

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement

Bureau de l'aménagement du territoire et des
installations classées

N° 07-11

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE CIVRAY-SUR-ESVES

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 124-1 et R. 124-1 et suivants ;

VU le dossier comprenant un rapport de présentation, des documents graphiques, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique ;

VU l'arrêté du maire de CIVRAY-SUR-ESVES du 22 octobre 2010 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 10 décembre 2010 ;

VU la délibération du conseil municipal de CIVRAY-SUR-ESVES du 10 janvier 2011 décidant d'approuver la carte communale ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique ont nécessité quelques modifications du projet de carte communale ;

Considérant qu'il convient de procéder à une approbation commune de la carte communale de CIVRAY-SUR-ESVES ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale :

ARRÊTÉ

Article 1 :

La carte communale de CIVRAY-SUR-ESVES est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 10 janvier 2011 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

Une copie du présent arrêté sera également publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article 3 :

Le dossier de la carte communale de CIVRAY-SUR-ESVES, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'aménagement du territoire et des installations classées, à la sous-préfecture de Loches et à la mairie de CIVRAY-SUR-ESVES, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

Le présent arrêté ne peut être déféré qu'auprès de madame la présidente du tribunal administratif d'Orléans. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur. Ce délai commence à courir le jour où le présent arrêté a été notifié.

Article 5 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture, Monsieur le Directeur départemental des territoires et Monsieur le Maire de CIVRAY-SUR-ESVES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 15 MAR. 2011

Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,

Christine ABROSSIMOV

CIVRAY SUR ESVES

Commune d'Indre-et-Loire

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

15 MARS 2011

Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef de Bureau,

Eric DUDOGNON



DOSSIER P.I.U.
"PUBLIC"

Le Maire
Daniel GRATEAU



Rapport de présentation



Cabinet KYRIAKOS
Ingénieurs conseils en urbanisme

CARTE COMMUNALE

4

Vu pour être annexé à la délibération du 10 Janvier 2011

SOMMAIRE

I. Contexte général	3
1. Situation géographique	3
2. Structure administrative	5
3. Cadre que doit respecter la carte communale	6
II. Analyse de l'état initial de l'environnement	7
1. Etat des lieux environnemental	7
Topographie et Hydrologie	7
Géologie	10
Pédologie	11
Aptitude agricole des sols	13
Occupation du sol	14
Biodiversité	15
Risques et contraintes	16
2. Etat des lieux urbain et paysager	18
Histoire et patrimoine architectural	18
Lecture du Paysage	19
Perception du bourg	22
Architecture et typologie du bâti	28
Perception des hameaux et des fermes	29
III. Evolution économique et démographique	34
1. Analyse démographique	34
2. Evolution du parc de logement	36
3. Dynamisme social et économique	42
Activités et Equipements	42

Traitement des déchets et réseaux divers	45
Prévisions	47
IV. Définition des enjeux	48
1. Maîtrise de l'urbanisation	50
Privilégier la densification et le développement du bourg	50
Permettre la densification ou l'extension de certains hameaux	51
Permettre la construction de nouveaux bâtiments, Piscine...au sein des lieux-dits	52
2. Protection des milieux naturels.....	52
Maintenir le développement des activités agricoles	52
Maintenir le développement des activités forestières.....	53
3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti	53
4. Limites techniques et économiques de l'urbanisation.....	53
Connaître les réseaux :	53
Tenir compte des Servitudes d'Utilité Publique :	54
V. Justification et impact des choix retenus	55
1. Zonage du bourg	55
2. Zonage du hameau de Prouray	59

I. Contexte général

1. Situation géographique

Localisation de la commune de Civray-sur-Esves dans le département d'Indre-et-Loire.



Civray-sur-Esves, commune du sud du département d'Indre-et-Loire est située à une trentaine de kilomètres de Loches, Sous-Préfecture du département, et à une cinquantaine de kilomètres de Tours. Ligueil (10 km), Descartes (10 km) et Sainte Maure de Touraine (12 km) sont les trois villes les plus proches de Civray.

Appartenant aux régions naturelles de la Boutonnière de Ligueil et des Gâtines du Sud Touraine, elle couvre une superficie de 1328 ha, occupée majoritairement par une surface agricole utilisée et par la forêt ou les bois. Elle compte 200 habitants répartis sur le bourg (environ 80 habitants) et les hameaux.

Desserte routière et cheminements

Située entre Ligueil et Descartes, elle est traversée par plusieurs routes départementales, les RD 99, 101, 102 et 350. Ces trois routes sont complétées par un réseau de nombreuses voies permettant de desservir les hameaux ou fermes disséminés sur la totalité du territoire communal.

Les routes départementales qui traversent la commune permettent d'accéder rapidement aux communes limitrophes et à l'ensemble du département.

La RD 99 permet de rejoindre Cussay (7 km) vers le Sud-Est et Sepmes (4.5 km).
La RD 101 permet de rejoindre Descartes (10 km) vers le Sud et Bournan (2.5 km) vers le Nord.

La RD 102 permet de rejoindre Descartes.

La RD 350 permet de rejoindre La Celle-Saint-Avant (10 km) via Marcé-sur-Esves (5 km).

Outre les RD qui relient la commune au réseau départemental, Civray compte sur son territoire plusieurs routes ou voies communales qui permettent notamment d'accéder aux hameaux et aux villages alentours :

La VC 4 : voie communale de Prouray à la Félonnière.

La VC 5 : voie communale - rue du Chillou.

La VC 137 : voie communale de la Gibonnière à la Ratinière

La VC 325 : voie communale du Village du Bois au Moulin de Feschaux

En plus de ces routes, d'autres voies non communales conduisent aux nombreuses fermes.

Ce réseau est complété par des routes étroites ou chemins.

Parmi eux, on trouve des chemins communaux et d'autres privés. Ils permettent de desservir certains hameaux et surtout des parcelles de bois ou de champs, situées entre deux entités bâties.

Le CR 1 : chemin rural du Bois Turmeau au Carroi de la Fourchine

Le CR 2 : chemin rural du Bois Turmeau au carroi des Tailles

Le CR 5 : chemin rural du Carroi de la Fourchette au Carroi de la Jaltièrre

Le CR 6 : chemin rural des Tailles au pont d'Allet

Le CR 7 : chemin rural de la Fourchette Audries au carroi de la Fourchette

Le CR 8 : Chemin rural des Audries à la maison de Ménard

Le CR 10 : Chemin rural du CD n° 99

Le CR 13 du Carroi de la Jaltièrre au château d'Allet

Le CR 17 : chemin rural de la Pierre

Le CR 19 : Chemin rural limitrophe à Bournan

Le CR 22 : rue des Moulins

Le CR 23 : Chemin rural de la Perruche

Le CR 27 : chemin rural du château de la Louère au Village du Bois

Le CR 28 : chemin rural de Chézelles au Carroi des Tailles

Le CR 40 : chemin rural de Prouray aux Tailles de Bel-Air

Le CR 44 : Chemin rural.

Le CR 45 : Chemin rural de la Russaudière.

Le CR 47 : Chemin rural de Prouray à l'Erable

Le CR 50 : chemin rural des Petits Moulins au Pont d'Allet

Le CR 52 : chemin rural dit des Petits Moulins

Les chemins d'exploitation (CE1, CE2, CE3, CE 4, CE 5, CE6, CE7, CE 8, CE 10, CE11, CE 12, CE 13, CE 14, CE15, CE 16, CE 17, CE 18, CE 46).

2. Structure administrative



La commune de Civray-sur-Esves fait partie du Canton de Descartes.

Canton de Descartes.

Elle est couverte par le SIVOM (Syndicat d'initiatives à vocation multiples) de Ligueil qui s'occupe de l'alimentation en eau, des transports scolaires, du tri postal et du gymnase de Ligueil qui lui appartient.

Civray-sur-Esves dépend aussi de la Communauté de Communes du Grand Ligueillois, elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. C'est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 17 communes d'un seul tenant et sans enclave : Bossée, Bourman, La Chapelle Blanche St Martin, Ciran, Civray-sur-Esves, Cussay, Draché, Esves le Moutier, Ligueil, Louans, Le Louroux, Manthelan, Marcé sur Esves, Mouzay, Sepmes, Varennes et Vou.

Créée en 2002, elle compte aujourd'hui 9000 habitants et a les compétences suivantes :

- o Aménagement de l'espace communautaire
- o Action de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté
- o Création, entretien et aménagement de voirie
- o Habitat, services à la population et cadre de vie
- o Tourisme et culture
- o Protection, sauvegarde et mise en valeur de l'environnement
- o Elaboration et mise en valeur des Contrats de Pays régionaux.

Faisant partie de la Communauté de Communes du Grand Ligueillois, Civray est l'une des 67 communes du **Pays Touraine Côté Sud**, syndicat mixte créé le 17 juillet 1998 et représentant un peu plus de 50 300 habitants. Sur le projet 2005-2015, ce territoire a exprimé une ambition qui est à la fois de maintenir sa population avec une amélioration de son niveau de vie et d'être en mesure d'accueillir de nouveaux résidents et davantage de visiteurs.



3. Cadre que doit respecter la carte communale

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale, et de gestion économe de l'espace.

Le Pays Côté Sud Touraine n'a pas de Schéma de Cohérence Territorial pour son territoire, mais la carte communale devra être compatible avec le projet de territoire annoncé par cette structure.

D'autre part le PLH, Programme Local de l'Habitat élaboré à l'échelle de la communauté de communes du Grand Ligeillois en 2006 devra être pris en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il préconise à toutes les communes de se doter d'un document d'urbanisme qui est un outil de réflexion, de gestion du territoire et de planification qui permet de constituer des réserves foncières.

Le territoire de l'agence de l'eau Loire Bretagne dont fait partie la commune de Civray-sur-Esves est doté d'un SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, actuellement en révision pour faire émerger un nouveau projet effectif à partir de 2010. Aucun SAGE, Schéma d'Alimentation et de la Gestion de l'Eau, ne concerne la commune.



Vue aérienne du territoire communal.

II. Analyse de l'état initial de l'environnement

1. Etat des lieux environnemental

Topographie et Hydrologie



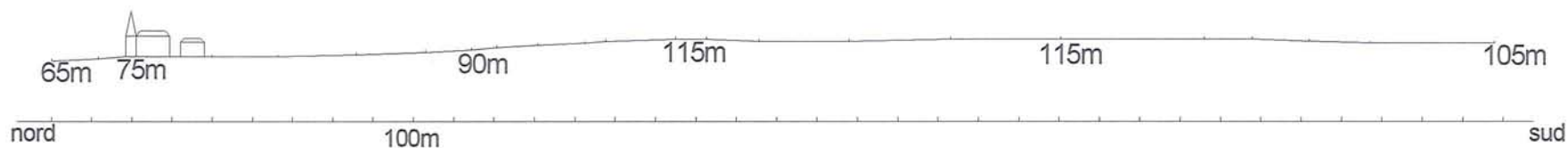
Le clocher vu depuis la route de Bournan.

Elle couvre 1328 hectares allant de 60 à 119m d'altitude. Les variations de reliefs offrent au territoire communal des points de vue intéressants selon les lieux.

Au premier plan, la RD 101 traverse les champs cultivés pour aller dans le bourg situé au second plan. La dénivellation descend jusqu'au bourg puis remonte d'autant vers les bois. Le relief permet donc d'offrir des perspectives paysagères sur tout ou partie du territoire communal. Il représente un atout paysager important à prendre en compte.

Topographiquement, le bourg se trouve sur une légère pente où l'on passe de 65 à 75 m d'altitude.

Coupe topographique.



Le bourg de Civray se situe à proximité du point bas du bassin versant de la commune où coule l'Esves. C'est une rivière de deuxième catégorie piscicole. Une rivière de ce type accueille une faune mixte, intermédiaire entre la population salmonicole et la population cyprino-ésocicole. Elle associe la truite Fario et ses espèces d'accompagnement, aux espèces d'eaux vives et aux espèces du secteur cyprino-esocicole (espèce repère : brochet). La truite Fario et le brochet sont minoritaires dans ces rivières.

D'après la DDAF, la qualité de l'Esves, évaluée en 2002, est classée bonne pour les matières azotées, phosphatées et les matières organiques et oxydables et est classée médiocre pour les Nitrates.

L'ensemble de la zone de la Boutonnière de Ligueil est soumis à la directive nitrates. Civray est donc concerné par cette directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991 qui constitue le principal instrument réglementaire pour lutter contre les pollutions liées à l'azote provenant de sources agricoles. Elle concerne l'azote de toutes origines confondues (engrais chimiques, effluents d'élevage, effluents agroalimentaires, boues,...) et toutes les eaux quelles que soient leur origine et leur usage.

Les mares et étangs sont peu nombreux. Le plus grand point d'eau s'étend sur 1.1ha

La commune est concernée par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui a été approuvé le 26 juillet 1996 pour une échéance en 2009. Les objectifs principaux exprimés sont les suivants :

- o Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- o Poursuivre l'alimentation de la qualité des eaux de surface,
- o Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- o Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- o Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- o Savoir mieux vivre avec les crues.



