoine privé

Château de La Gadelière

L'église et le colombier présent dans l'enceinte du château sont protégés au titre des monuments historiques (monument inscrit) depuis 1992.



Entrée du château de la Gadelière

La Potinière

Cette ancienne ferme fortifiée est un patrimoine privé. Elle ne possède pas de protection particulière.



La Potinière

Pont Romain

Dans le périmètre clos des captages des sources de la ville de Paris se trouve un pont Romain. Ce pont appartenait à une ancienne voie reliant Verneuil à Beauche.

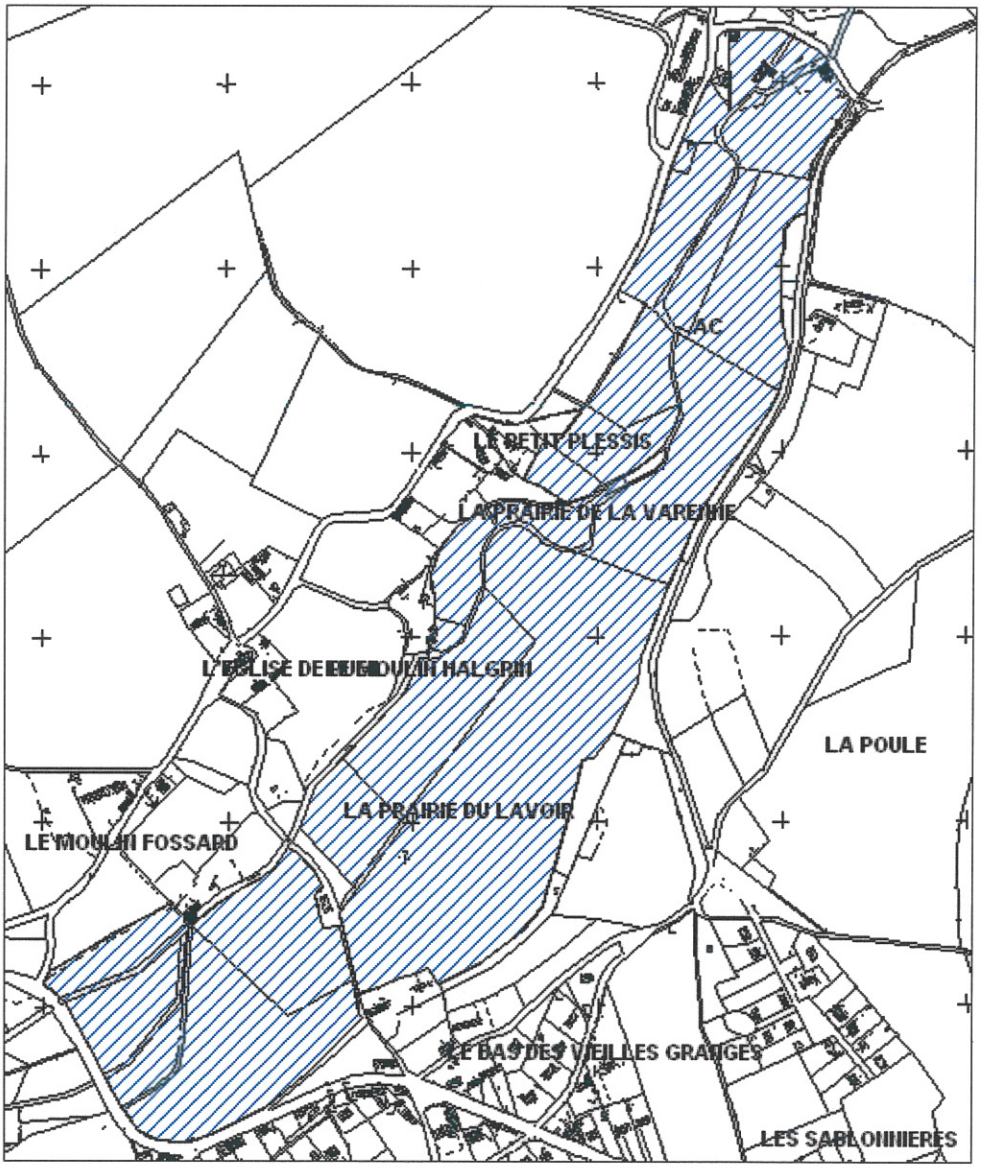
4.4. Les risques, nuisances et servitudes

4.4.1. Risque inondation

Une partie de la commune de Rueil la Gadelière est concernée par le risque inondation par les petits ruisseaux (ruisseaux de Lamblore, de la Renauderie, de Buternay, de Roule Crotte) qui rejoignent l'Avre à la frontière du territoire communal.

Dans cette zone, certaines règles sont à respecter :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.



