

CARTE COMMUNALE

- Prescription de la révision : délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2015
- Approbation de la révision : délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2017

1

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVE

JUILLET 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 06/07/2017 approuvant la révision de la carte communale.

Le Maire, Henri VILLAIN

Assistance à la commune dans l'élaboration du dossier :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
1.1 Milieu physique.....	4
1.1.1 Géologie.....	4
1.1.2 Contexte pédologique	4
1.1.3 Topographie	4
1.1.4 Eau et réseau hydrographique	4
1.2 Milieux naturels	9
1.2.1 Une absence de milieux remarquables identifiés.....	9
1.2.2 Les entités naturelles et paysageres du territoire.....	11
1.2.3 La trame verte et bleue – Peu d'enjeux.....	13
2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	14
2.1 Données générales.....	14
2.1.1 Localisation	14
2.1.2 Structures administratives et regroupements intercommunaux	15
2.2 Analyse des espaces urbanisés	16
2.2.1 Contexte historique et patrimoine.....	16
2.2.2 Morphologie urbaine et développement des espaces urbanisés	19
2.2.3 Bilan de la carte communale et de la consommation d'espace	21
2.3 Données socio-économiques.....	23
2.3.1 Dynamiques démographiques.....	23
2.3.2 Habitat et logement	25
2.3.3 Activités économiques.....	27
2.4 Diagnostic agricole	28
2.4.1 Données générales	28
2.4.2 Recensement des exploitations agricoles	32
2.5 Desserte et équipements	34
2.5.1 Equipements et services communaux.....	34
2.5.2 Voies de communications et transports	35
2.6 Données techniques	37
2.6.1 Réseaux	37
2.6.2 Risques	43
2.6.3 Servitude d'utilité publique	46

3	JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL.....	47
3.1	Diagnostic prospectif.....	47
3.1.1	Prévision des besoins en logements et activités.....	47
3.2	Projet de développement communal.....	52
3.2.1	Objectifs communaux : les grands principes du zonage.....	52
3.2.2	Schéma de développement du bourg – démarche et choix.....	53
3.2.3	Evolution de la consommation d'espace.....	58
3.3	Incidences des choix sur l'environnement.....	59
3.4	Dérogation à l'urbanisation limitée (Article L142-5).....	60
4	AUTRES DISPOSITIONS.....	62
4.1	Droit de préemption	62
4.2	Protection des éléments paysagers	62

INTRODUCTION

■ Les motifs de la révision de la carte communale

La carte communale est parfaitement adaptée aux communes rurales à faibles enjeux de développement qui souhaitent posséder un document d'urbanisme opposable aux tiers. Elaboré à la suite d'une réflexion d'ensemble sur l'organisation du territoire communal, elle permet de **clarifier l'application du règlement national d'urbanisme en définissant le périmètre constructible**.

La carte communale actuellement en vigueur à Ceaux-en-Loudun a été prescrite en 2008 et approuvée en 2011.

La révision carte communale de la commune de Ceaux-en-Loudun a été **prescrite en 2015**, avec notamment les objectifs suivants :

- Rendre constructible une parcelle communale pour voir émerger un projet de commerce.
- Revisiter le zonage de la carte communale afin de prendre en compte les évolutions de l'habitat dans les hameaux.
- Optimiser le réseau d'accès (routes et chemins).

L'urbanisation doit être également être repensée pour que la carte communale s'inscrive dans le cadre des lois « Grenelle » et « ALUR », notamment en luttant contre les régressions des surfaces agricoles et naturelles, en **luttant contre l'étalement urbain** et la déperdition d'énergie et en assurant une gestion économe des ressources et de l'espace.

■ La composition du dossier

L'élaboration de la carte communale est encadrée par les articles L160-1 à L163-10 et R161-1 à R161-9 du Code de l'Urbanisme. Le dossier de carte communale comporte les éléments suivants :

➤ Les documents graphiques (plans de zonages), opposables aux tiers

Ils déterminent :

- les secteurs où les constructions sont autorisées (**zones constructibles, dites U**)
- les secteurs où les constructions sont interdites, à l'exception :
 - 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - 2° Des constructions et installations nécessaires :
 - à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à la mise en valeur des ressources naturelles.

(**zones non constructibles, dites N**)

- les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (**zone réservée à l'implantation d'activités**).

➤ Le rapport de présentation (présent document)

Ce document analyse l'état initial de l'environnement, présente le diagnostic territorial, expose les objectifs et prévisions de développement, explique les choix retenus, évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et la consommation d'espace.

➤ Les annexes (plan des servitudes d'utilité publique)

Elles ont une fonction d'information.

1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Certains des éléments qui sont présentés ci-après sont repris du dossier de carte communale actuellement en vigueur.

1.1 MILIEU PHYSIQUE

1.1.1 GEOLOGIE

La majeure partie du territoire appartient à la région naturelle de la plaine de Ceaux. Le secteur situé au nord de la Voyette dépend des Fonds de Richelieu-Assay.