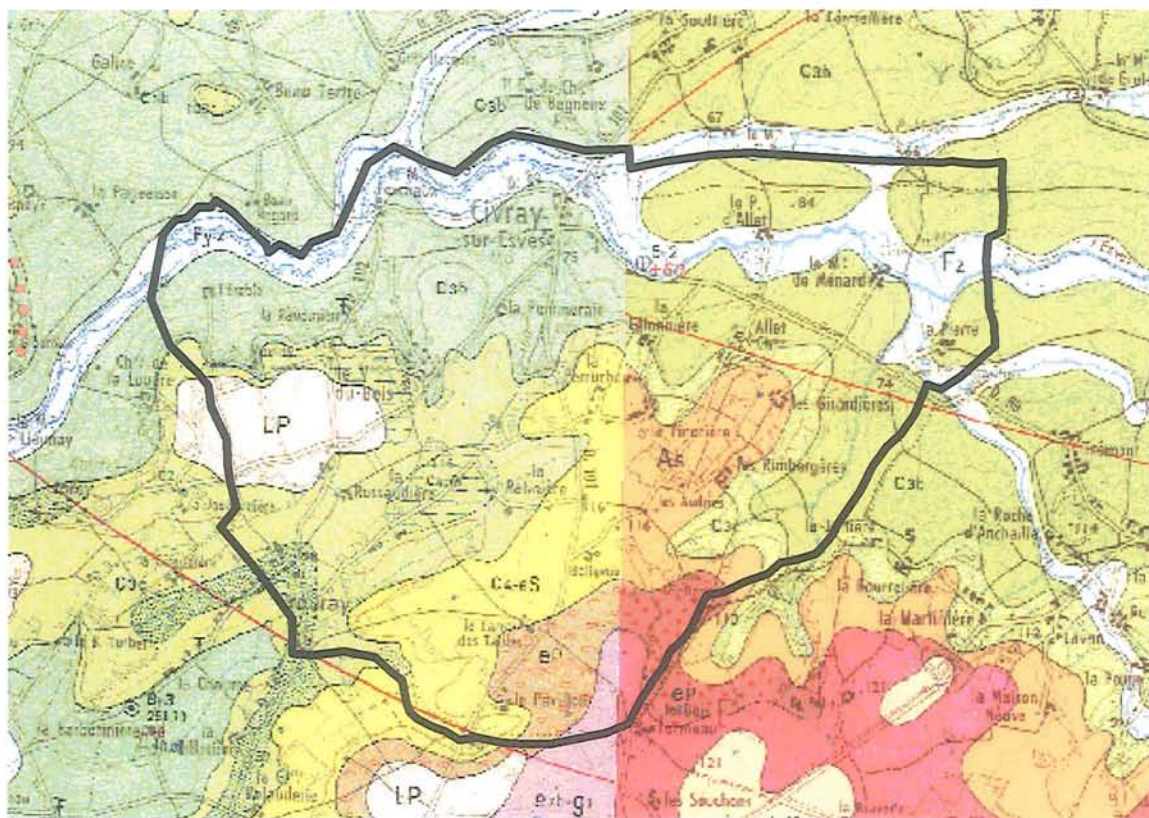
Le nouveau SDAGE sera effectif en 2010. Les objectifs suivants sont en projets :

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

L'Esves est concernée pour l'amélioration de la qualité de l'eau et les objectifs sont d'atteindre un bon état chimique pour 2015, et un bon état écologique pour 2027. Certaines portions sont techniquement faisables, d'autres ont un coût démesuré.

Géologie

Carte Géologique



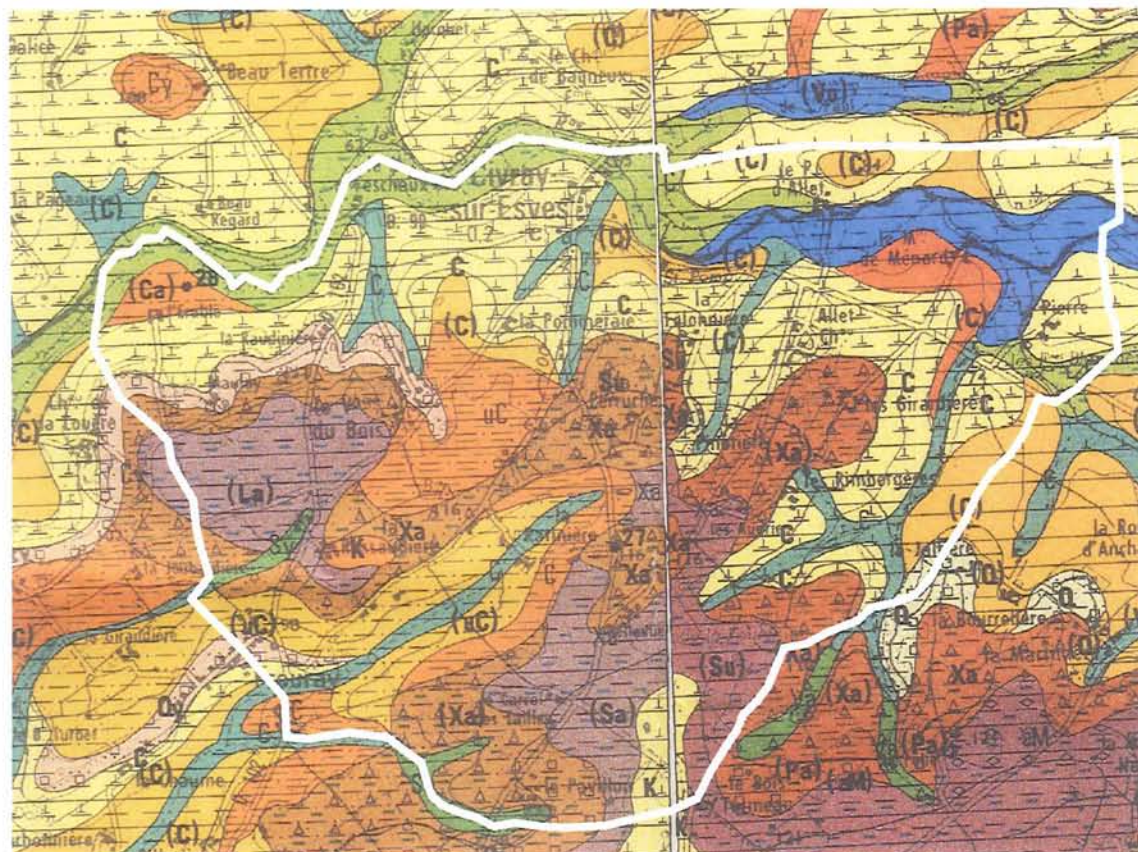
L'érosion des rivières a permis avec le temps de faire apparaître les différentes strates géologiques, des dépôts du tertiaire jusqu'aux sables cénomaniens.

La boutonnière de Ligeil est caractérisée par un fond de dépression reposant sur des marnes du CénoManien (roche sédimentaire tendre, à grains fins, formée d'un mélange de calcaire et d'argile), et sur les points les plus hauts, au nord, par des formations limoneuses et des argiles (LP et As).

Légende :

e : Eocène détritique continental	Fz : Alluvions modernes
LP : Formations limoneuses des plateaux	C3b : Turonien Moyen Craie Micacée
As : Argiles à Silex	C3c : Turonien supérieur Tuffeau Jaune

Pédologie



SOLS CALCIMAGNESIQUES

Sols carbonatés

Rendzines claires fortement effervescentes : ce sont des sols superficiels, à texture argilo-calcaire, sains, riches en cailloux issus des substrats Turonien moyens et inférieurs.

Sols Bruns calcaires : ils sont nombreux en rapport

Classification des sols

Dans la région de Ligueil, ils sont tous calcimagnésiques ou proches de la saturation du complexe en ions calcium.

Sur la commune, on distingue trois types de sols calcimagnésiques, trois types de sols brunifiés, un type de sol peu évolué et un type de sol hydromorphe.

SOLS HYDROMORPHES

Sols hydromorphes minéraux

Le fond de dépression caractérisé par le passage de l'Esves est constitué de Sols hydromorphes minéraux. Ce sont des sols à texture argileuse prononcée et à Gley permanent proche de la surface. Ils sont typiques d'une nappe permanente peu profonde.

SOLS PEU EVOLUES

Sols colluviaux saturés ou calcaires

Peu évolués par rapport à la nature du substrat, ce sont des sols profonds à hydromorphie très variable localisés dans les bas de pentes et petits vallons incisés dans les calcaires.

Sols alluviaux saturés ou calcaires

avec les importants affleurements de calcaires tendres : craies tuffeux turoniennes.

Rendzines rouges recarbonatées

Sols saturés

Sols bruns calciques ou eutrophes

SOLS BRUNIFIES

Ce terme fait allusion à la teinte prise par les argiles complexés avec les oxydes de fer hydratés.

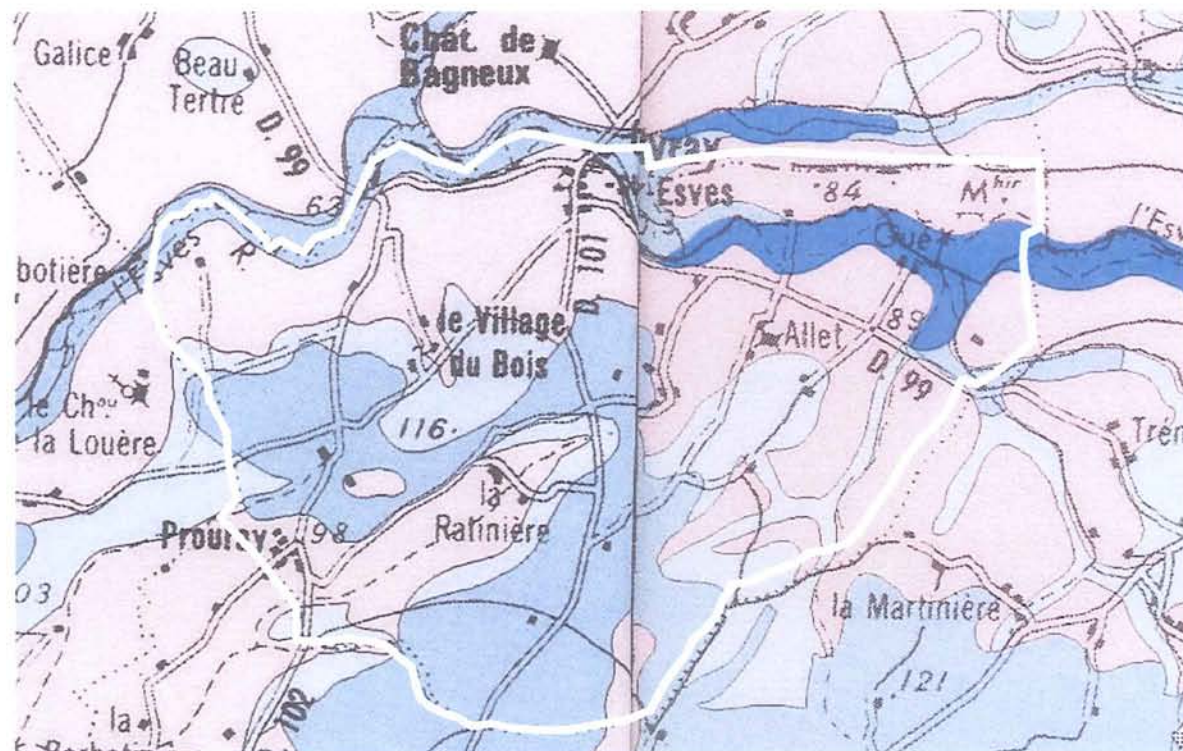
Sols lessivés

 **Sols bruns lessivés** : ce sont des sols limoneux à texture équilibrée, battants, hydromorphes et sans cailloux, ou des sols à texture limoneuse lourde, hydromorphe et sans cailloux.

 **Sols lessivés** : limoneux légers et battants développés sur substrat siliceux profond des plateaux de Sainte Maure et de Gâtine.

La texture des sols est comprise entre l'argile et l'argile limoneuse voire Limon argileux.

Carte des contraintes liées à l'excès d'eau



Source : IGN-INRA-Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire



La moitié du territoire communal est caractérisé par une hydromorphie temporaire entre 80 cm et moins de 40 cm de profondeur. Les sols, parfois humides voire très humides, peuvent nécessiter un aménagement ponctuel et éventuellement associé à un drainage.