Zone à risque d'inondation sur la commune

4.4.2. Arrêtés de catastrophes naturelles

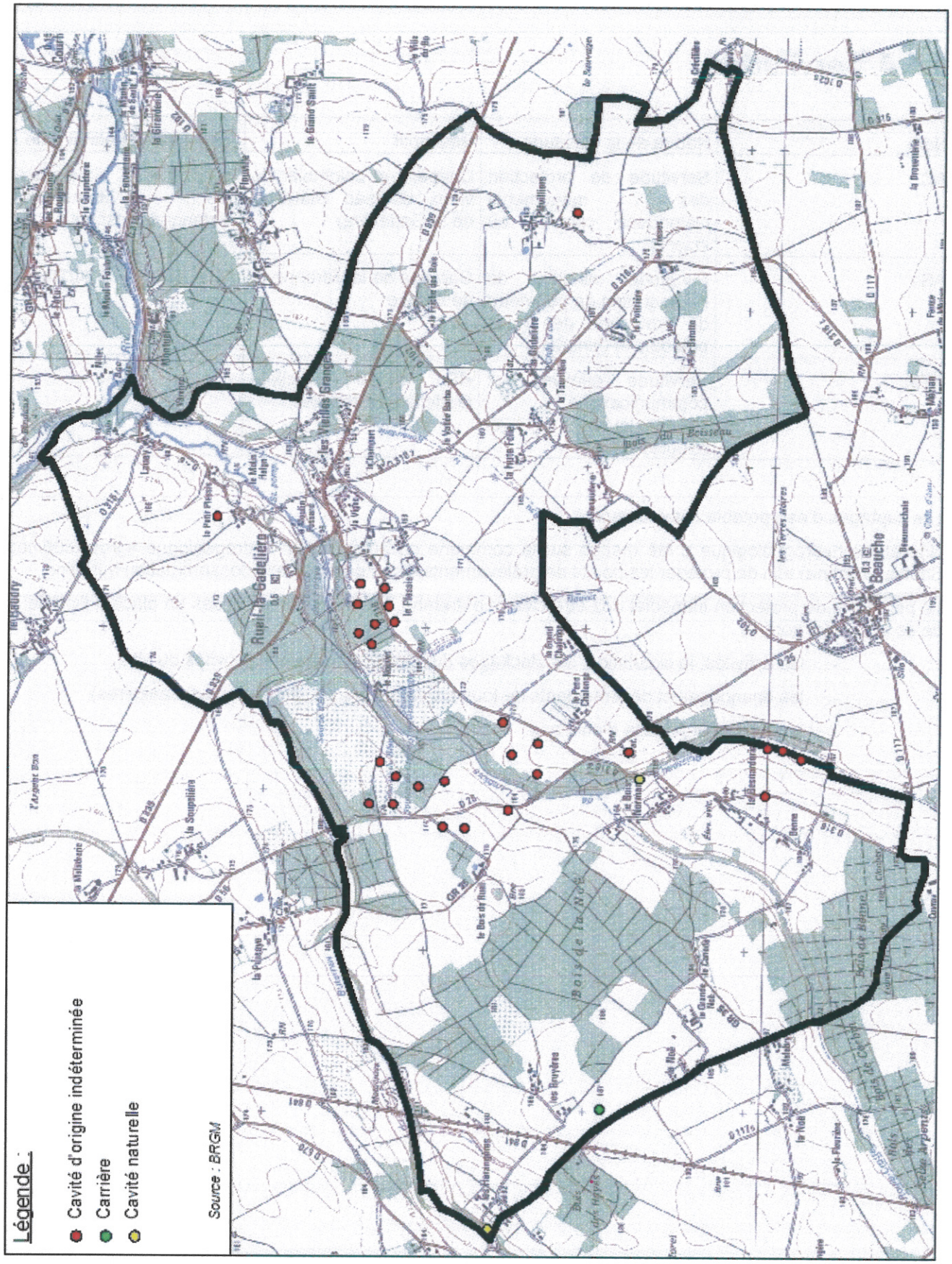
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO le
Inondation - par une crue (débordement du cours d'eau)	17/01/1995	31/01/1995	6/02/1995	8/02/1995
Inondation - par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	31/01/1995	6/02/1995	8/02/1995
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - par une crue (débordement du cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

4.4.3. Risques liés à la présence de cavités souterraines

Plusieurs cavités souterraines sont été recensées sur la commune par le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières).

Sur la commune, 31 cavités ont été recensées. Ces cavités sont principalement positionnées dans les zones agricoles ou boisées de la commune.

Aucune cavité n'engendre de danger pour les habitations existantes. Ces périmètres sont pris en compte dans la définition du zonage de la carte communale afin de ne pas provoquer de risque pour les futures habitations.



Localisation des cavités souterraines (source : BRGM)

4.4.4. Servitudes

Nom	Nature de la servitude	Descriptif	Acte administratif et date
AC	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Chapelle et colombier du vieux château (hameau de la Gadelière)	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques Inscription du 13/01/1992
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales	Captage de la Varenne et de l'église	AP n°481 du 16/04/2002
PT3	Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques	RG 29126 Rueil-la-Gadelière / Brezolles	

Les captages d'eau potable communaux :

Une étude hydrogéologique a été menée sur la commune en 2000 par un hydrogéologue agréé (cabinet Saunier Techna) afin de protéger les points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine.

Le périmètre de protection immédiat doit être clos et entretenu. Les interdictions mises en place à l'intérieur de ce périmètre sont :

- les activités, la circulation, les stockages ou dépôts non liés aux activités du site,
- les épandages et déversements de tous produits (engrais, produits phytosanitaires),
- le parcage et pacage d'animaux.

Le périmètre de protection rapproché est soumis aux interdictions suivantes :

- le creusement de puits, de forages, de sondages,
- l'ouverture de carrières,
- la modification de la surface topographique pouvant provoquer la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration,
- la création d'un cimetière,
- la création de dépôt d'ordures,
- l'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous-sol d'eaux usées (par puisard ou bétoire...),
- le rejet direct des eaux de pluviales dans le sous sol,
- l'installation de réservoir d'eaux usées autres que ceux utilisés pour l'assainissement autonome,
- l'installation de climatisation, réservoir ou dépôt de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants. Pour ces produits précédemment cités, les stockages devront s'effectuer sur des aires ou dans des réservoirs étanches.