Le territoire se situe dans un contexte de **substrat calcaire** recouvert par des formations cénomaniennes sablo-argileuses sur les franges nord et nord ouest (cf. carte géologique).

1.1.2 CONTEXTE PEDOLOGIQUE

Aptitudes à l'assainissement

L'étude des sols réalisée dans le cadre de l'étude pour la réalisation du schéma d'assainissement en 2011 précise l'aptitude des sols (cf. carte), à partir du contexte géologique.

- La **plaine de Ceaux** se caractérise par son substrat calcaire jurassique. Les sols les recouvrant, dits terres de groie, se caractérisent par leur faible capacité à retenir l'eau ; ils reposent sur un **substrat calcaire perméable** qui permet la mise en place de filtres à sable non drainés.
- Les **Fonds du Richelais** correspondent aux matériaux de type marne ou sables cénomaniens plus ou moins argileux, **hydromorphes**. Ces secteurs permettent difficilement l'infiltration et il faudra s'assurer d'exutoires potentiels pour la mise en place de filières drainées.

Potentiel agronomique des sols

La commune dispose de sols ayant globalement des bons voire très bons potentiels, notamment dans la partie sud du territoire.

1.1.3 TOPOGRAPHIE

Le territoire communal s'inscrit dans un cadre de **plateau ondulé** orienté sud-ouest/nord-est. L'altitude du plateau décroît régulièrement du sud (point culminant à 105 m NGF) vers le nord (60 m). Celui-ci est recoupé par plusieurs talwegs d'orientation Sud-Ouest/Nord-Est. Ces vallons secs confluent avec les ruisseaux de Basché et de Chamailards, affluents de la Veude à Assay, qui drainent la dépression sableuse hydromorphe cénomaniennne, ondulante entre 45 et 55m NGF.

1.1.4 EAU ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Réseau hydrographique. A l'exception de l'unité C (cf carte géologique), la commune ne comporte pas de réseau hydrographique de surface, à l'exception de quelques discrètes vallées sèches. Le territoire alimente le bassin versant de la Veude, affluent de la Vienne.

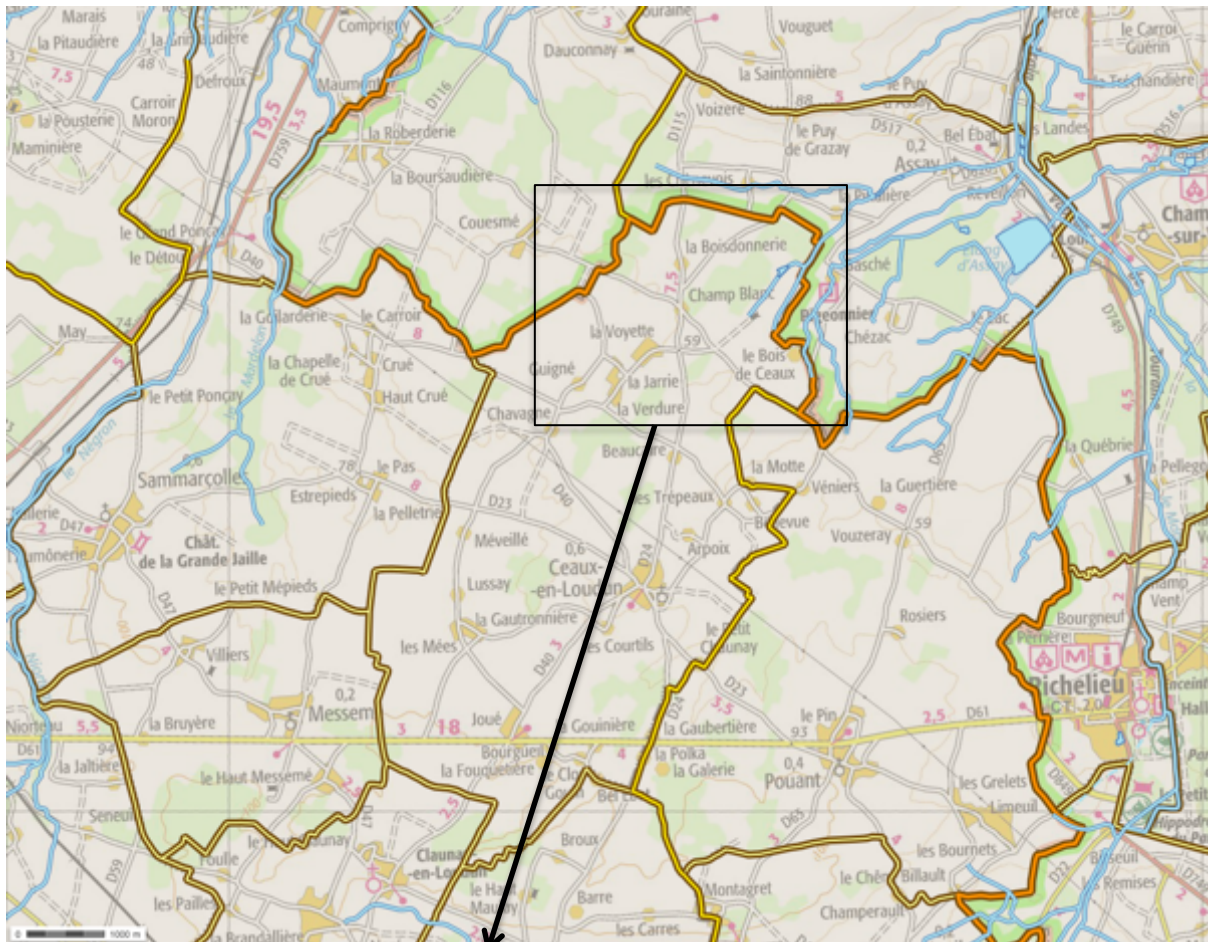
Ressources et usages de l'eau. Il n'y a pas d'exploitation des ressources en eau potable sur la commune. On dénombre néanmoins quelques forages agricoles.