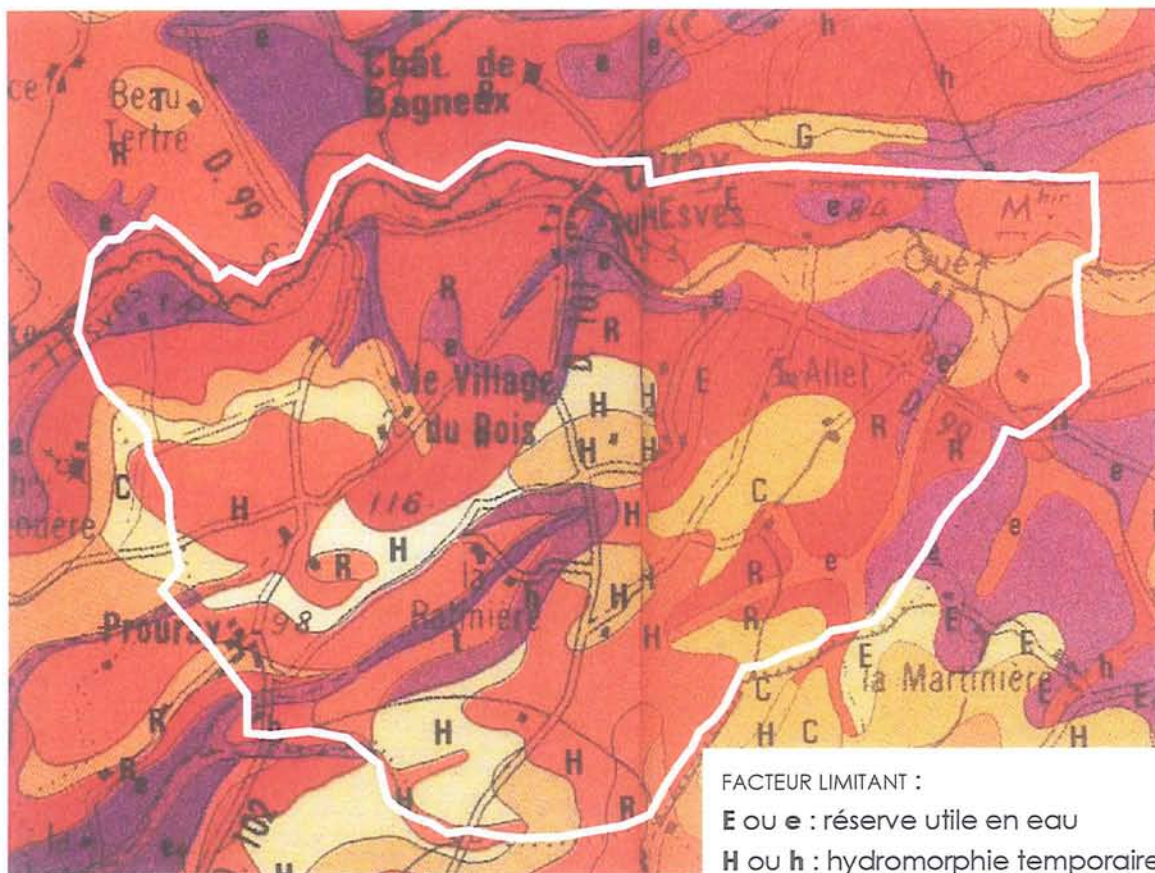
Une partie des sols suivant l'Esves sont à hydromorphie permanente avec du gley à moins de 80 cm de profondeur, la nappe d'eau est permanente et peu profonde.



Enfin sur le reste du territoire, les sols sont sains et perméables à ressuyage correct favorable.

Aptitude agricole des sols

Carte des aptitudes agricoles des sols



Source : Carte des sols de la Région Centre, feuilles de Loches et de Sainte Maure . IGN-INRA-Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

FACTEUR LIMITANT :

E ou e : réserve utile en eau
H ou h : hydromorphie temporaire
G : hydromorphie permanente
R ou r : Profondeur du profil
T ou t : texture

Cette carte des aptitudes agricoles (pour les grandes cultures) classe les sols en plusieurs catégories.

Classe I (100 à 80 points): correspond à des sols à hautes potentialités convenant à toutes cultures.

Classe II (60 à 79 points) : majoritairement présents sur le territoire communal, ce sont des sols à bonnes potentialités. Cependant l'éventail des cultures peut être restreint par des facteurs limitants. Il est possible d'agir sur certains comme l'excès d'eau, ou les réserves en eau insuffisantes... et d'autres sont immuables : texture, profil très superficiel...

Classe III (40 à 59 points) : sols à potentiels limités puisque un ou plusieurs facteurs défavorables ont une action prépondérante.

Classe IV (0 à 39 points) : sols à faibles ou très faibles potentiels.

Classés en 1 et 2, la qualité d'une grande partie des terres sur la commune est bonne voire très bonne pour les grandes cultures. Néanmoins quelques zones ont des terres de pauvres qualités.

Occupation du sol

Le territoire communal est couvert en grande majorité par des terrains agricoles du fait de l'intéressant potentiel agronomique de ses sols. Les zones boisées occupent un espace plus restreint. L'habitat est largement regroupé dans le bourg cependant l'habitat isolé est assez présent par les exploitations agricoles ou anciennes fermes restaurées en maisons d'habitation. Le territoire totalise une cinquantaine de 40 fermes ou hameaux isolés.

Bien que la majorité des boisements soit composée d'essences de feuillus, on trouve aussi des taillis et futaies de résineux comme le précise la carte suivante sur la biodiversité.

Les zones boisées appartiennent exclusivement à des propriétaires privés et peuvent être gérées suivant un plan simple de gestion.

A l'image de la boutonnière de Ligueil, l'espace agricole de la commune de Civray, est utilisé jusqu'en fond de vallée. Les grandes parcelles de cultures céréalières (blé, orge), représentent, avec les oléagineux et les protéagineux, l'essentiel de la production agricole de la zone.

Les jachères et les prairies, très limitées, sont situées à proximité des bourgs et dans les fonds de vallée difficilement accessibles.

On note la présence de peupleraies dans la vallée de l'Esves.

Biodiversité

Dans l'ensemble, la Boutonnière de Ligueil est un territoire de biodiversité moyenne. Selon le DGEAF d'Indre-et-Loire, seules quelques parties de prairie dans les fonds de vallée peuvent abriter une faune et une flore intéressante.

(DGEAF : Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier.)

La généralisation des grandes cultures et l'organisation foncière qui en résulte ont participé à l'appauvrissement de la biodiversité, notamment par la suppression des haies qui jouaient un rôle de corridor entre les bois aujourd'hui isolés.

Aucune ZNIEFF, n'est répertoriée sur le territoire, ni aucun ENS (Espace Naturel Sensible n'a été répertorié par le conseil général). Une zone humide a été délimitée dans le DGEAF : il s'agit de l'étang près du Pavillon.

*ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Les types I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

*Zone humide : Se dit d'un territoire où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, la loi sur l'eau les définit comme "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année".

Risques et contraintes

Les risques d'incendie sont peu nombreux cependant il existe des zones à risque moyen pour les bois où les résineux occupent des surfaces importantes. C'est le cas sur l'espace boisé au sud de la commune entre Prouray et le Pavillon. Cependant, pour la défense contre ces incendies, il serait nécessaire d'aménager le plan d'eau du Pavillon.

Sur le territoire des Gâtines de Loches, de la Boutonnière de Ligueil et du Plateau de Sainte Maure, des risques sont dus au retrait et au gonflement des argiles qui sont présents sur la moitié des communes avec une fréquence moyenne d'un état de catastrophe naturelle tous les deux ans.

Carte des zones à risque dû au retrait et gonflement d'argile.



Parmi l'ensemble des exploitations agricoles de la commune, une est classée installation soumise à déclaration : les Rimbergères pour son chenil.

Les **servitudes d'utilité publique** de type AC1 portent sur les trois monuments historiques : l'Eglise Saint Rémi, le château de Bagneux (sur la commune de Bournan) et le château de la Louère (sur la commune de Marcé sur Esves).

D'après le **schéma départemental de l'éolien**, la commune de Civray-sur-Esves est déclarée « secteur compatible avec des éoliennes sous réserve de la prise en compte des fortes sensibilités identifiées » à savoir les Monuments Historiques (co-visibilité) et les paysages de la boutonnière de Ligueil. Les parcs d'éoliennes, après validation de la carte communale, peuvent toujours être autorisés dans les zones naturelles, c'est-à-dire non urbaines.

2. Etat des lieux urbain et paysager

Histoire et patrimoine architectural

L'église Saint-Rémi



La commune compte un monument historique:

L'Eglise Saint Rémi, du début du XII^e est inscrite. Elle a été remaniée au XV^e.

Ce classement permet de protéger les constructions historiques. Un Rayon de protection de 500 m s'établit autour de chaque bâtiment et nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet architectural à l'intérieur de ce périmètre.

Le château d'Allet est également un patrimoine bâti intéressant avec ses communs. Néoclassique du XVIII^e, cette propriété n'est pas visible de la route. Une grande allée plantée d'arbres marque l'entrée.

La pierre levée au lieu-dit Ménard est un vestige d'une vie très ancienne sur la commune. Cette pierre se situe sur une propriété privée et n'est donc pas accessible. Jacques-Marie Rougé – demeurant à Ligeuil – est l'auteur d'un article dans le Bulletin de la Société Préhistorique Française concernant cette pierre. Il informe du danger de voir disparaître cette pierre du patrimoine de Civray-sur-Esves. Fouillée à mainte reprise, la pierre se serait petit à petit enfoncée dans la terre. D'après ces écrits, cette pierre serait un mégalithe et non un menhir comme certains le pensaient.



Lecture du Paysage

Le territoire communal, correspond à l'unité paysagère de la Boutonnière de ligueil.

Il est caractérisé par un relief marqué, avec des vallonements nerveux bien dessinés et soulignés par les lignes des champs.

Les plateaux sont cultivés en de larges parcelles ouvertes. Sur les crêtes, la ponctuation de forêt et de bois d'importance variable nivelle visuellement le relief.

Les vues sont très dégagées sur les étendues cultivées.

Les voies de dessertes principales (liaisons entre villages qui coupent les vallonements) lorsqu'elle sont sinueuses, engendrent un dynamisme paysager fort grâce à un changement perpétuel des angles de vues. Quant aux voies secondaires qui relient les fermes et hameaux, elles empruntent parfois des lignes de crêtes et offrent ainsi des vues panoramiques ouvertes et dégagées.

Le dynamisme visuel créé par le tracé des routes et la variation du relief est renforcé par les relais visuels qui ponctuent et animent le paysage :

- L'habitat rural composé de fermes et hameaux sur les hauteurs
- Les arbres isolés dans les champs, le long des routes ou auprès des fermes.
- Les bosquets ou petits bois sur le haut des vallonements qui engendrent ponctuellement un paysage fermé sans aucune vue lointaine.
- Le bourg et l'habitat ponctuel du fond de vallée : un moulin, l'église, le château d'eau...

D'autres part, quelques points discordants marquent certaines vues comme le bâtiment de la Générale des Eaux, route de Cussay.



Ponctuation par quelques bois sur les hauts de crêtes redescendant sur les pentes et absorbant visuellement les reliefs

Lecture du paysage: un panorama



Paysage de larges ondulations soulignées par les lignes des champs, les patchworks de couleurs, les routes, les formations boisées...

Dynamique donnée par de nombreux relais visuels : église, château, fermes, bois...



Cours d'eau, accompagné ponctuellement par une végétation qui dessine des « bandes vertes » dont le cours décrit quelques ondulations.



Habitat rural très dispersé, constitué de grosses fermes en U

L'habitat rural se présente sous la forme de grosses fermes parfois regroupées en hameaux comme le Village des Bois. Les murs des maisons sont principalement en moellons apparents.

Le clocher en pierre est typique du Pays de Ligeuil. C'est le signe de constructions très anciennes (XI et XII^e). Le menhir de la Pierre Levée est aussi signe de présence humaine du temps de la préhistoire sur la commune.

Le vallonnement sur la commune de Civray est large et ouvert contrairement à d'autres communes locales où il apparaît plus fermé.



Perception du bourg

Comme les villages du pays de Ligueil, le bourg de Civray-sur-Esves s'organise en structure urbaine regroupée autour de l'église dominante. Les maisons sont disposées sous forme de village-rue, dans le sens Nord Sud, le long de la rue Charles Fonteneau.

Les murs sont généralement en moellons calcaires enduits. L'enchevêtrement des toits, les délaissés enherbés, l'absence d'alignement de façades créent une ambiance de village charmant. La topographie prononcée au cœur du bourg accentue sa configuration particulière en offrant des points de vues variés.

Le bourg est concernée par un plan d'alignement datant du 13 août 1872.

Rue Charles Fonteneau



Les entrées sont des interfaces intéressantes entre l'espace bâti et naturel. La lecture de chaque entrée permet une première approche paysagère du bourg.



Entrée Ouest :



Route sinueuse, avec le village qui surplombe la crête. Les maisons récentes sont bien intégrées dans le bourg.

La vue sur le clocher, point de repère est à conserver et à valoriser.

Le dénivelé en entrée de bourg est important.



Entrée Nord :



L'habitat est groupé autour de l'Eglise située au Nord du bourg.

Il n'existe aucune habitation entre l'entrée Nord et l'entrée Ouest en dehors du château de Bagneux. La visibilité de l'Eglise et du château sont à conserver.



Le château de Bagneux est visible depuis la route.