La création de lotissements, campings, villages de vacances ne sera possible que s'il est mis en place un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental de l'Hygiène.

Une zone non constructible de 75 m est instituée autour de chaque forage.

4.4.5. L'aqueduc

Un aqueduc permet d'acheminer les eaux captées vers Paris. Trois périmètres de protections sont appliqués :

- la zone de protection immédiate constituée par l'emprise appartenant à la ville de Paris.

Toute construction non liée à l'exploitation de l'aqueduc est interdite.

- les zones de protection rapprochée constituées par deux bandes de terrain de 12 m de largeur de part et d'autre de l'emprise.

Sont interdits :

- Toute construction non liée à l'exploitation de l'aqueduc,
- Tout système d'assainissement autonome,
- Fouilles, carrières, décharges, dépôts d'ordure,
- Stationnement de véhicules,

Les canalisations d'eau de pluies et d'eaux usées doivent être étanches et visitables.

Les canalisations de gaz et d'hydrocarbures sont tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou béton armé avec regard de visite.



- les zones de protection éloignée constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 m mesurée à partir de l'axe de l'aqueduc.

Sont interdits :

- Tout système d'assainissement autonome,
- Fouilles, carrières, décharges, dépôts d'ordure,
- Station services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel.

Le stationnement est toléré sous réserve que le sol soit étanche.

Les canalisations d'eau de pluies et d'eaux usées doivent être étanches et visitables.

Les canalisations de gaz et d'hydrocarbures sont tolérées sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou béton armé avec regard de visite.



5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS



5.1. Synthèse du diagnostic

Thématiques	Atouts	Contraintes	Enjeux
Situation	Placée sur l'itinéraire bis reliant Verneuil sur Avre à Chartres, à proximité des pôles d'emplois et de services.	//	Une situation favorable et attractive.
Démographie – habitat	Une population en croissance jusqu'en 1999. Quelques logements accessibles à la location. Un marché immobilier peu tendu grâce aux logements vacants.	Une croissance démographique variable (en baisse depuis 1999) Une population particulièrement âgée. Une croissance du parc de logement ralentie. De grands logements.	Maintenir l'attractivité de la commune pour favoriser la croissance de la population et son rajeunissement. Diversifier l'offre de logements.
Activités économiques	La présence de plusieurs artisans offrant quelques emplois et une vie économique sur la commune. Une zone artisanale intercommunale. De nombreuses exploitations agricoles. Un potentiel touristique (paysages, architectures, sentiers pédestres…).	Une population mobile.	Développer la zone artisanale. Favoriser le développement des activités touristiques. Préserver les exploitations agricoles (périmètre de réciprocité des constructions).
Équipements et services	De nombreux équipements collectifs centrés autour du bourg dont une école communale permettant d'accueillir des enfants d'autres communes. Une bonne desserte de la commune qui permet de connecter le village dans son environnement régional. Un réseau de voiries secondaires dense.	Un axe central très fréquenté qui dessert le bourg du village.	Maintenir l'école communale par l'accueil de nouveaux enfants. Sécuriser l'axe principal du bourg.
Paysage et environnement	Des paysages variés favorables à la qualité environnementale de la commune. Un petit patrimoine rural très présent.	Deux ZNIEFF comprenant les grands espaces forestiers communaux. Des risques inondations.	Protéger les grandes structures paysagères de la commune (trame végétale). Limiter les risques naturels en évitant de construire dans le fond de vallée inondable. Réduire les atteintes à l'environnement en limitant l'urbanisation à proximité du tissu existant.
Structure urbaine	Un bâti ancien de caractère.	Un développement des constructions le long d'un axe très fréquenté. Un bâti très diffus sous forme de hameaux. Un bourg sans véritable centralité.	Éviter un développement linéaire uniquement axé le long de la RD (effacement de la centralité, consommation spatiale, optimisation des réseaux,…).
Réseaux	Une bonne alimentation AEP. Une défense incendie assurée dans la majorité du village Un assainissement entièrement autonome.	Le territoire communal est concerné par trois périmètres de protection des captages AEP. Une alimentation en eau potable limitée dans certains hameaux.	Protéger les captages AEP. Nécessité de grandes parcelles pour l'assainissement autonome.



5.2. Parti d'aménagement

Suite au diagnostic communal, la municipalité s'est fixé plusieurs objectifs à suivre dans le cadre de la carte communale :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- Combler les espaces vides dans le bourg sans dépasser les limites actuelles du bâti,
- Combler les espaces vides dans les hameaux principaux en développement,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités.

5.3. Justification du zonage

5.3.1. Accueillir de nouveaux habitants

La commune connaît une croissance actuelle d'environ 4 permis de construire par an. La demande est cependant très forte.

Pour maintenir l'équilibre existant sur la commune, la municipalité souhaite conserver ce taux de croissance d'environ 4 permis de construire par an et se fixe de construire environ 40 nouveaux logements dans les 10 années à venir. Ces 40 nouveaux logements correspondent à l'accueil d'environ 110 habitants supplémentaires et nécessitent de mettre à disposition d'environ 4 hectares de terrain (en comptant environ 1000m² par construction).

L'assainissement de la commune est entièrement autonome. Les nouvelles constructions nécessitent des parcelles suffisamment grandes pour pouvoir y installer les systèmes de traitement.