Outil de gestion des bassins versants. La commune appartient au bassin Loire-Bretagne. La commune est couverte par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (2016-2020).

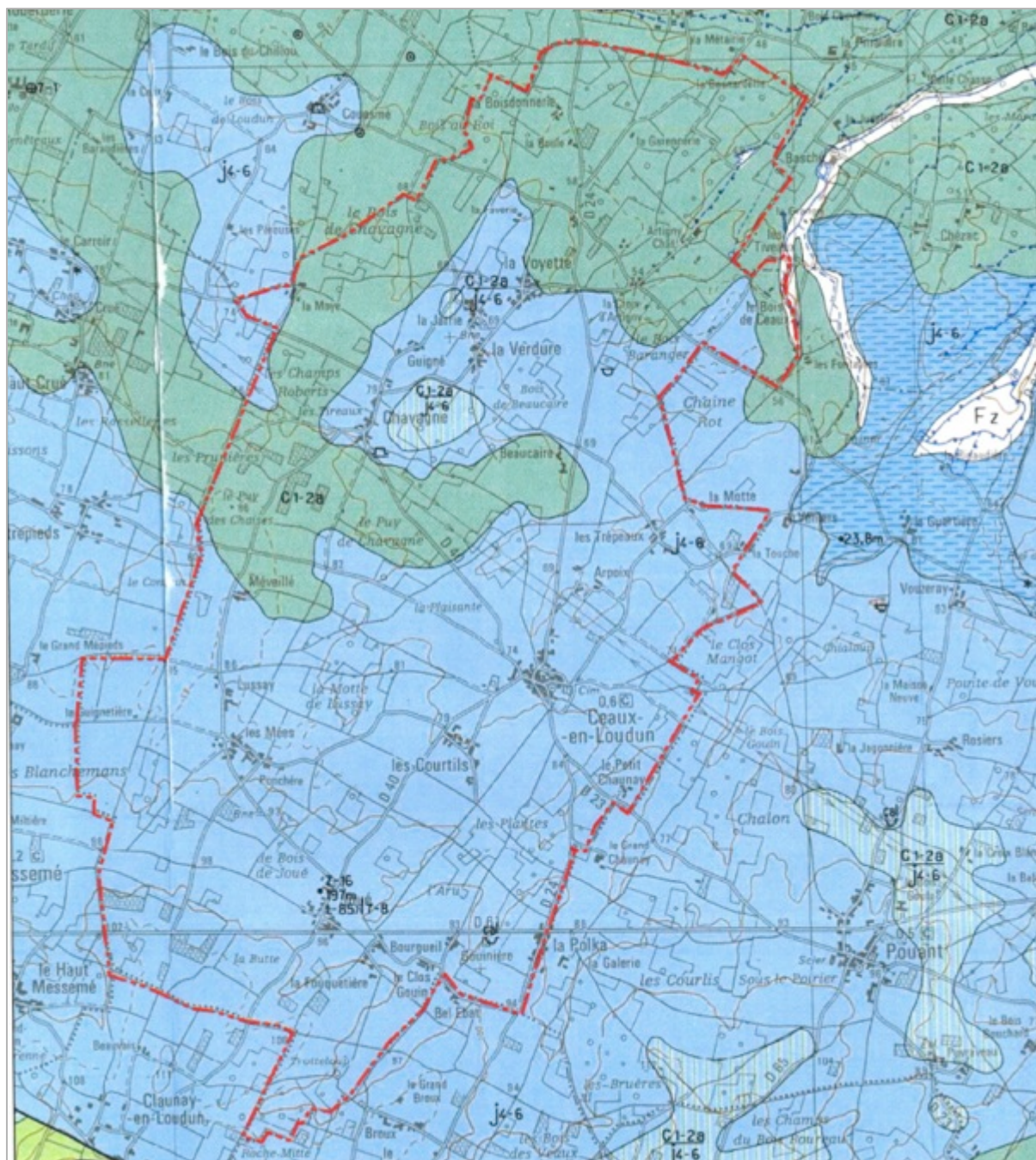
La commune n'est concernée par aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente.