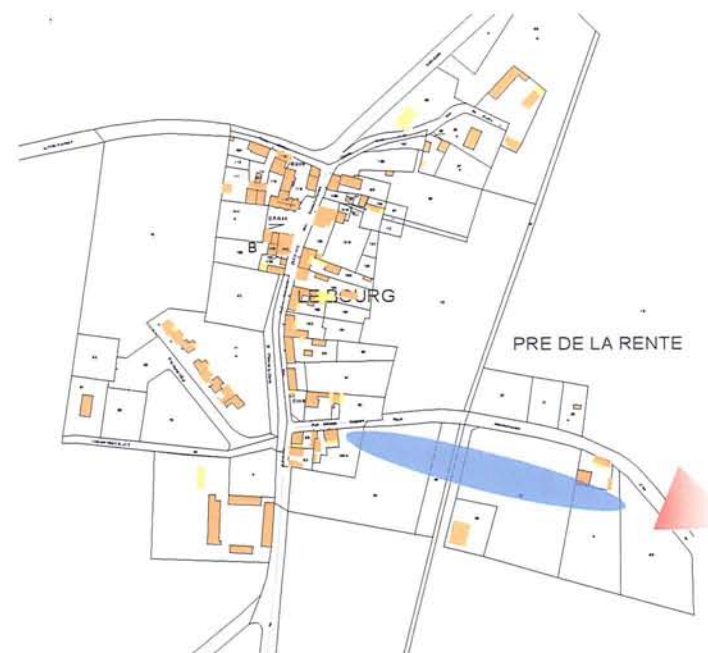
Entrée Est :



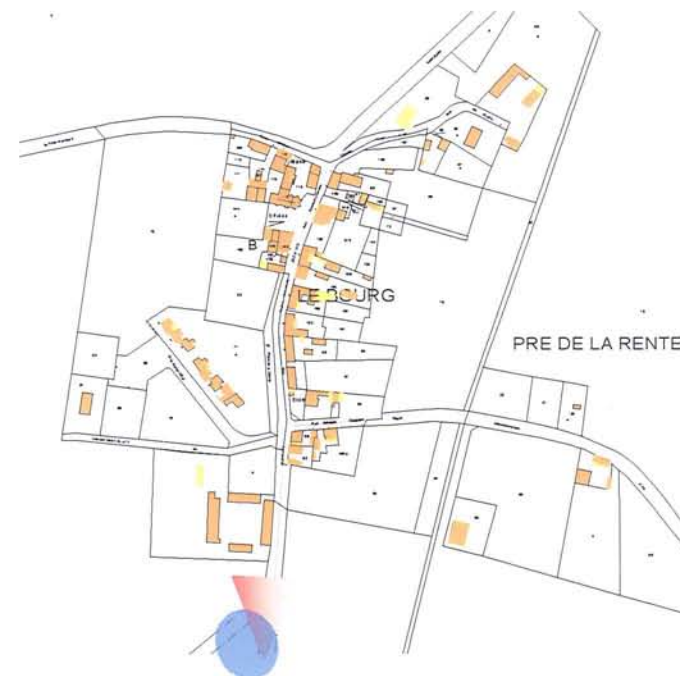
Le bourg, et notamment l'Eglise sont visibles de très loin.



Au premier plan, cette parcelle est réservée à l'implantation d'un lotissement de 5 lots. Il est légèrement éloigné du bourg, mais permettra de créer une continuité bâtie entre les ateliers municipaux, le vendeur-réparateur de moto et la voie.



Entrée Sud :



Voie linéaire sur le bourg, avec le carrefour qui est une limite naturelle du bourg.

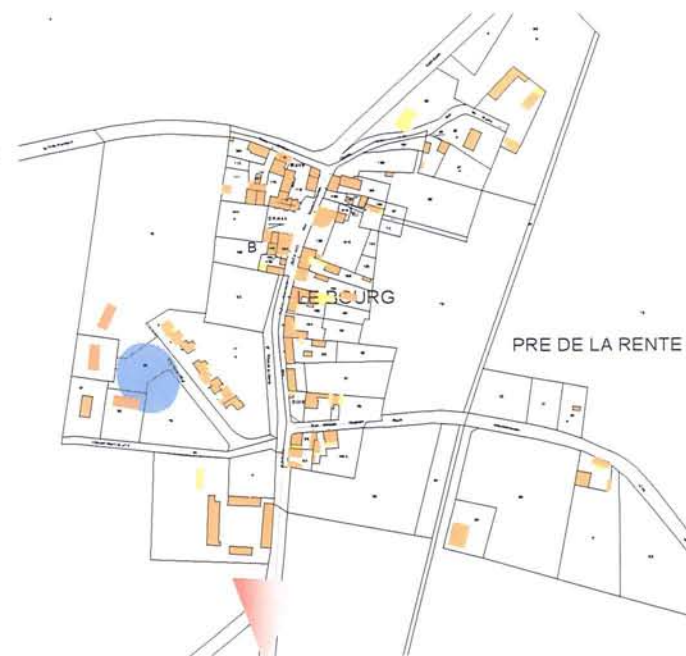
Au début de la rue Charles Fonteneau, un seul côté est construit alors qu'elle est desservie par tous les réseaux. Visuellement l'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur ne devrait pas poser de problème. Elles pourront s'intégrer facilement dans la continuité du bourg.

Dans la fourche du carrefour se situe la station d'épuration bien intégrée dans le paysage.



Quartier Ouest :

C'est le quartier le plus récent qui comprend un ensemble de logements HLM (maisons mitoyennes) et quelques maisons individuelles.



Quelques dents creuses demeurent dans ce quartier pour établir une continuité bâtie. Un des terrains appartient à l'OPAC, qui pourrait construire de nouveaux logements, au vu des demandes et de l'occupation constante de ses 8 logements.



Architecture et typologie du bâti

La maison traditionnelle (typique du département d'Indre-et-Loire) est une habitation basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Son volume est bas, allongé et de petite taille. Sa toiture est toujours (sauf exception) à deux pans. Les ouvertures sont généralement regroupées sur la façade principale. L'accès au comble se faisait par des lucarnes ouvertes sur la façade principale. Elles sont un des seuls éléments en saillie du volume de l'habitation. Donnant du caractère à la façade principale, elles sont toujours situées dans le plan d'un mur gouttereau.



Néanmoins, quelques maisons du bourg comportent un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles. C'est le cas de l'ancien presbytère qui a été récemment restauré pour y installer 3 petits logements.

Les constructions sont souvent des toitures en tuiles, même si les certaines d'entre elles sont en ardoises. Les maisons anciennes sont pour la plupart recouvertes de tuiles de pays anciennes. Les maisons récentes sont en plus grandes proportion en ardoises, notamment les logements sociaux construits plus récemment.

Elles sont principalement en moellons de pierres apparentes ou non, pour les anciennes et en parpaing – crépi pour les plus récentes. La teinte du crépi des maisons neuves se marie bien avec le ton des maisons anciennes. La plupart des ouvertures sont de couleur blanche ou marron, néanmoins quelques maisons, notamment dans le bourg ont des teintes bleues, qui n'est pas très harmonieux avec le reste du bourg.

Perception des hameaux et des fermes

L'habitat rural se présente sous forme de grosses fermes parfois regroupées en hameaux.

Le village du Bois

C'est un hameau composé d'anciennes fermes et de bâtiments plus récents est un des deux plus gros hameaux de Civray-sur-Esves. Il est composé d'une quinzaine de maisons d'habitations. Il n'y a pas de continuité bâtie entre ces différentes constructions. Elles sont parsemées à proximité de champs cultivés.

Les maisons de ce hameau sont principalement des maisons anciennes en pierres. Elles ont été restaurées.

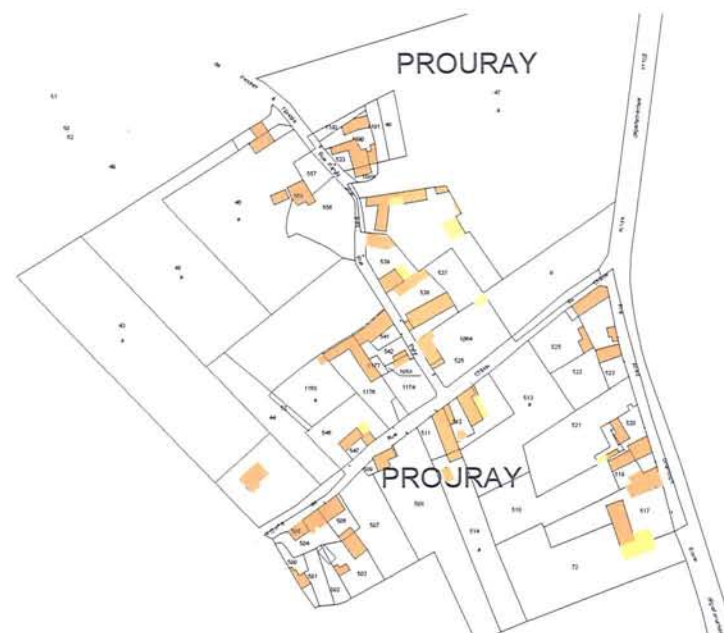


Prouray

Ce hameau est réparti sur la commune de Civray et la commune de Descartes. Il comprend une petite trentaine de maisons de constructions sur Civray-sur-Esves. La partie du hameau, côté Descartes est inscrit en zone UA au PLU, c'est à dire qu'il est constructible, sous réserve d'effectuer un assainissement individuel et autonome.

Ce hameau est composé de maisons anciennes et de maisons neuves.

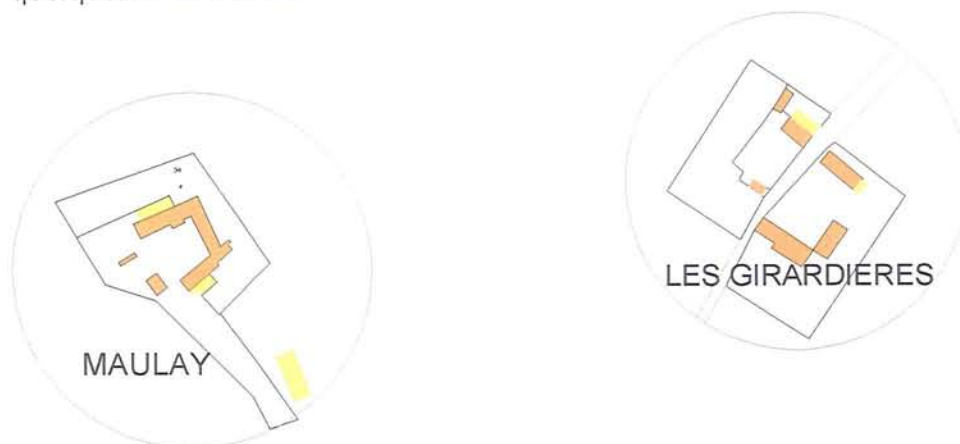
Une maison du hameau avec sa grange sont abandonnés depuis une trentaine d'années.



Maison à l'abandon

Les bâtiments (1 maison – 2 granges) forment souvent un « U éclaté » dessinant une cour très ouverte accompagnée d'arbres en bosquet ou isolés.

Le U que dessine l'implantation des bâtiments est parfois fermée par un mur qui délimite une cour et l'entrée est soulignée par des piles quelquefois décorées.



Les constructions sur un même lieu-dit sont souvent indépendantes les unes des autres. Les granges ne sont pas accolées à la maison principale. Les anciennes soues à cochons ou les poulaillers, sont souvent distincts du reste des bâtiments. Cette disposition caractérise l'habitat rural de Civray-sur-Esves. Les Girardières, par exemples possèdent 6 ensembles bâtis comprenant des maisons, des granges et des petits bâtiments annexes. Il sera nécessaire de veiller à ce que les nouvelles constructions soient réalisées dans le même but, à savoir un développement de l'habitat groupé mais non mitoyen ou non attenant.

Ce qui conditionne l'implantation du bâti :

- o L'ensoleillement conduit l'organisation et l'implantation du bâti.
- o Lorsqu'une cour en U est traversée par une route : des bâtiments sont parallèles à la voie et d'autres se trouvent perpendiculaires, leur pignon donne ainsi sur la rue.

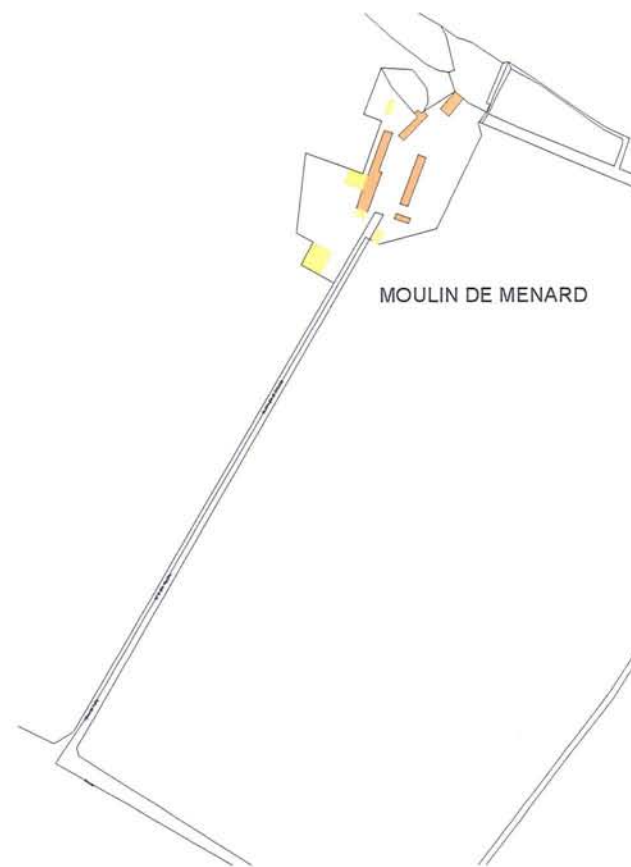




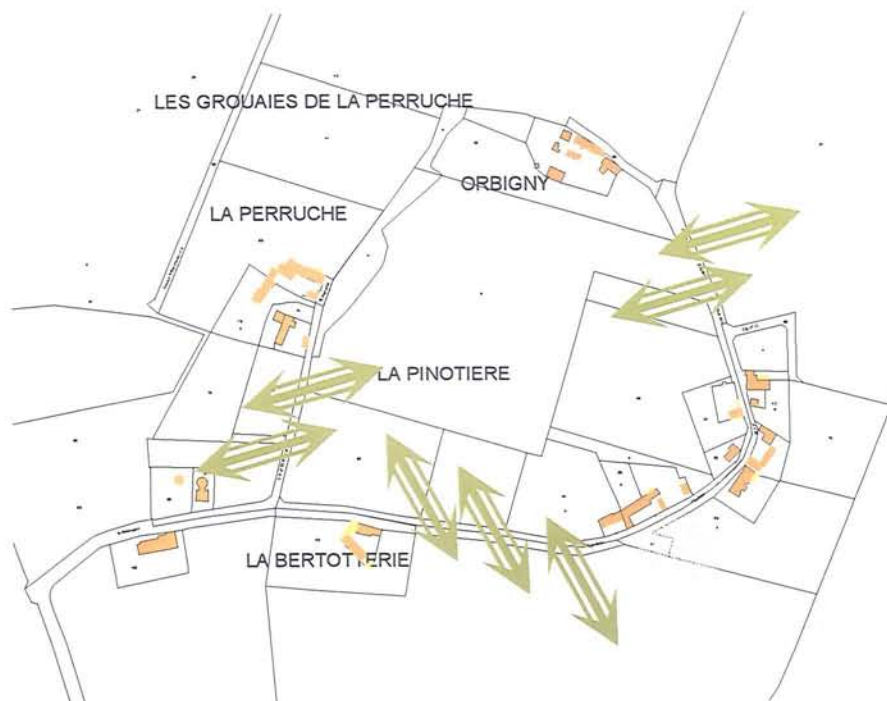
La Bertotterie

Certains bâtiments sont implantés en alignement sur la voie et créent une cour protégée des regards extérieurs.