Le périmètre proposé par la carte communal met à disposition de la commune environ 3,78 hectares répartis principalement sur le bourg (2,76 ha) et quelques terrains dans les hameaux (1,02 ha).

5.3.1.1. Le bourg

Le bourg possède de nombreuses contraintes limitant la construction :

- De nombreuses exploitations agricoles pratiquant l'élevage sont installées à proximité du bourg centre et des habitations. Un périmètre de réciprocité sanitaire a été appliqué autour de chaque exploitation agricole pratiquant l'élevage. Ce périmètre impose une distance de 50 ou 100 m entre les bâtiments d'élevage et les habitations afin de limiter les nuisances. Un périmètre de 100 m a été appliqué à chaque siège d'exploitation pratiquant l'élevage. Ce périmètre maximum permettra aux exploitations existantes de pouvoir s'agrandir sans être restreintes par la proximité des habitations. Ces périmètres ont limité les possibilités de futures constructions, principalement dans le hameau du Plessis.
- Une partie du bourg est classé en ZNIEFF de type II. Pour préserver ces milieux écologiques remarquables, certains terrains de grande superficie ont été maintenus en dehors du périmètre constructible.
- Le bourg est bordé par les périmètres de protection des captages d'eau potable de la commune (périmètre de protection immédiate clos et périmètre de protection rapprochée). Les terrains disponibles situés trop près du périmètre immédiat clos de la ville de Paris n'ont pas été inclus au périmètre constructible de la carte communale.
- L'aqueduc reliant les sources à la ville de Paris passe à proximité immédiate du bourg et est imputé de 3 périmètres de protection limitant les constructions (protection immédiate, rapprochée et éloignée) : aucun terrain constructible n'est situé sur le périmètre rapproché.
- Le bourg est bordé par la RD 939 classée voie à grande circulation : les accès des nouvelles constructions sur cette route doivent être évités.



L'objectif a été de repérer prioritairement les terrains disponibles dans le bourg et à proximité ne subissant pas l'ensemble des contraintes préalablement citées.

5.3.1.2. Les hameaux

Afin de proposer de nouveaux espaces à la construction, un recensement des dents creuses a été réalisé dans les hameaux principaux en développement. L'objectif étant de construire dans les espaces interstitiels vides sans développer de façon trop importante ces hameaux isolés afin de préserver les terres agricoles et limiter de mitage de l'espace.

Certains hameaux possèdent aussi des contraintes à la construction : RD 939, ZNIEFF, activités agricoles d'élevage, monument historique... Ces contraintes ont été prises en compte dans les définitions des parcelles disponibles.

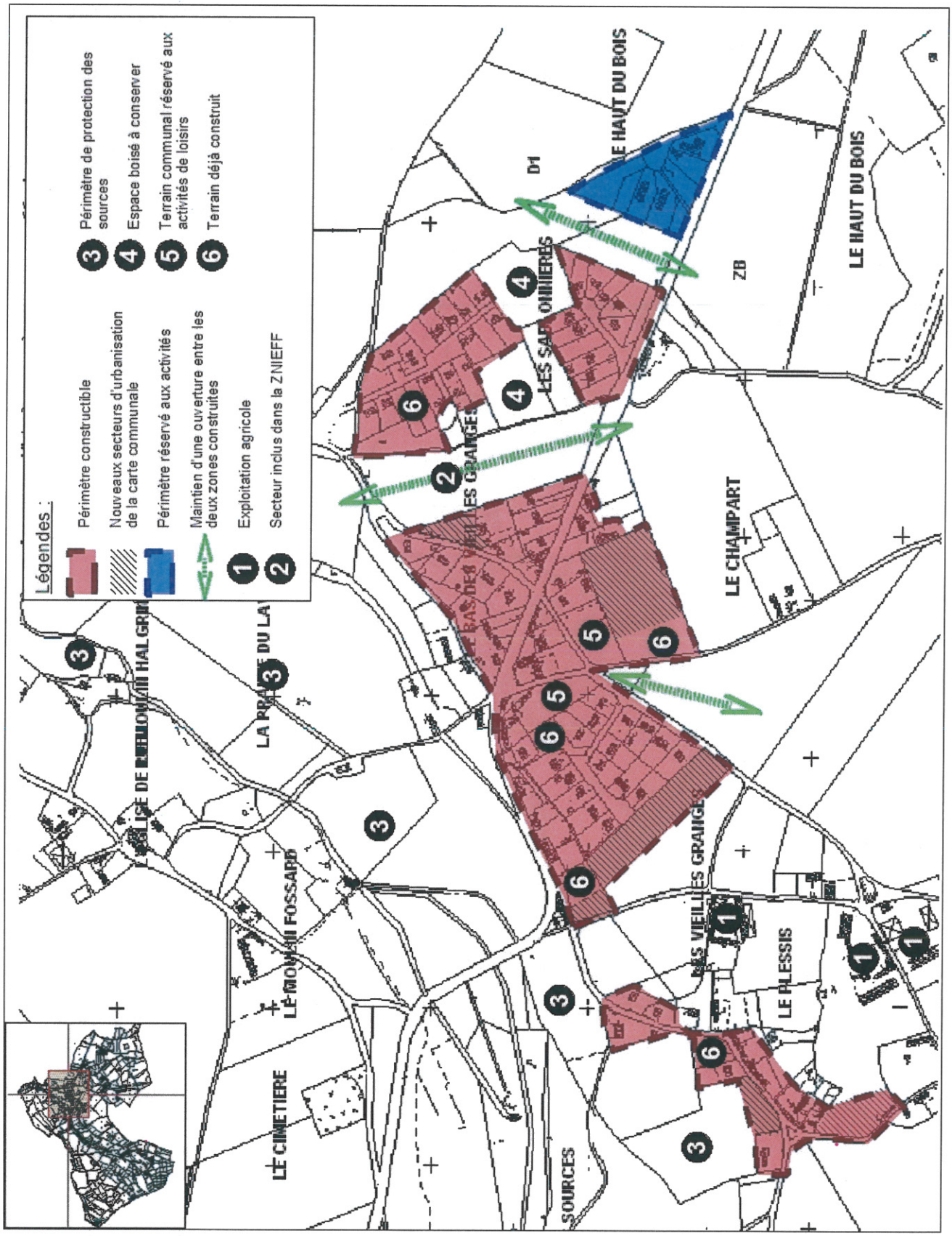
5.3.2. Permettre l'accueil d'activités économiques