Le réseau hydrographique

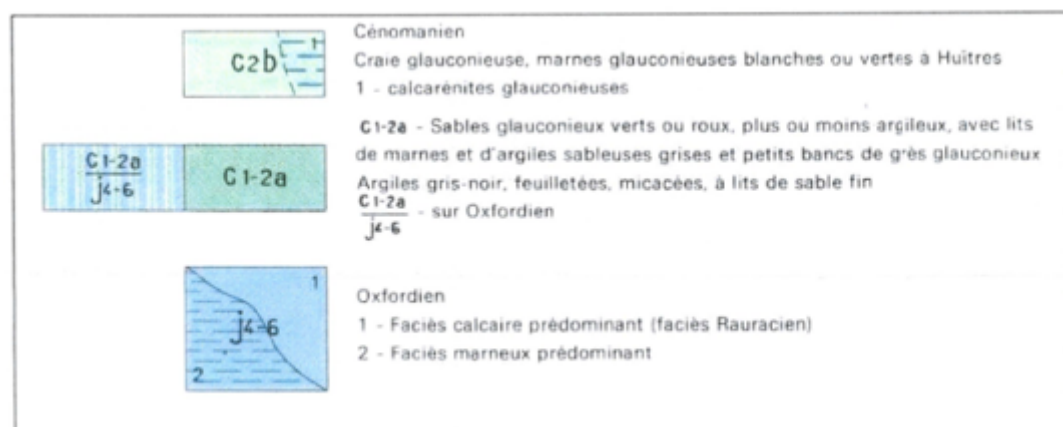
Seul l'extrême nord de la commune est concerné.