La plupart des maisons isolées sont accolées à la route. Seules quelques fermes sont excentrées : l'Erable, la Pierre, le Moulin de Ménard et le pont d'Allet.



La Félonnière



Les dents creuses dans certains hameaux montrent une discontinuité bâtie.

Quelques hameaux pourraient être développés et densifiés tout en conservant leur caractère actuel.

Ne pas relier des entités distinctes permet de conserver leur caractère et de laisser des espaces ouverts.

De plus l'alignement sur la voie n'a pas d'intérêt particulier dans un contexte naturel tel que celui d'un hameau.

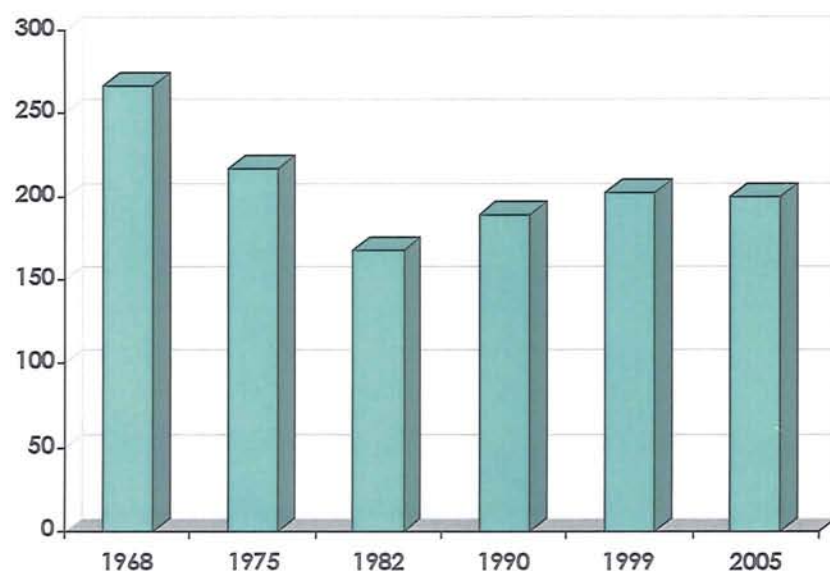


III. Evolution économique et démographique

Pour ce chapitre, le dernier recensement date de 2005. L'INSEE a établi des statistiques concernant l'année 2006. Cependant, toutes les données ne sont pas encore disponibles : c'est pourquoi certains tableaux ou graphiques prennent en compte l'année 2006 et d'autres s'arrêtent en 1999. Les graphiques seront modifiés en cours d'étude si les données sont rendues publiques.

1. Analyse démographique

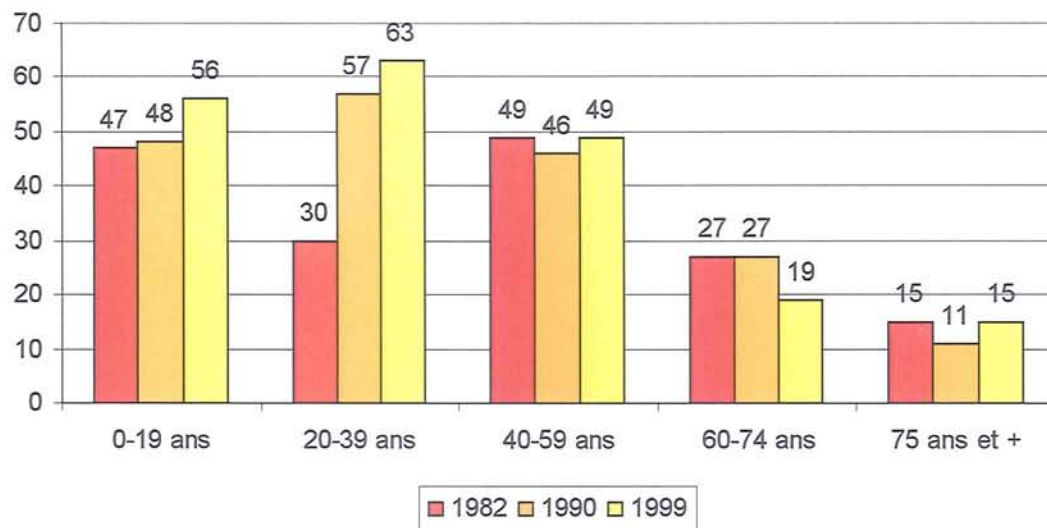
Evolution de la population de CIVRAY depuis 1968.



Depuis 1968 et jusque dans les années 1980, l'effectif de la population n'a fait que diminuer, suivant ainsi la tendance générale de l'exode rural survenu après la seconde guerre mondiale. Depuis 1982, le nombre d'habitants a ré-augmenté et fluctue autour de 200.

La population est également répartie entre les hommes et les femmes.

Composition par tranche d'âge de la population de Civray-sur-Esves



La population de Civray-sur-Esves se rajeunit. Les tranches d'âges 0-19 ans et 20-39 ans sont de plus en plus représentées. Les populations arrivant à l'âge de la retraite déménagent pour aller vivre dans un chef lieu de canton, afin d'avoir les services et les commodités à proximité. Les nouveaux arrivants sont des familles jeunes avec des enfants en bas âge.

Sur la commune, la proportion entre le taux de natalité et le taux de mortalité s'est inversé. Depuis 1982, il y a plus de naissances que de décès, avec un minimum de 2 naissances par an depuis 1998 pour 1 décès. Le solde migratoire est négatif entre 1999 et 2006, alors qu'il était positif sur la période 1982-1999. Il y a donc plus de déménagement vers une autre commune que d'emménagement sur Civray. Ceci explique la légère diminution de la population, car les naissances ne sont pas suffisantes pour contre-carrer cette tendance.

2. Evolution du parc de logement

Dans l'ensemble, le parc de logement a légèrement augmenté depuis 1968.

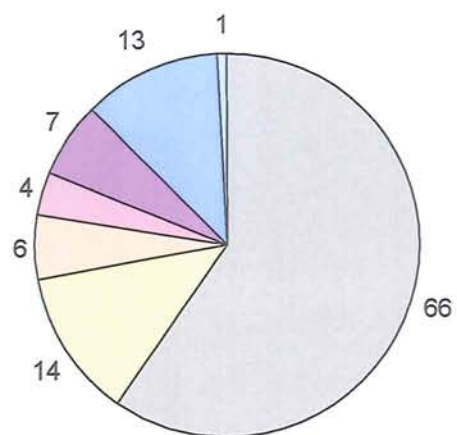
Les résidences secondaires ont vu leur nombre augmenter au détriment de celui des résidences principales, jusqu'en 1990. Ce phénomène est à mettre en relation avec la diminution de la population sur la même période. Les résidences secondaires sont moins nombreuses depuis 1999. Quant au nombre de logements vacants, il diminue ce qui prouve un marché tendu de l'immobilier sur la commune. Dans les logements sociaux, la vacance est quasi-inexistante.



Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble des logements	99	93	101	109	111	106
Résidences principales	73	68	63	76	79	79
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,6	3,2	2,7	2,5	2,6	2,4
Résidences secondaires	11	11	25	27	21	19
Logements vacants	15	14	13	6	11	9

Epoque d'achèvement de la construction



- Avant 1915
- De 1915 à 1948
- De 1949 à 1967
- De 1968 à 1974
- De 1975 à 1981
- De 1982 à 1989
- 1990 ou après

Le parc communal est relativement ancien puisque 66 maisons ont été construites avant 1915.

Un regain de construction s'est produit entre les années 20's. Depuis 1950, 31 maisons ont été construites : ce qui fait une moyenne de moins d'une maison par an.

Depuis 1999, 3 logements ont été réhabilités dans le presbytère et 4 maisons ont été construites dont 3 dans le bourg, soit un logement par an.

INSEE

La commune est dotée d'un parc de logement ancien pour la plupart réhabilités.

D'après les sources communales, 3 ou 4 maisons sont à vendre. Les logements vacants ont été répertoriés sur la commune. 5 logements ne sont pas habités soit que leur propriétaire ne souhaite pas le relouer, soit que les maisons sont à vendre. 5 logements ne sont pas habitables, ils nécessitent des travaux important de mise aux normes en assainissement et électricité. Parmi ceux-ci, 4 logements sont à l'abandon, à cause de problèmes de succession. Le cinquième ne peut être loué, car il n'est relié qu'à des eaux de sources qui ont une quantité de nitrates trop importantes pour la consommation. La rénovation de ces bâtiments a un coût très élevé : ainsi peu de nouveaux propriétaires peuvent se lancer dans des travaux si importants. Le coût de la construction étant moins élevé que le coût de la rénovation, les nouveaux arrivants sont souvent plus nombreux à vouloir construire.

Selon la municipalité, il manque du foncier disponible à la construction.

	1999		2006	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Ensemble	79	100	79	100
Propriétaires	48	60.8%	52	65.9%
Logés gratuitement	2	2.5%	3	3.7%
Locataires	29	36.7%	24	30.5%
Dont :				
Logements HLM	5	6.3%	9	11%
Logements non HLM	24	30.4%	15	19.5%

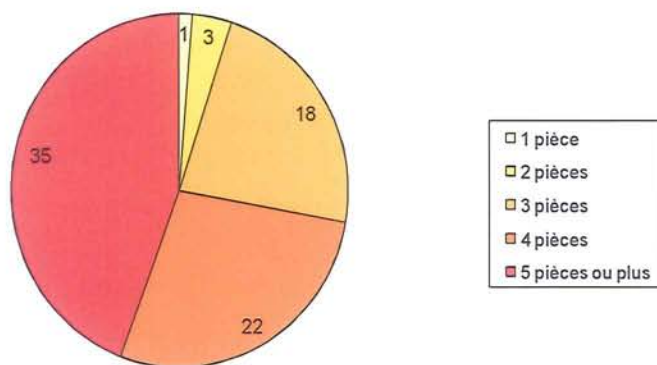
Les résidences principales sont en majorité occupées par des propriétaires. Quant aux locataires, ils représentent 37% en 1999 mais sont en diminution (30.5 % en 2006). Parmi les logements loués, 9 logements sociaux sont recensés en 2006. A l'heure actuelle, 8 maisons et 3 appartements appartiennent à des opérateurs HLM. Les logements en locations sont en quantité importante. Ceci est intéressant pour attirer une nouvelle population : cette dernière s'installe souvent d'abord en location puis achète ou construit si sa qualité de vie lui plaît.

En effet, en 2006, 2.2 % des habitants vivaient déjà dans un autre logement de la commune, 5 ans auparavant. Ces personnes qui ont déménagé sont dans une tranche d'âge comprise entre 25 et 54 ans. Ainsi, on peut supposer que ces habitants ont déménagé pour devenir propriétaires de leur logement.

Les nouveaux arrivants sont principalement des tourangeaux (habitant en indre-et-loire) – 35 % sur les 50 % nouveaux.

En 2006, 40 % des habitants vivent sur la commune depuis plus de 10 ans. Ainsi, le renouvellement de la population est de 60 % sur 10 ans. Ceci limite le vieillissement de la population, étant donné que ce sont de jeunes couples avec enfants qui s'installent le plus souvent. Dans la nouvelle population, il y a également des habitants en résidences secondaires qui s'installent définitivement sur la commune à l'âge de la retraite. Ce renouvellement de la population avec de jeunes habitants est un avantage pour le dynamisme de la commune. Cela peut également être un inconvénient sur la vie du village : si les habitants se renouvellent trop rapidement, le lien social peut être coupé, et les activités au sein du village peuvent s'en ressentir. L'attachement au village est moindre et la transmission de l'histoire du village est plus difficile.

Nombre de pièces par logement en 2006



La majorité des logements sont des 3 pièces et plus. Il y a très peu de petits logements.

Dans les communes rurales, c'est souvent une maison de 3 pièces ou plus qui est recherchée et c'est effectivement le type de maisons que l'on trouve en majorité sur Civray-sur-Esves.

Les résidences principales sont pour la plupart « confortables », même si 5 d'entre elles n'ont de douche ou de baignoire. Le chauffage central (50 %) ou individuel électrique (22%) augmente progressivement.