La commune possède déjà sur son territoire une petite zone artisanale intercommunale. Un zonage particulier réservé aux activités économiques a été défini, intégrant les activités existantes et les deux parcelles non bâties dans le prolongement immédiat des activités existantes, représentant une surface de 3500 m²

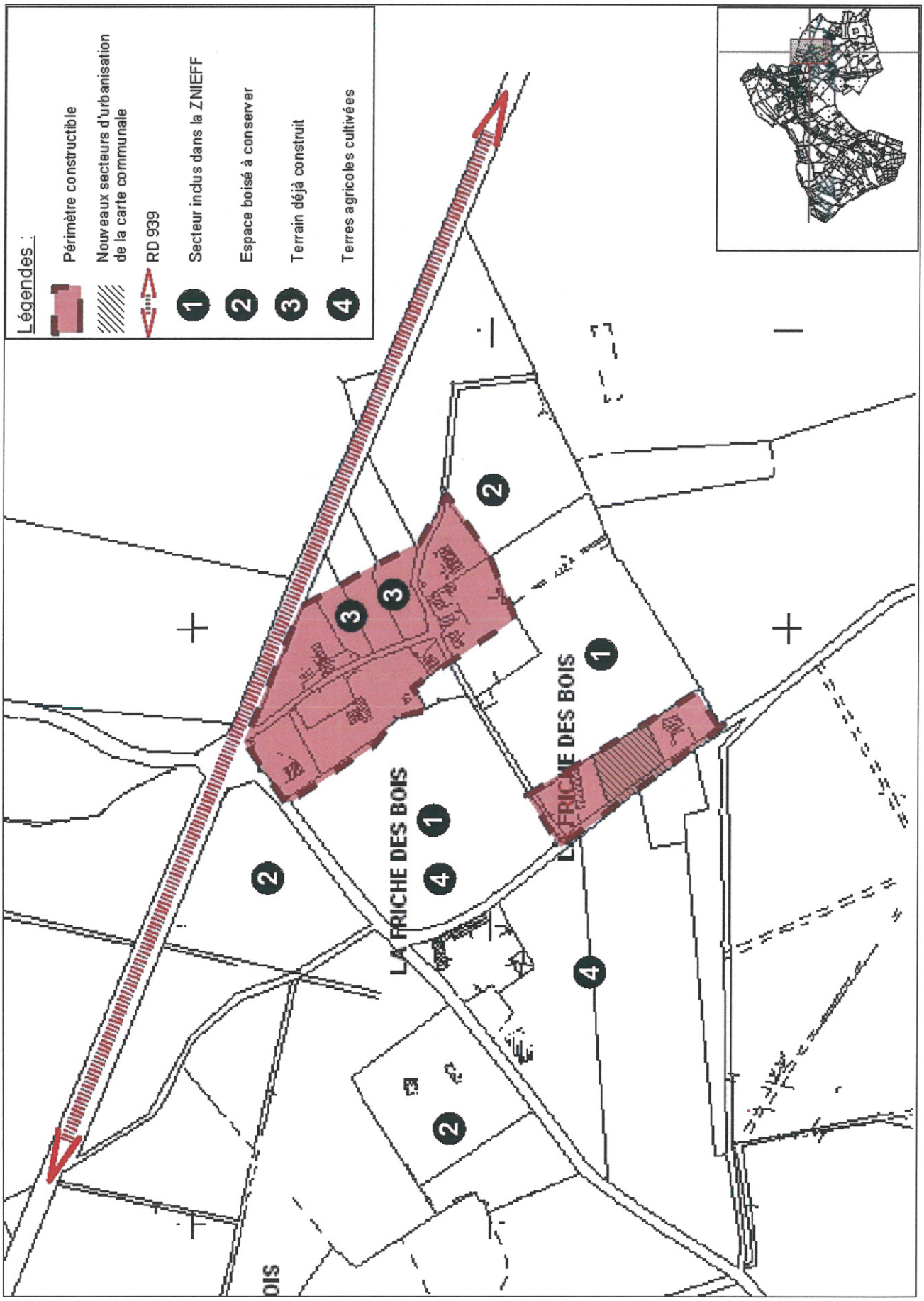
5.3.3. Récapitulatif des zones disponibles