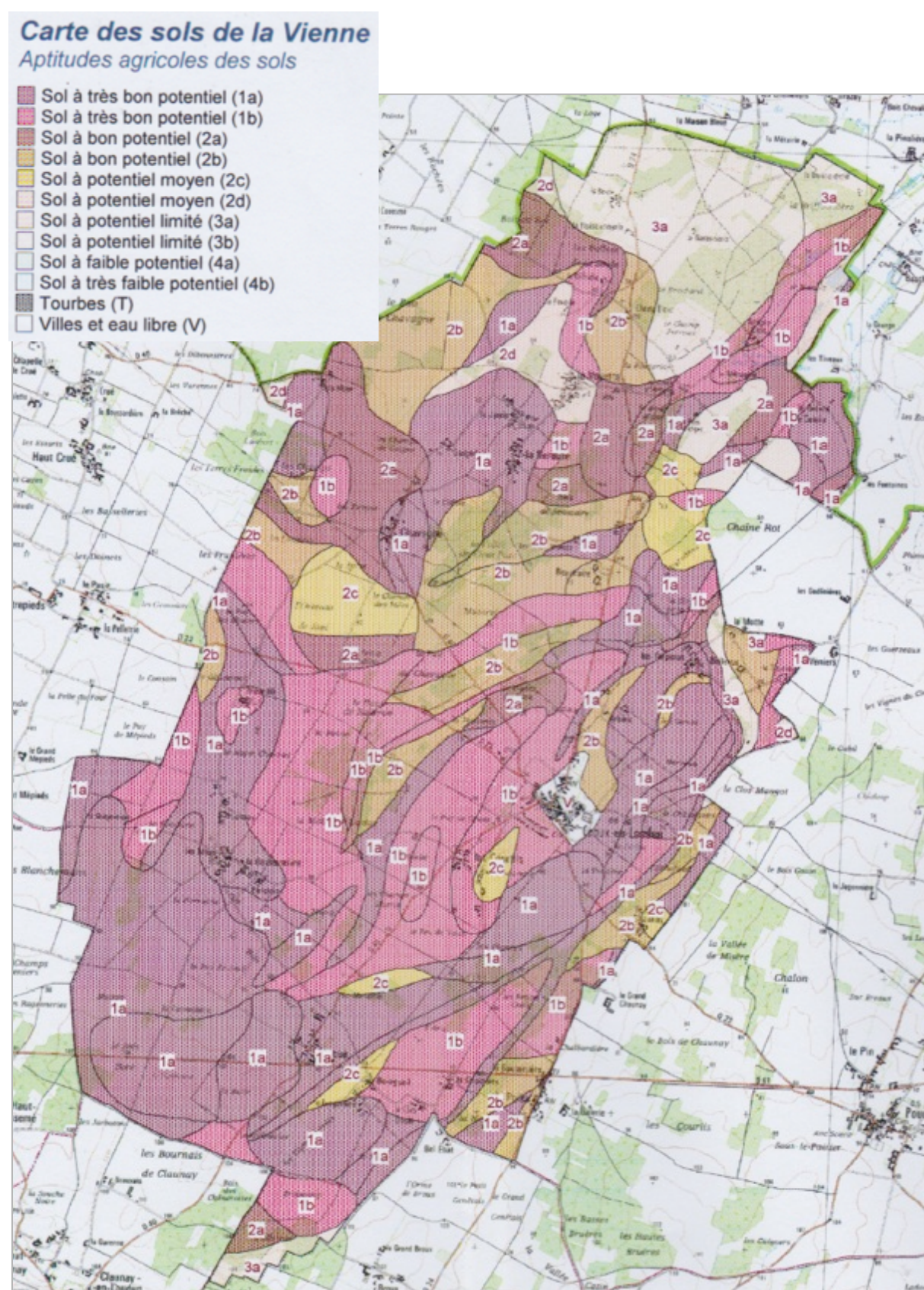
Carte géologique



Source : BRGM

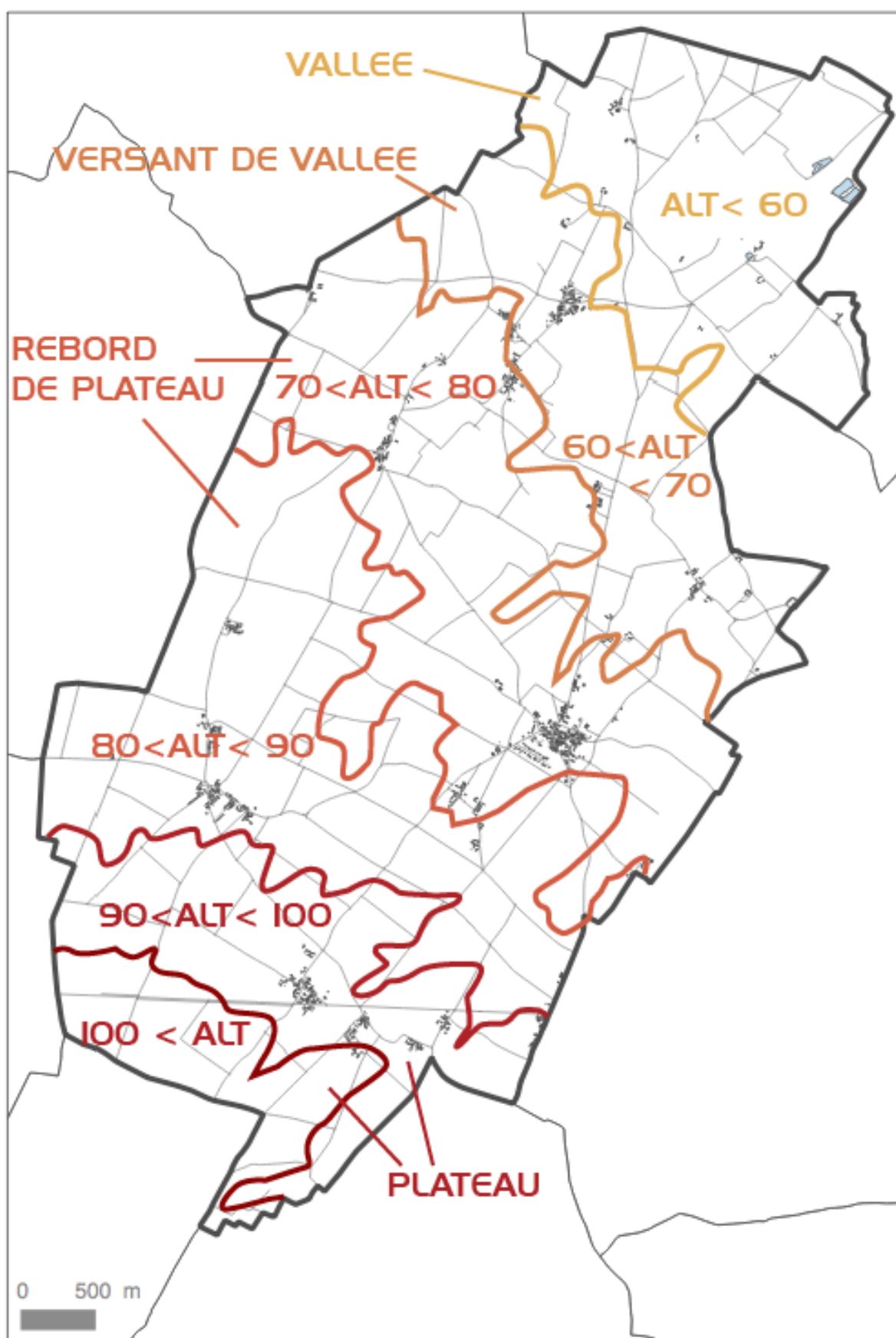


Potentiel agronomique des sols



Source : cartographie Chambre d'Agriculture, août 2015

Carte topographique schématique



1.2 MILIEUX NATURELS

1.2.1 UNE ABSENCE DE MILIEUX REMARQUABLES IDENTIFIES

Une absence de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. La commune n'en compte aucune. La ZNIEFF la plus proche se situe à une 10aine de kms au sud du bourg, sur la frange sud de la commune de La Roche-Rigault. Il s'agit de la ZNIEFF de type FORET DE SCEVOLLES (Identifiant national : 540003250).