Par ailleurs, près de 40 % des ménages possèdent une voiture, et 50 % en possèdent 2. Ainsi, 10 % des ménages n'ont aucun moyen de locomotion pour sortir du village, en dehors d'un taxi ou de la famille et des amis. Les bus du département desservait la commune pour le marché de Sainte Maure, mais au vu de la faible utilisation, le conseil général a décidé d'arrêter cette ligne occasionnelle.

Pour établir au mieux les prévisions en terme de logement, il faut non seulement connaître l'offre et donc le parc de logement existant mais aussi la demande.

Un Programme Local de l'Habitat a été réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois, il tente de révéler la demande actuelle sur le territoire.

Pour le parc privé :

Selon les professionnels de l'immobilier et les élus rencontrés, la demande en logement s'accroît sur une majorité de communes du territoire, en locatif et en accession. Plusieurs constats sont faits :

- *A Civray, commune excentrée, impossible à vivre pour ménages sans moyens de locomotion.*
- *Pas de demande de terrains à bâtir mais demande pour de l'existant à réhabiliter qui se vend vite (les prix ont doublé en 10 ans)*
- *Quelques étrangers en résidence secondaire*
- *Quelques transformation de résidences secondaires ne résidences principales et inversement.*
- *Quelques demandes de locatif privé de ménages voulant quitter l'agglomération.*

La demande sur la CCGL qui concerne aussi Civray émane de :

- *Jeunes ménages sans enfants qui favorisent l'absence de voisinage.*
- *Ménages âgés de 25-30 ans, ayant de jeunes enfants, pour qui la dimension scolaire fait partie des critères de choix. Ils cherchent des terrains à bâtir dans les communes.*
- *Ménages venant de l'agglomération tourangelle qui favorise la qualité de vie et trouvent ici des prix moins élevés pour réaliser leurs projets d'accession.*
- *Retraités ou futurs retraités, de l'agriculture notamment, ou Parisiens, qui s'installent près du centre ville de Ligeil pour bénéficier de la proximité des commerces et services. Ils souhaitent des logements de plain pied avec jardin et ou petite cour en locatif ou accession.*
- *Citoyens anglais, aisés financièrement. Ils acquièrent le plus souvent des demeures de caractère, réalisent des travaux de restauration de qualité et occupent les logements le plus souvent en résidence secondaire, qu'ils transforment parfois en résidence principale au moment de la retraite.*

Les produits demandés à l'échelle de la communauté de Communes du Grand Ligueillois et qui concernent Civray sont :

- o Des fermettes à restaurer. Il y en a de moins en moins à bas prix. Celles qui se revendent ont déjà fait l'objet d'une restauration et sont mises en vente à des prix relativement élevés. Les fermettes sont également demandées pour la location.
- o Des produits compris entre 70 000 et 100 000 Euros.
- o Des terrains à bâtir.
- o Du locatif plus fréquemment à Ligueil que dans les petites communes comme Civray où c'est plutôt l'ancien en accession qui est recherché.

Dans les petites communes comme Civray, les prix des terrains à bâtir est compris entre 3 et 5,5 Euros le m²

Dans le parc locatif social :

D'après le PLH de la CCGL, le nombre de demandeurs pour du locatif social a augmenté de 17% entre 2003 et 2004. Cette nouvelle demande émanait d'habitants du territoire et des communes proches souvent jeunes. Avec 36% qui ont entre 20 et 29 ans et 33% entre 30 et 39 ans.

Concernant les loyers, le niveau moyen pratiqué est compris entre 430 et 530 Euros mensuels sur la CCGL.

Prévisions

Le PLH quant à lui prévoit le scénario d'évolution suivant :

Pour 2012 sur la CCGL :

- o 800 habitants en plus sur la CCGL hors Ligueil entre 2004 et 2012 soit 100 habitants par an
- o Taille des ménages à 2.45
- o Taux de 8,5% pour le locatif social
- o Stabilité du nombre de logements vacants

PREVISIONS PLH	Nombre de logement		Foncier Disponible	
	Entre 2006-2012	Par an	Entre 2006-2012	Par an
Total CCGL	402	67	35 ha	5,8 ha
Ligueil	109	18	7,7 ha	1,3 ha
Autres communes	293	49	27,2 ha	4,5 ha

Pour Civray-sur-Esves :

Le PLH prévoyait en 2006, la construction de 6 logements à Civray d'ici 2012 soit une moyenne de **1 logements par an**.

Concernant le parc locatif social, le PLH explique qu'il est assez bien développé sur l'ensemble de la CCGL. Cependant, il propose de l'accroître légèrement pour des jeunes, des personnes âgées et pour maintenir l'arrivée de nouveaux ménages. Il précise bien évidemment que les logements locatifs sociaux devront surtout être développés sur Ligueil où sont présents de nombreux commerces et services. Pour les autres communes de la CCGL, dont fait partie Civray-sur-Esves, il n'est pas envisagé de renforcer massivement le taux de logements sociaux (+ 0,4 points).

Quant au type d'habitat, le PLH préconise l'individuel dense, pour une consommation foncière modérée comme c'est le cas à Civray.

L'OPAC est propriétaire d'un terrain dans le bourg de Civray-sur-Esves. Ces logements pourraient être construits au vu de l'occupation constante des logements sociaux déjà présents sur la commune. Cependant, l'OPAC n'a pas de projets de construction à court terme.

3. Dynamisme social et économique

Activités et Equipements

La commune a pas des réserves foncières dans le bourg (parcelles 3, 95a, 137, et 136) en plus de quelques bâtiments communaux : la Mairie, la Salle polyvalente, le gîte, le Presbytère et l'école.

Recensement des équipements, entreprises et groupes associatifs de la commune :

- o **Mairie**, Rue Charles Fonteneau, ouverte 3 jours par semaine.
- o **Eglise** Saint Rémi
- o **Bibliothèque** en projet.
- o **Salles polyvalente**.
- o Un **Gîte** : à La Pommeraie.
- o Un **Gîte d'étape (15 couchages)** : rue Charles Fonteneau.
- o **3 commerçants ambulants** : 2 boulangers et 1 boucher
- o **3 Artisans** :
 - Entreprise de maçonnerie
 - Entreprise de vente et de réparation de motos
 - 1 Dératiseur
- o **Associations** : le Comité des Fêtes, le rendez-vous de l'école et le club de l'amitié.

La commune est classée en zone de revitalisation rurale donnant des avantages fiscaux à la création d'entreprises dans les domaines de l'artisanat, les commerces, les industries et les activités de recherche d'études et d'ingénierie. Un nouvel arrêté a été établi le 9 avril 2009 déclarant la commune de Civray-sur-Esves en ZRR. Ce

classement peut permettre à des entreprises de s'installer sur la commune, notamment des artisans.

Les enfants de Civray-sur-Esves vont à l'école dans les communes voisines dans un groupement scolaire : Bournan, La Chapelle-Blanche, Sepmes. Pour le collège, les enfants vont soit à Ligueil, soit à Descartes. Un ramassage scolaire est effectué pour les différentes tranches d'âge en fonction de leur lieu de scolarisation.

Pour le primaire, le ramassage scolaire est problématique : les bus sont obligés d'effectuer des demi-tours sur la placette devant le vendeur de motos, avec des marches arrières (or, les marches-arrières sont interdites). Il serait nécessaire d'envisager de créer une artère permettant au bus de faire une trajectoire sécurisée sans marche arrière, car les rues sont en forme d'étoiles, sans autre liaison que la traversée de bourg. Il pourrait être intéressant de prolonger la rue Marcel Millet et de la relier à la route de Sepmes.

Les loisirs sont pratiqués dans les communes voisines. Civray-sur-Esves n'est pas dotée de terrains de sports ou autre lieu d'activité « extra-scolaire ». Un sentier de promenade et de randonnée est présent sur le territoire communal et deux portions de chemin sont inscrites à titre conservatoires.

Le cinéma le plus proche se trouve à Descartes.

Les commerces de proximité sont situés sur les chefs-lieu de Canton (Sainte Maure, Descartes et Ligueil), qui sont également les pôles d'emploi. Les supermarchés et magasins de bricolages s'y trouvent, ainsi que tous les autres commerces de première nécessité. Le ravitaillement se fait rarement à moins de 10 km de Civray, sauf pour le journal et le pain. Le coiffeur et le restaurant sont les deux services principaux à moins de 10 km.

Sainte Maure et Descartes offrent le plus de choix dans les différents commerces et services. Cependant, les déplacements liés aux services et commerces de proximité sont souvent fait lors des trajets domicile-travail. Les habitants travaillant à Ligueil, feront plus facilement leurs courses sur place plutôt que d'aller à Sainte Maure ou à Descartes.

La voiture est donc omniprésente sur la commune de Civray-sur-Esves.

	Sainte Maure (12 km)	Descartes (10 km)	Ligueil (10 km)	Autre (< 10 km)
Supermarché	2	3	1	
Bricolage	1	2	1	
Presse	1	1	1	1
Boulangerie	4	5	2	
Bouch, charc, traiteur	4	5	2	3
Banque	3	4	2	
Médecin généraliste	4	3	4	
Pharmacie	2	2	1	
Garagiste	5	5	4	
Coiffeur	6	4	2	1
Opticien	2	2	1/2	
Fleuriste	3	3	1	
Pressing	2	1	1	
Informatique	1	2	1	
Restaurants	9	4	4	

Répartition des habitants selon leur secteur d'activité

	Secteur d'activité		
	1982	1990	1999
Agriculteurs	24	40	8
Artisans commerçants	8	4	8
Cadres, Prof. Libérale	0	4	8
Profession intermédiaire	4	12	12
Employés	8	4	40
Ouvriers	16	16	24
Retraités	40	44	44
Autres inactifs	48	60	56
TOTAL	148	184	200

Le nombre d'artisans, commerçants et agriculteurs a diminué depuis 1980. Les ouvriers et les employés ont augmenté. Les retraités sont en nombre constant. Les autres inactifs (enfants notamment), sont en augmentation.

Actuellement, sur le territoire communal, seules trois exploitations subsistent et un chenil. Des agriculteurs de communes avoisinantes cultivent sur Civray-sur Esves. Ce sont essentiellement des cultures céréalières et de l'élevage bovin.

Les civraisien sont 21 % à travailler sur la commune : les autres travaillent dans le pôle d'emploi limitrophe, à savoir Sainte Maure de Touraine, Ligueil et Descartes. Néanmoins, 17 % d'entre eux exercent leur profession dans une autre région de France : il s'agit sans doute de la région Poitou qui est relativement proche de Civray. Ceci démontre que la commune de Civray est une ville dortoir. Les habitants sont chez eux exclusivement le soir.

Traitement des déchets et réseaux divers

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le SMICTOM du Sud-Lochois. L'ensemble des déchets ménagés collectés sur la commune sont transportés à La Celle Guenand, avant d'être envoyés à Saint Benoît La Forêt pour y être traités.

D'après le schéma départemental d'élimination des déchets datant de 2004, les déchets liés à l'assainissement de vidange sont retraités soit à Loches (grosse station), soit à Descartes ou la Celle Guenand (petites stations). Les déchetteries les plus proches de Civray-sur-Esves sont celles situées à La Chapelle Blanche Saint Martin et à Descartes. Le centre de tri pour le sud Lochois est implanté à Chanceaux près Loches et les centres de stockages des déchets ultimes sont sur les communes de Chanceaux près Loches et La Celle Guénand.

La commune est dotée d'un réseau d'eau potable géré par le SIAEP de Ligueil. Le réseau est suffisant pour l'alimentation en eau des habitations actuelles et à venir à court et moyen terme. La commune a déjà anticipé le réseau pour alimenter le lotissement de 5 maisons, à l'entrée du bourg.

Une étude est actuellement en cours pour établir un périmètre de protection de captage d'eau potable ainsi qu'un forage qui permettrait d'alimenter Ligueil en eau. Le périmètre de protection immédiate concernerait uniquement les parcelles sur lesquelles se trouve le château d'eau : parcelles 38 et 51, entièrement closes. Dans ce périmètre sont interdites toutes les activités autres que celles liées au captage d'eau potable. Le projet de périmètre rapproché concernerait un plus grand périmètre incluant les hameaux et lieux-dits suivants : La Perruche, la Berttotterie, Orbigny, La Pinotière, la Felonnière. Une fois ce périmètre validé, une réglementation, en cours d'élaboration, s'appliquera sur la zone pour les habitations, les bâtiments agricoles, les épandages et les autres pratiques agricoles. Lorsque les études auront été approuvées par les services compétents, une servitude accompagnera cette carte communale. Seul le lieu-dit le Moulin de Ménard n'est pas alimenté en eau potable, car la maison est entourée de sources.

Le réseau de protection incendie est aux normes dans le bourg et dans le hameaux d'Orbigny, à proximité du château d'eau. Il est cependant insuffisant dans les hameaux du Pavillon, de Prouray et du Village du Bois. Ces données seront vérifiées dans le courant de l'hiver et une estimation de l'ampleur des aménagements sera établie pour déterminer s'il s'agit juste d'un changement de la borne incendie uniquement où si le problème vient du réseau en lui même (pression d'eau ...)

Concernant le réseau d'eaux usées, la commune est dotée d'une station d'épuration. Elle permet de collecter et traiter les eaux usées produites par les habitants du bourg.

Elle est actuellement utilisée à la moitié de sa capacité qui est de 150 équivalent/habitant.

Le réseau est déjà en place pour alimenter le lotissement à l'entrée du bourg.