	Périmètre constructible total	Surface des parcelles disponibles à la construction
LE BOURG	18,19 ha	2,76 ha
LA FRICHE DES BOIS	2,07 ha	0,13 ha
PLEVILLIERS	3,95 ha	0,50 ha
LE BOIS NORMAND	1,67 ha	0,14 ha
BENNE	3,15 ha	0 ha
LA NOË	2,76 ha	0,25 ha
TOTAL	**31,79 ha**	**3,78 ha**
ZONE ARTISANALE	1,35 ha	3500 m²

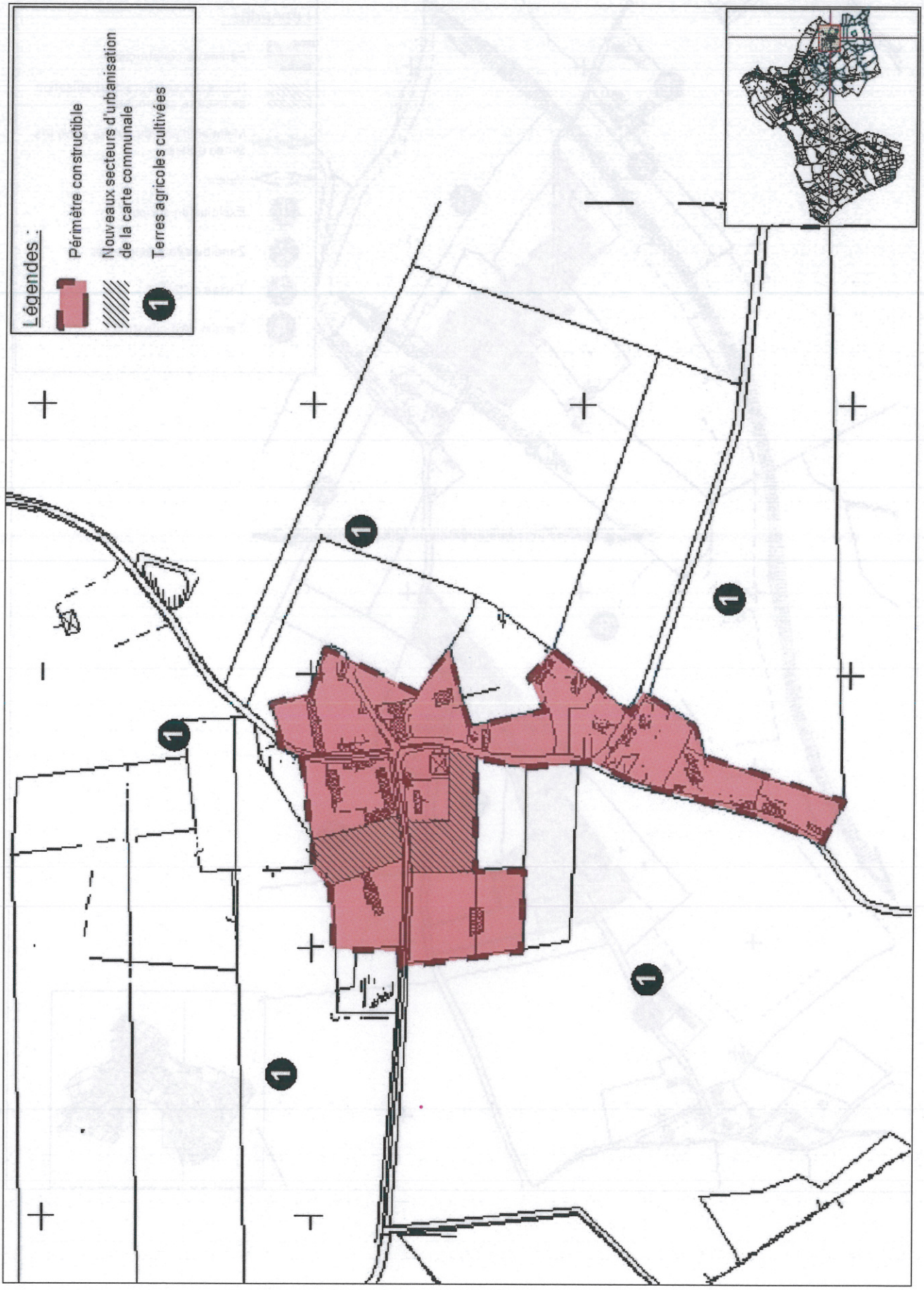
Le bourg centre



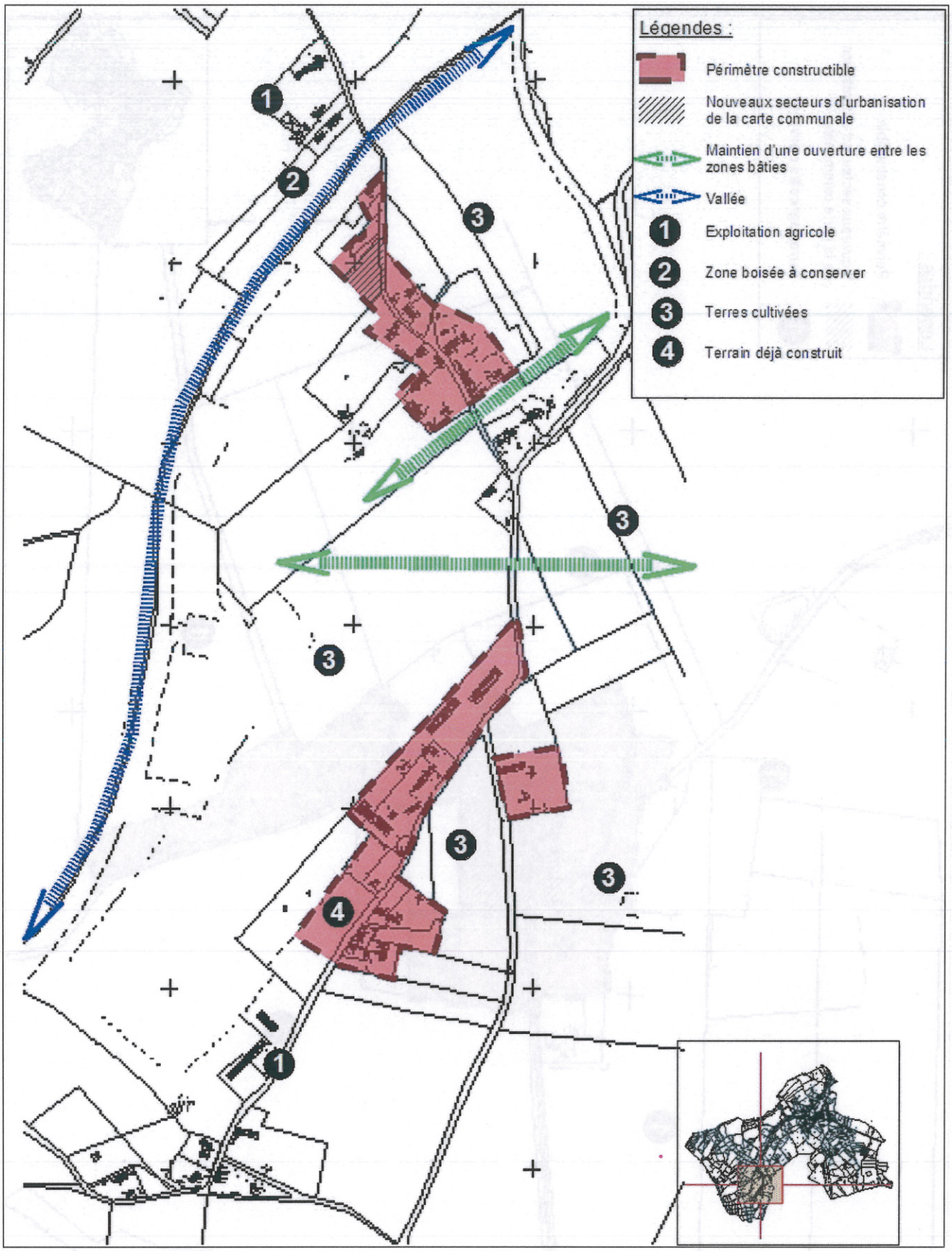
La Friche des Bois



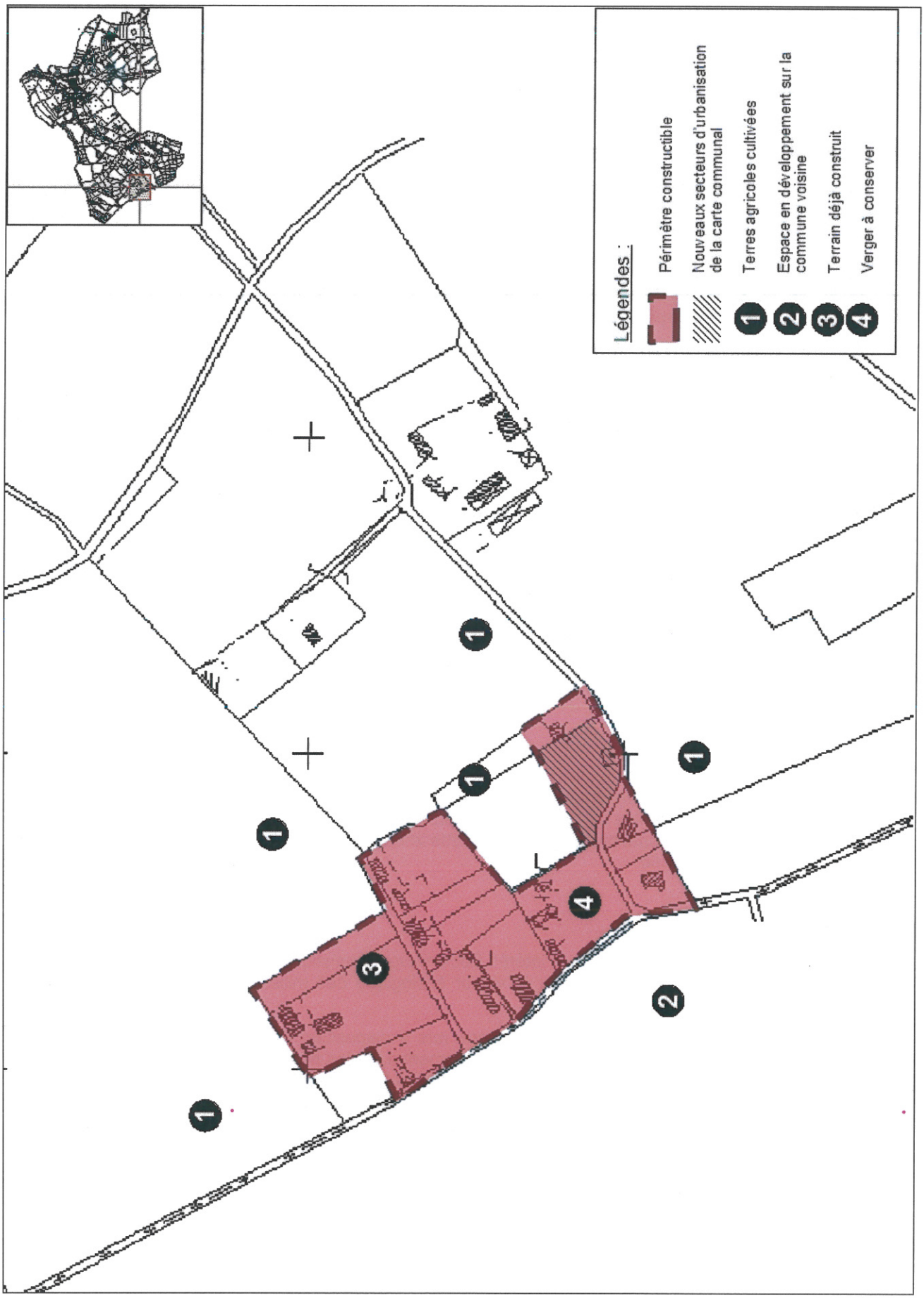
Plevilliers



Le Bois Normand et Benne



La Noë


Légendes :
Périmètre constructible
Nouveaux secteurs d'urbanisation de la carte communal
Terres agricoles cultivées
Espace en développement sur la commune voisine
Terrain déjà construit
Verger à conserver
1
2
3
4



5.4. Prise en compte de l'environnement

La carte communale de Rueil-la-Gadelière vise à prendre en compte l'ensemble des caractéristiques environnementales mises en avant dans le diagnostic afin de les préserver.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable et de l'aqueduc

La commune de Rueil-la-Gadelière possède plusieurs points de captage d'eau potable ainsi qu'un aqueduc permettant le transport de l'eau en direction de Paris. Ces captages et cet aqueduc sont soumis à des périmètres de protection.

Le périmètre constructible de la carte communale prend en compte ces différents niveaux de protection.

L'aqueduc possède 3 niveaux de protection : immédiate, rapprochée, éloignée. Le périmètre constructible de la carte commune ne se superpose avec aucun des 3 périmètres de protection de l'aqueduc.