Une absence de site Natura 2000 proches

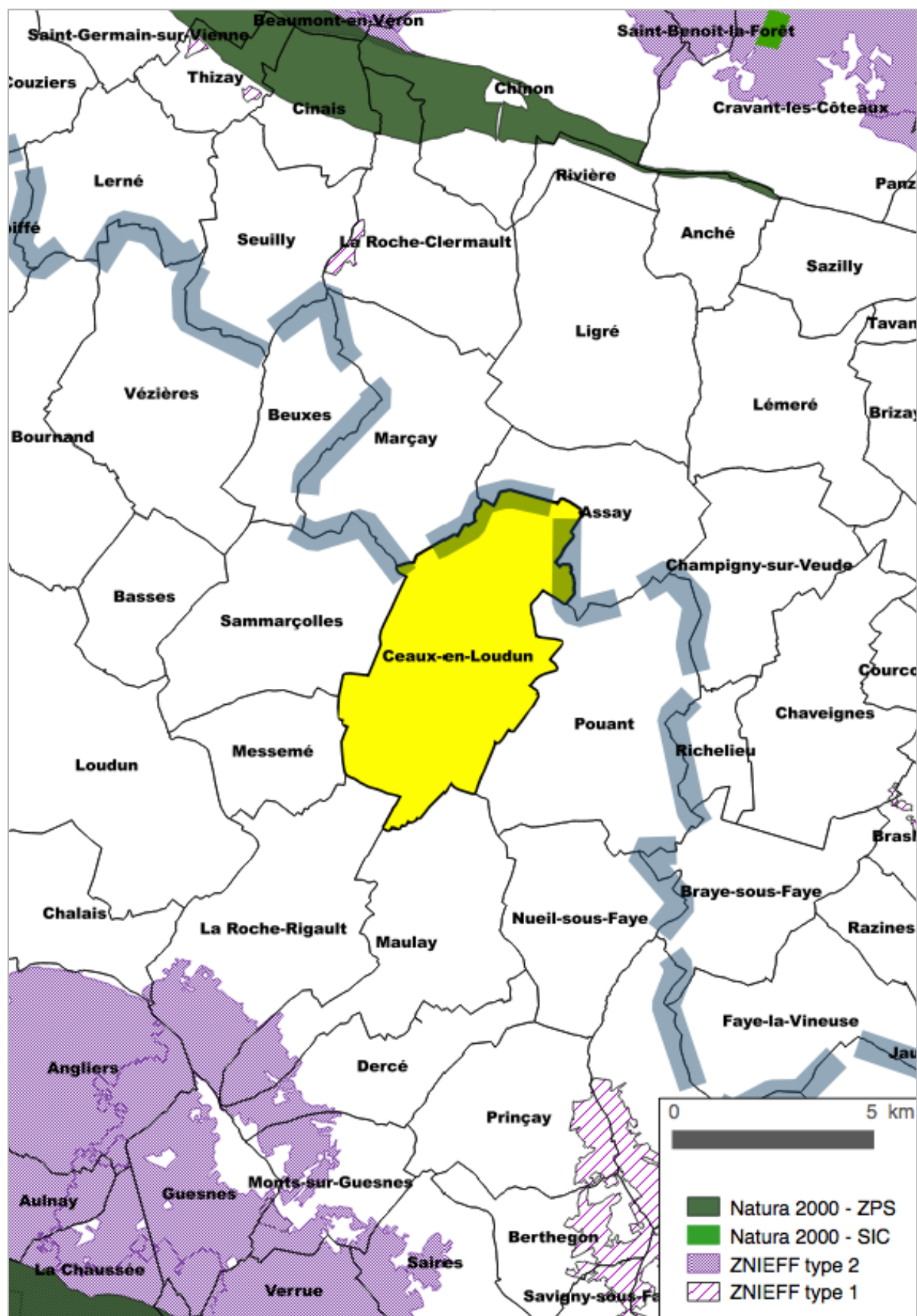
Le réseau européen de sites Natura 2000 consacre la notion de réseau écologique. Il a pour objectif de préserver la biodiversité et vise à assurer la protection des sites européens, sans pour autant bannir toute activité humaine. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque état membre.

En France, les mesures de protection sont principalement traduites d'une manière contractuelle : les mesures de gestion à mettre en oeuvre, inscrites dans un document d'objectifs (DOCOB), sont formalisées par le biais des contrats Natura 2000 et de la charte Natura 2000.

Ceaux-en-Loudun n'est couvert par aucun zonage Natura 2000. Ses communes limitrophes n'en n'ont pas non plus (cf. carte suivante).

Malgré l'absence de classement, certains milieux de la commune sont susceptibles d'accueillir certaines espèces importantes, notamment des oiseaux d'intérêt communautaire (avifaune de plaine, ...).