Le schéma directeur d'assainissement de la Commune de Civray-sur-Esves prévoit d'installer une station d'épuration à Prouay, car quelques maisons ont des problèmes d'assainissement. Elle souhaiterait la réaliser avec la commune de Descartes, sur son territoire.

Descartes, dans son schéma directeur d'assainissement, datant de 1997, prévoit de réaliser un traitement collectif pour tout ou partie de son hameau. Le document stipule «on notera la possibilité d'étendre le réseau gravitaire sur la partie du hameau implanté sur la commune de Civray-sur-Esves». Deux maisons sur la commune de Descartes ont également des soucis d'assainissement. Cependant, il semble que la création de la station d'épuration ne soit pas une priorité pour Descartes.

Collecte et traitement des eaux usées : organisation du réseau.

Le village du Bois aurait également pu avoir sa propre station d'épuration, cependant, la majorité des habitants a remis aux normes leurs fosses il y a moins de 10 ans. La commune a donc décidé de ne pas la réaliser dans l'immédiat.



Pour le réseau d'ERDF, il est en bon état et ne nécessite pas d'intervention ou de modification quelconque.

Le gaz ne passe pas sur la commune, donc les maisons souhaitant se chauffer avec ce combustible, sont dans l'obligation de réaliser une cuve adaptée sur leur parcelle. Il en va de même pour le chauffage au fuel.

Prévisions

La commune devra dans la mesure du possible garder son dynamisme et le développer, il constitue un atout attractif pour de nouveaux habitants.

La station d'épuration de la commune est actuellement utilisée à 1/2 de sa capacité qui est de 150 équivalent/habitant. Par conséquent, pour une augmentation à court ou moyen terme du nombre d'habitants du bourg, l'installation de collecte et de traitement actuelle sera suffisante.

Le réseau d'eau potable est relativement récent et est adapté pour accueillir une nouvelle population. Au vu du rythme de la construction, une quinzaine de logements pourraient être construits sans que cela n'ait un impact sur le réseau. Il en va de même pour le réseau d'électricité.

Les constructions vacantes seront pour certaines réhabilitées mais elles ne suffiront pas à satisfaire les besoins communaux. Les constructions neuves entraînent l'arrivée de jeunes couples qui n'ont pas toujours les moyens de restaurer les bâtiments anciens. Ainsi, il est nécessaire de proposer quelques terrains susceptibles de répondre à la demande des nouveaux arrivants.

IV. Définition des enjeux

Les objectifs et les principes pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées sont définis par les articles,

L110 du Code de l'urbanisme :

Modifié par Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 - art. 17 (V)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L121-1 du Code de l'urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 - art. 3 (I)

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

1° 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 du développement durable ;

2° 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 transport et de la gestion des eaux ;

3° 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 ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La commune doit pouvoir dans les années futures accueillir de nouveaux habitants. Pour ce faire, elle devra dégager du foncier constructible. Pour mener à bien un projet de développement durable de la commune, il est nécessaire de pouvoir maîtriser l'urbanisation, tout en protégeant les milieux naturels, et mettre en valeur le patrimoine communal qu'il soit bâti ou paysager.

Les éléments suivant tentent de déterminer de façon générale les enjeux qui pourront être pris en compte pour pouvoir à terme délimiter raisonnablement des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation.

L124-2 du Code de l'urbanisme :

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles...

Le conseil d'état du 9 mai 2005 – requête n° 262618 – et le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire –JO Sénat du 9 avril 2009 – « estime qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle est attenante à celle-ci. Hormis ce cas, il n'est donc pas possible, de considérer que les garages, abris de jardins, piscines ou autres annexes, puissent être autorisés dans les zones inconstructibles des cartes communales. Aussi, tout assouplissement en la matière doit relever : soit d'une meilleure prise en compte de l'existant, lors de la délimitation des secteurs constructibles,... soit de l'élaboration, par la commune, d'un plan local d'urbanisme...

Cette décision peut influencer sur le choix des zones constructibles et inconstructibles, notamment en ce qui concerne les lieux-dits. Les lieux-dits sont, sur la commune de Civray des ensembles de bâtiments, souvent agricoles, qui ne sont pas attenants les uns aux autres. Faut-il continuer dans cette optique et permettre la constructions de bâtiments nouveaux non attenants ? Faut-il au contraire ne permettre les constructions nouvelles que attenantes aux maisons existantes ?

1. Maîtrise de l'urbanisation

La commune de Civray-sur-Esves est organisée autour de son bourg, cependant des fermes et hameaux sont répartis sur l'ensemble de son territoire. Actuellement le bourg compte environ la moitié de la population communale. Pour développer de façon durable l'urbanisation sur la commune, il serait souhaitable de privilégier la densification et l'extension du bourg dans un premier temps. Par ailleurs, il serait intéressant de permettre aussi à un autre hameau de pouvoir accueillir de nouvelles habitations. L'ouverture de terrains à l'urbanisation devra se faire de façon mesurée tout en prenant en compte les enjeux communaux.

Privilégier la densification et le développement du bourg

Pour développer durablement le bourg, on cherchera à développer l'urbanisation de façon groupée autour de l'existant et dense si possible.

La priorité sera de combler les "dents creuses" ; espace non bâti entre deux maisons du bourg. Cela permettra de dégager du foncier constructible en évitant la consommation d'espace agricole et aussi l'extension des réseaux d'eau, d'électricité. Dans un second temps, on pourra prévoir l'extension du bourg tout en sachant qu'un développement mesuré du bourg permettra de préserver son caractère et de privilégier les circulations douces (piétonnes, vélos).

Certains facteurs limitant de l'urbanisation devront être pris en compte.

Un talus dessine l'entrée nord-ouest, l'urbanisation de cette entrée produirait un décalage de niveau et donc un déséquilibre entre les maisons situées en bas du talus (existantes) et celles qui pourraient être construites sur le haut du talus. Dans ce cas, il serait préférable de ne pas rendre constructible le haut du talus situé à l'entrée nord-ouest du bourg.

La commune a un lotissement en cours dont le projet a été validé en 2009. Il faudra prendre en compte dans le nombre de logements, ces 5 maisons. Cela va réduire le nombre de maisons et de ce fait la superficie de la zone constructible. Ce projet met en avant la création d'un chemin piéton reliant le lotissement à la rue Charles Fonteneau.

Pour le déplacement du bus dans la commune dans de bonnes conditions, une artère devra être créée de manière à tourner dans le bourg sans faire de manœuvres. Une voie en sens unique dans le sens route de Sepmes, rue Marcel Millet est envisagée par la commune. Cette voie pourrait être construite de part et d'autre : ainsi, cette voie aurait une double utilité.

Au delà de ces quelques éléments, il serait nécessaire de s'interroger sur la valorisation et le développement de chacune des entrées de bourg. Elles sont très importantes d'un point de vue paysager puisqu'elles sont une véritable interface entre le territoire communal et le bourg.

Permettre la densification ou l'extension de certains hameaux

Les hameaux et fermes sont nombreux sur la commune ; ils comptabilisent la moitié des habitants de Civray-sur-Esves.

La configuration et la situation de certains hameaux permettraient d'envisager leur développement.

Cependant les abords d'aucune ferme ou habitation isolée ne sera rendue constructible notamment pour préserver leur intimité.

Concernant la constructibilité des hameaux, les nouvelles habitations permettront de combler les dents creuses pour densifier un groupement de maisons. Cependant, leur extension n'est pas envisagée.

Chaque cas sera à étudier précisément, par exemple on devra veiller à ne pas inciter l'alignement du bâti sur la voie pour laisser des espaces ouverts entre des entités très distinctes.



Ne pas rendre constructible une zone autour d'une ferme ou d'une habitation isolée.

Rendre un hameau constructible s'il est possible de le densifier.

Rendre un hameau constructible si sa configuration le permet.

Rendre un hameau constructible à condition que la zone devenue constructible ne puisse pas dénaturer un paysage intéressant à protéger.

Permettre la construction de nouveaux bâtiments, Piscine...au sein des lieux-dits

Les anciennes fermes, avec plusieurs corps de bâtiments ne sont plus utilisés par des agriculteurs. Les maisons ont été rachetées et les granges réhabilitées. Dans certains hameaux, plusieurs familles occupent les bâtiments. Parfois, les annexes ne sont plus suffisantes pour le nombre d'habitants : il faut construire un abri de jardin, ou un garage... Dans certains hameaux, ces annexes ne peuvent pas être accolées au bâtiment principal, pour conserver l'aspect esthétique du lieu.

La configuration de certains hameaux ou lieu-dits permettraient d'envisager leur développement en vue de la construction d'un abri de jardin, d'une piscine ou d'un garage non attenant à la maison.

Une zone non constructible sous réserve d'une étude particulière permettra la construction de tels aménagements.

Ne pas inciter les lieu-dits à s'étendre mais leur laisser la possibilité de créer une extension à proximité du bâti existant.

2. Protection des milieux naturels

Maintenir le développement des activités agricoles

Au delà de sa fonction première de production alimentaire, l'agriculture joue un rôle important en termes de gestion de l'espace et d'entretien des paysages. Il est donc indispensable de soutenir les conditions de maintien voire de développement de l'activité agricole. Cette activité, notamment celle pratiquée à Civray, a besoin de terres agricoles de bonnes qualités. La consommation d'espace urbanisable sur les terres agricoles est donc à limiter.

Néanmoins, le mitage ne favorise pas l'agriculture. En effet, l'activité agricole, telle qu'elle se pratique aujourd'hui, se fait sur une grande échelle. Des petites parcelles situées entre deux ensemble bâti sont plus difficiles à exploiter. De plus l'utilisation de produits de fertilisation ou de traitement empiètent de temps à autres sur les jardins des riverains, ce qui peut occasionnellement détruire un potager... Le mitage des construction est donc à proscrire.

Maintenir le développement des activités forestières

La commune est aussi couverte par la forêt. Les espaces boisés sont sujets à des risques d'incendie dus à la présence de résineux notamment. Même si ces risques sont moyens, ces zones sont des lieux à forte biodiversité, il est donc important d'éviter de rendre constructible la forêt et ses lisières.

Eviter de rendre constructible une zone située sur une terre à haute ou bonne potentialité agricole (pour les grandes cultures).

Ne pas rendre constructible une zone située dans la forêt ou à proximité.

3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Sur la commune, un monument est classé monuments historiques et deux autres limitrophes la commune. Ces sites devront faire l'objet de mesures permettant de conserver leur qualité patrimoniale. Concernant le Château de la Louère et le château de Bourman, ils seront protégés de toute construction nouvelle à proximité.

Pour l'église, située en plein cœur du bourg, il faudra attentivement examiner la qualité architecturale des projets qui seront établis à proximité. Mis à part ces monuments historiques, la commune est dotée d'un patrimoine bâti intéressant, notamment certaines maisons de bourg ou des corps de ferme anciens et typiques. Il sera donc important de veiller à ne pas dénaturer certains hameaux ou secteurs du bourg.

Ne pas rendre constructible une zone à proximité d'un monument classé à l'exception de l'église.

Respecter l'organisation du bâti et sa typologie.

4. Limites techniques et économiques de l'urbanisation

Accueillir de nouveaux habitants sur un territoire a des conséquences techniques et économiques qu'il faut anticiper pour pouvoir les gérer au mieux.

Connaître les réseaux :

Traitement des eaux usées :

La capacité d'épuration des Eaux Usées devra être prise en compte.

La station d'épuration de la commune est actuellement utilisée à la moitié de sa capacité qui est de 150 équivalent/habitant. Par conséquent, pour une augmentation à court ou moyen terme du nombre d'habitant du bourg, l'installation de collecte et de traitement actuelle sera suffisante.

Desserte en eau potable :

L'ensemble du bourg ainsi que la grande majorité des hameaux et fermes sont desservis par le réseau d'eau potable. Il faudra éviter de rendre constructible des zones non desservies pour ne pas devoir étendre les réseaux existants.

(Il en va de même pour le réseau électrique.)

Le réseau incendie étant très faible sur certains hameaux, il est préférable de ne pas les ouvrir à la construction. Pour le hameau de Prouray, la mairie devra porter une attention particulière à la défense incendie et aux réseaux publics sur cette zone.

Ne pas rendre constructible une zone non desservie par le réseau d'eau potable et d'électricité.

Dans le bourg et ses abords, ne pas rendre des zones constructibles qui nécessiteraient des extensions de réseau d'eaux usées trop importantes.

Tenir compte des Servitudes d'Utilité Publique :

Concernant les servitudes liées aux bâtiments historiques classés, un rayon de protection de 500 m établit autour de chaque bâtiment. Dans ces zones, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet architectural à l'intérieur de ce périmètre est obligatoire.

La parcelle C n°1152 est une zone de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, il est interdit de créer toutes activités autres que celles explicitement prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique.

Les constructions à l'intérieur des périmètre de protection des eaux potables et minérales doivent correspondre à ce qui est explicitement prévu dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

Toute construction à l'intérieur des périmètres de protection des bâtiments historiques nécessite l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine de l'Indre-et-Loire.

V. Justification et impact des choix retenus

Le choix du zonage a été guidé par un certain nombre d'éléments présentés ci-dessous mais deux principes conducteurs sont à la base des réflexions qui ont été menées. Premièrement, la commune souhaite privilégier le développement du bourg plutôt que celui des hameaux. Deuxièmement, consciente de l'enjeu du zonage, la commune ne veut pas ouvrir à l'urbanisation une grande surface de terrain en une seule fois. Autoriser la construction sur de trop larges espaces risque de dénaturer la structure du bourg et ne permet pas de densifier l'urbanisation.