Les sources communales (la Varenne et l'Eglise) possèdent uniquement 2 niveaux de protection : immédiate et rapprochée. Compte tenu de l'étendue de la protection rapprochée, il n'a pas été nécessaire de dresser un troisième périmètre, celui n'aurait pas permis d'accroître de façon significative la protection du captage.

Le périmètre constructible de la carte communal prend en compte la protection immédiate des deux captages. Une partie du zonage se situe sur le périmètre de protection rapprochée du captage du bas de l'église. Ce zonage englobe les constructions nouvelles à proximité de l'église. Celles ci sont surélevées par rapport au lieu de captage. Les constructions nouvelles sur cette zone seront réglementées selon le règlement en vigueur pour ces zones comme notamment l'interdiction du rejet direct des eaux de pluie dans le sous-sol.

Les sources dédiées à l'alimentation de la ville de Paris : les périmètres de ces sources sont très étendus (périmètre clos de 130 ha et périmètre de protection rapprochée s'étendant sur la moitié du bourg du village). Le zonage de la carte communale tient compte du périmètre clos. Cependant au niveau du bourg centre, le périmètre constructible de la carte communale s'étend sur une partie du périmètre de protection rapprochée. 2,5 hectares sont mis à disposition des futures constructions sur cette partie du bourg. Les constructions seront soumises à des contraintes plus strictes (gestion des eaux pluviales, assainissement...).

La vallée et la zone inondable

Par la présence de nombreux cours d'eau et ruisseaux, la commune de Rueil-la-Gadelière est soumise au risque d'inondation dans l'ensemble de la vallée. Pour protéger les habitations de la commune, le périmètre constructible de la carte communal prend en compte cette zone inondable : aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée sur cette zone.