Cartographie des ZNIEFF et sites Natura 2000 autour de la commune



1.2.2 LES ENTITES NATURELLES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE

1.2.2.1 PAYSAGE

Le territoire communal s'inscrit dans l'**unité paysagère de la région du tuffeau**. Le territoire forme « une campagne tranquille », douce plaine ponctuée d'arbres en taillis ou en sujets isolés. Les grands espaces de plaines apportent de la respiration ; ils sont animés d'un léger relief, de motifs boisés et d'espaces bâtis regroupés en « villages » et lieux-dits.

Selon l'inventaire des arbres remarquables de Poitou-Charentes, il y a 1 arbre remarquable sur la commune ; il s'agit d'un marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*), situé entre la place sur laquelle donnent l'église et la mairie et la rue du stade.

C'est un arbre de la Famille des Hippocastanacées
Environnement : Alignement, sur une place
Age supposé : 100 ans et +
Hauteur : 06,50 m
Circonférence (à 1,30 m) : 2,46 m
Envergure : 09 x 06 m
Etat sanitaire : Bon
Port 2 : En têtard
Intérêts et divers : Alignement de marronniers taillés régulièrement pour éviter la floraison et donc les marrons. Ensemble en taille architecturée (en rideau), couronne à 2,00 m de hauteur. Le sujet mesuré est face au 3, rue du stade.
Accès : Public
Visibilité : totale
Cet arbre fait partie des 300 arbres remarquables importants



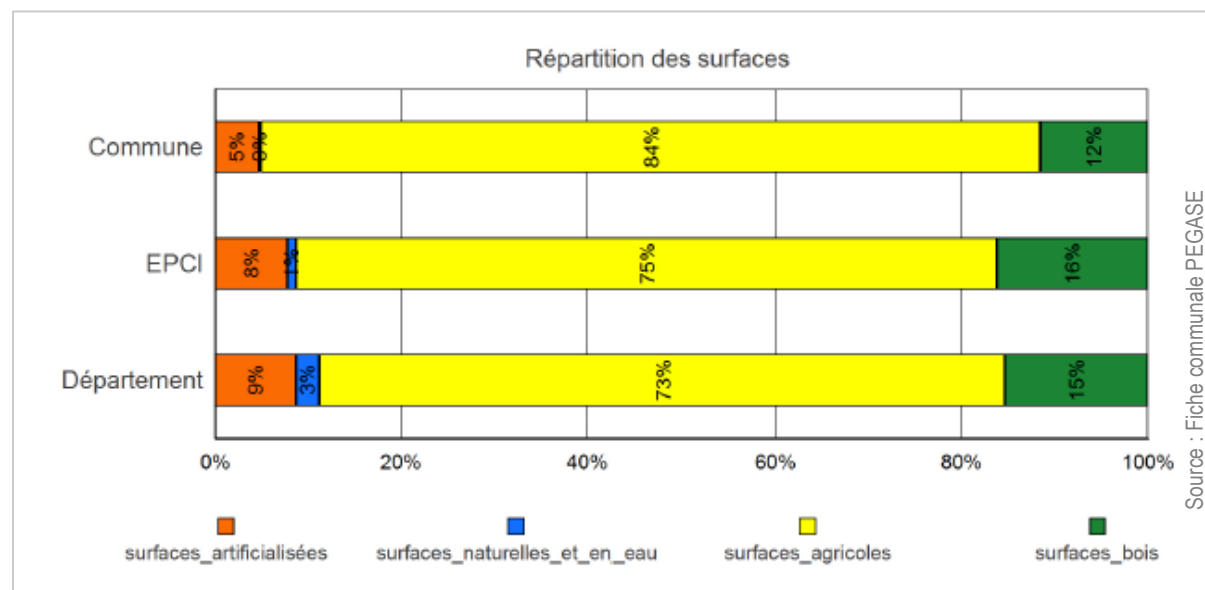
Marronnier d'Inde © Bruno Petit Vienne Nature

source : arbres.observatoire-environnement.org/arbres

Par ailleurs, d'autres éléments paysagers ont été mis en avant lors de l'élaboration de la précédente carte communale :

- deux arbres classés comme « arbres isolés à protéger » : un marronnier situé entre la Voyette et la Faverie, un chêne situé entre la Voyette et le château d'Artigny.
- Plusieurs haies à protéger et en projet de plantation : au sud du bourg et vers les Courtils, aux Trépeaux, à la Fougeraie et au Bœuf Blanc (entre la Voyette et le château d'Artigny).

1.2.2.2 OCCUPATION DU SOL



L'occupation des sols de la commune est marquée par les **terres agricoles**. Elles couvrent la majeure partie de la commune (83 % environ), avec une majorité de cultures céréalières. (Cf partie diagnostic agricole).