Afin de répondre aux enjeux cités ci-dessus, il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux zones uniquement. Le bourg qui accueille la moitié des habitants de la commune est le premier point à développer. Le hameau de Prouray, situé au Sud-Ouest du bourg, est déjà développé. Une ouverture à l'urbanisation de ce hameau permettra de combler les dents creuses et restructurer l'aménagement de l'espace. Le reste de la commune, défini non constructible, pourra néanmoins accueillir des extensions à proximité des bâtis existants tels que piscine, abris de jardin ou garage par exemple.

1. Zonage du bourg

Le principe de zonage choisi permet de conserver les limites actuelles du bourg tout en acceptant le comblement des dents creuses.

Ce zonage poursuit naturellement le développement du bourg et sa croissance est anticipée raisonnablement. Cette situation peut permettre d'accueillir une dizaine de constructions ainsi que l'expansion d'annexes telles que garage ou piscine pour les bâtis existants.

Elle va également permettre de redonner une densité au bourg sans perturber son organisation générale. Cette capacité d'accueil correspond aux objectifs que s'est fixée la commune et répond aussi à ceux du PLH.

Ce choix de développement s'adapte aux réseaux existants et ne présente pas de coûts supplémentaires en terme de VRD (Voirie et Réseaux Divers). La précision du zonage joue un rôle important. En effet, placer précisément la limite de la zone constructible permet de guider l'implantation du bâti. L'absence de règlement donne



au zonage une grande valeur. Etant donné qu'aucune densité de construction ne peut être recommandée, la commune souhaite ouvrir progressivement les zones constructibles pour pouvoir gérer le mieux possible la consommation de l'espace bâti. Sur certains secteurs non construits, une bande de 20 à 30 mètres peut être laissée entre la limite de zonage et la voie. Pour les parcelles déjà construites, placer la limite à quelques mètres derrière des bâtiments existants permet d'empêcher de construire en fond de parcelle une nouvelle habitation sans relation directe avec la rue.

Justification détaillée :

- 1- Au Sud-Est du bourg, cette zone a été viabilisée par la commune. Pour le moment, une seule habitation a été construite depuis la viabilisation du terrain, mais il a la possibilité d'en accueillir quatre autres. Ces emplacements sont situés à proximité du bourg. La délimitation longe la voie et encadre trois habitations dont une récente tout en laissant la possibilité d'ajouter des annexes à proximité du bâti existant.
- 2- Le tracé effectué pour le bourg correspondant déjà aux objectifs de la commune et du PLH, ces trois parcelles sont définies non constructibles. En effet, cette zone ne correspond pas à l'idée principale de combler les dents creuses du bourg. Malgré la viabilisation des terrains, le développement le long des voies est une urbanisation qui ne convient pas à une structure de commune telle que Civray-sur-Esves. De plus, l'absence de règlement laisserait la porte ouverte à une urbanisation non contrôlée. Cependant, une fois les espaces vides du bourg comblés, il sera temps de repenser à ces terrains à travers un autre document d'urbanisme tel que le PLU.
- 3- Une fois encore, l'objectif de la commune est de combler les espaces interstitiels. Le zonage ne s'étend donc pas le long de la voie mais s'arrête en limite des constructions déjà existantes. Le zonage offre déjà une nouvelle capacité de développement suffisante vis à vis des enjeux de la commune.
- 4- Dans l'idée de combler les dents creuses, les bâtiments de cette zone ont été intégrés au zonage. Le contour des bâtiments est respecté pour empêcher un étalement de l'urbanisation.

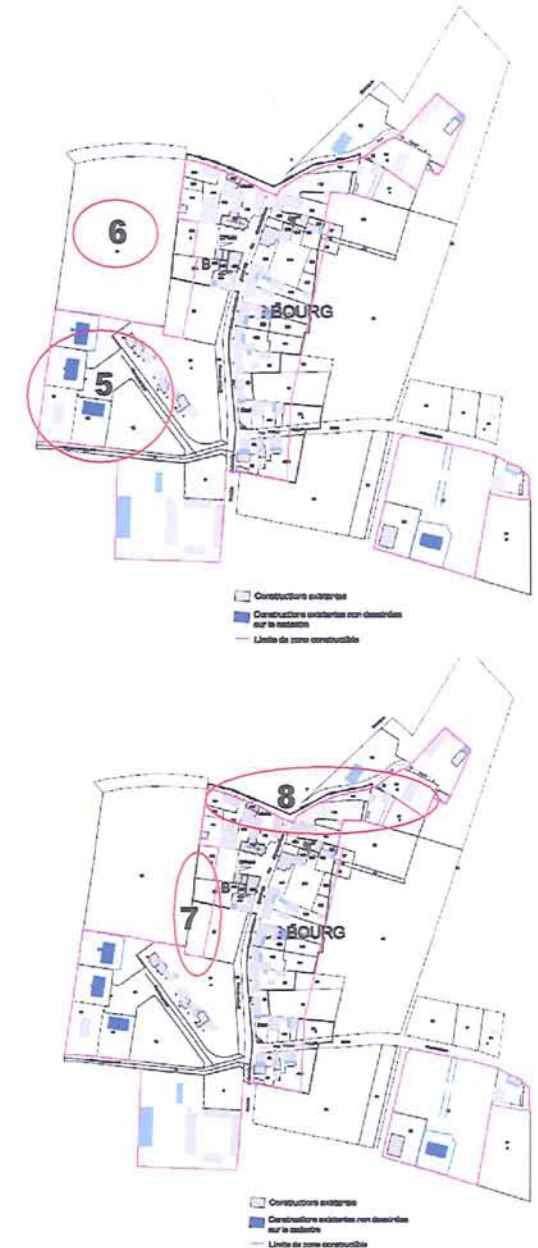


5- Ce secteur délimite une extension récente du bourg. En effet, 3 constructions ont vu le jour depuis 1999. Le zonage suit les parcelles afin de permettre une extension aux bâtis sans permettre la création de nouvelles habitations en retrait de terrain, qui n'auraient pas de lien avec les voies. Dans cette zone, il est possible de créer au moins une habitation qui permettra de créer une véritable densité de cœur de commune en reliant le centre bourg avec les nouvelles constructions.

6- Afin de répondre aux enjeux de la commune et du PLH, les délimitations suivent le bâti tout en ouvrant la construction sur les dents creuses. La zone 6 ne rentre donc pas dans les objectifs fixés par la commune. Le tracé permet d'offrir dans le bourg la construction d'une dizaine d'habitations. L'ouverture de ce terrain en zone constructible aurait augmenté considérablement les possibilités de constructions, proposition non cohérente avec le développement actuel de la commune. Cette zone possède néanmoins un fort potentiel qui pourra être exploité au cours d'une réflexion approfondie, une fois la densification du bourg achevée. La carte communale ne pouvant être pensée à très long terme, seule l'élaboration d'un PLU permettra de contrôler l'urbanisation de tels espaces.

7- A l'Ouest du bourg, une zone constructible est ouverte la long de la rue Charles Fonteneau. Cette bande est limitée à 30 mètres de large pour que les nouvelles constructions s'implantent à proximité de la voie en cohérence avec les bâtis existants. L'ouverture de cette zone permettra d'urbaniser le centre bourg en harmonie avec la structure de la commune. Afin de ne pas empêcher les extensions de bâtis existants, la limite a été légèrement reculée par rapport aux constructions.

8- Conformément aux objectifs de la commune et afin d'éviter l'étalement urbain du bourg, le zonage suit la voie (rue du Moulin et rue Emile Gatillon) et le bâti. La partie au Nord-Est de la zone étant un atelier de charpentier, elle n'est pas ouverte à l'urbanisation.



- 9- Afin de laisser la liberté aux riverains de bâtir un abris de jardin ou une piscine sur leur terrain, la limite de zonage se situe le long des parcelles de terrain, parcelles non agricoles.



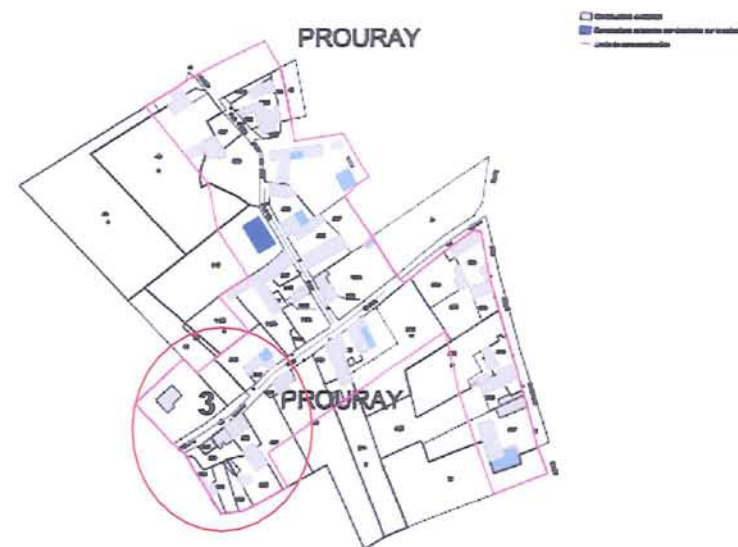
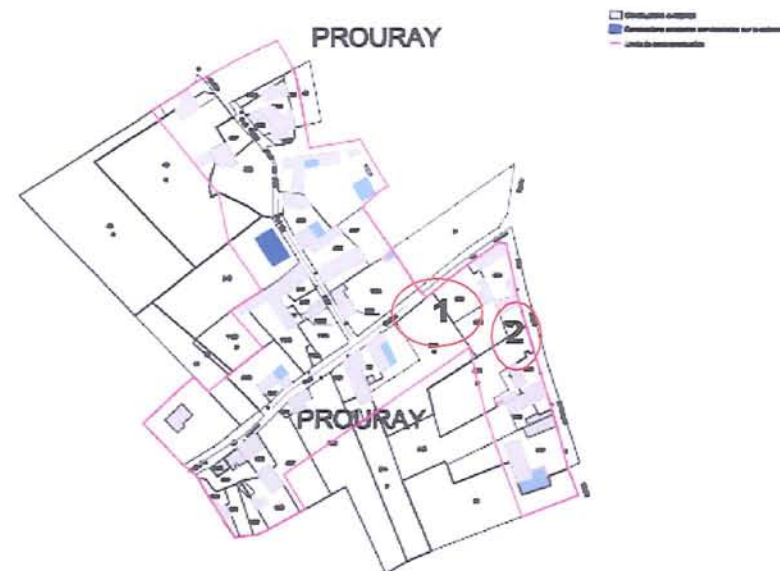
2. Zonage du hameau de Prouray

L'objectif de ce zonage n'est pas d'agrandir le hameau de Prouray. En effet, plusieurs états du site démontrent l'importance de ne pas développer cette zone mais simplement de la densifier. L'assainissement non collectif, la défense incendie insuffisante ainsi que l'état des routes confirment ce choix. La zone constructible suit donc les constructions existantes tout en autorisant les extensions de bâtis. Ce tracé permettra d'accueillir environ huit habitations, ce qui correspond avec celles prévues dans le bourg, aux attentes de la commune et du PLH.

Sur certains secteurs non construits, une bande de 10 à 30 mètres peut être laissée entre la limite de zonage et la voie. Pour les parcelles déjà construites, placer la limite à quelques mètres derrière des bâtiments existants permet d'empêcher de construire en fond de parcelle une nouvelle habitation sans relation directe avec la rue.

Justification détaillée :

- 1- Dans le souci de relier la partie Est au centre de Prouray, les terrains longeant la voie sont rendus constructibles. Avec un recul d'environ 30 mètres, les constructions devront se faire dans l'alignement du bâti existant. Ce zonage ne perturbe pas la structure actuelle du hameau.
- 2- Pour l'instant composée des jardins des maisons alentours, cette zone représente clairement un espace vide et casse la continuité du bâti. Par conséquent, une bande d'une trentaine de mètres, alignée à la voie permet d'accueillir une habitation qui prolongera la continuité de l'espace bâti le long de cette voie.
- 3- La zone constructible suit les constructions existantes en comblant les espaces vides entre les bâtis. Au Sud de la voie, une bande de 20 mètres est rendue constructible pour permettre d'accueillir une habitation en continuité avec le bâti actuel. Au



Nord de la voie, une zone de 25 mètres rendue constructible offre la possibilité d'ajouter plusieurs terrains constructibles (potentiel 2 maisons) et permet de rééquilibrer l'implantation des constructions en les reliant au centre de Prouray.

- 4- A l'Est de la rue du Paly, une bande d'environ 30 mètres permet la construction d'une habitation pour combler l'espace vide qui rompt actuellement la continuité urbaine de la rue. Cet espace qui appartient à la commune est pour le moment boisé de peuplier, espèce ne comportant pas d'intérêt particulier.
- 5- Un projet a été déposé sur cette zone. Situé à proximité du bâti existant et le long de la voie, l'agrandissement du périmètre de construction ne va pas à l'encontre de la structure du hameau. Il permettra au contraire de densifier l'extrémité de la rue du Paly et garder une cohérence dans l'équilibre du hameau.
- 6- La limite de zonage correspond aux objectifs de la carte communale qui consistent à suivre le bâti existant. La limite a été cependant reculée de 4m afin de laisser la possibilité de réaliser des extensions telles que piscine ou garage. L'abri de jardin en limite de propriété a été intégré au périmètre de la zone constructible.