Les ZNIEFF

Il existe deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sur le territoire communal. Ces zones sont reconnues pour la valeur écologique des milieux et la diversité des espèces animales et végétales présentes.

Dans la mesure du possible, les nouveaux espaces mis à disposition des nouvelles constructions sont placés à l'extérieur du périmètre des ZNIEFF, principalement dans les hameaux isolés. Cependant, une des ZNIEFF intègre le bourg centre de la commune. Le zonage de la carte communale ne peut exclure le bourg des futures constructions. Le zonage de la carte communale évite la construction de grandes parcelles, mais les dents creuses sont quand même intégrées malgré la présence de la ZNIEFF.

Les secteurs boisés et bocagers

Il existe plusieurs espaces boisés sur la commune : le bois de la Noë, le bois de Benne mais aussi l'ensemble la vallée de Lamblore au paysage bocager remarquable.

Pour préserver ces paysages boisés, la carte communale ne prévoit pas de nouvelles constructions sur ces espaces.

Les exploitations agricoles

Les sièges d'exploitations ont été pris en compte pour la définition du zonage de la carte commune. Un périmètre de 100 m a été appliqué autour de chaque exploitation (périmètre de réciprocité sanitaire) afin de limiter les nuisances aux habitations mais aussi pour permettre aux exploitation de pouvoir s'agrandir sans être bloquées par la proximité des habitations. Le zonage de la carte communal s'appuie donc sur ce périmètre sanitaire. Aucune nouvelle construction ne pourra être située à moins de 100 m d'une exploitation. Cette démarche permet à la fois de limiter les nuisances et de pérenniser les activités agricoles de la commune.