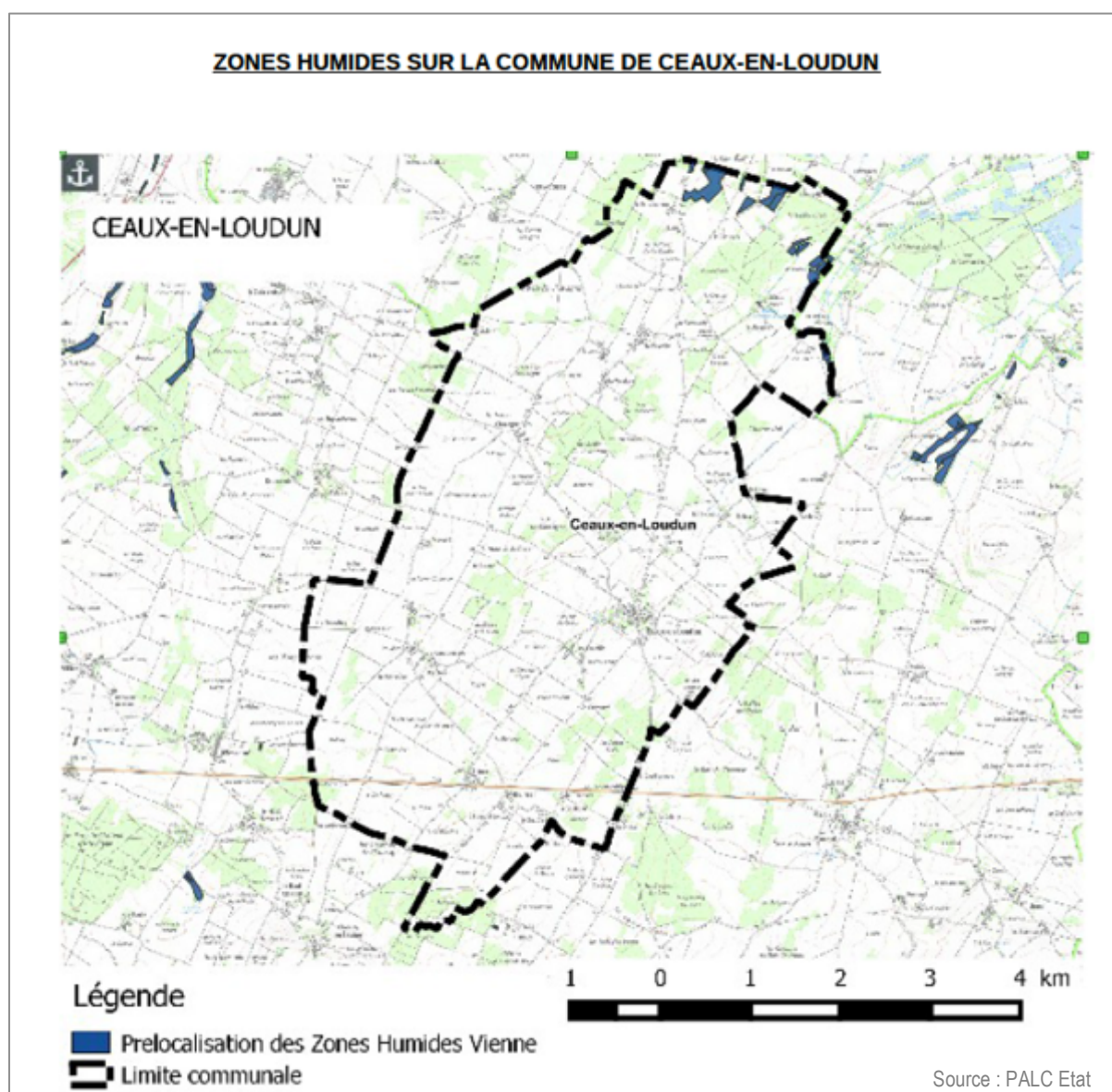
Les **espaces boisés** sont dispersés à l'échelle de la commune. Ce sont des espaces de petite à moyenne emprise répartis sur les axes de talwegs et plus globalement sur les espaces non drainés. La commune comporte également de petits bosquets, haies et arbres isolés dans la périphérie des espaces bâtis, contribuant à la mise en valeur et à la protection des espaces.

Le taux de boisement communal est de 11,70 %, légèrement inférieur à la moyenne départementale (18,3 %). La surface forestière totale est 338,04 hectares.

Le potentiel économique des peuplements est variable. La majorité des boisements est constituée de forêts fermées de chênes (590 hectares), ou bien de mélange de feuillus (121 hectares), essentiellement sous forme de taillis sous futaie.

La commune comporte plusieurs massifs forestiers inclus dans le périmètre d'un plan de gestion dans la partie nord de la commune. La commune comporte également une réserve de chasse.

1.2.2.3 ZONES HUMIDES



1.2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE – PEU D'ENJEUX

La Trame Verte et Bleue vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Elle est constituée de l'**ensemble des continuités écologiques terrestres et aquatiques**.

En résumé, la Trame Verte et Bleue est constituée de **réservoirs de biodiversité**, reliés entre eux par des **corridors écologiques**. C'est une démarche intégratrice permettant de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces dans l'aménagement du territoire.

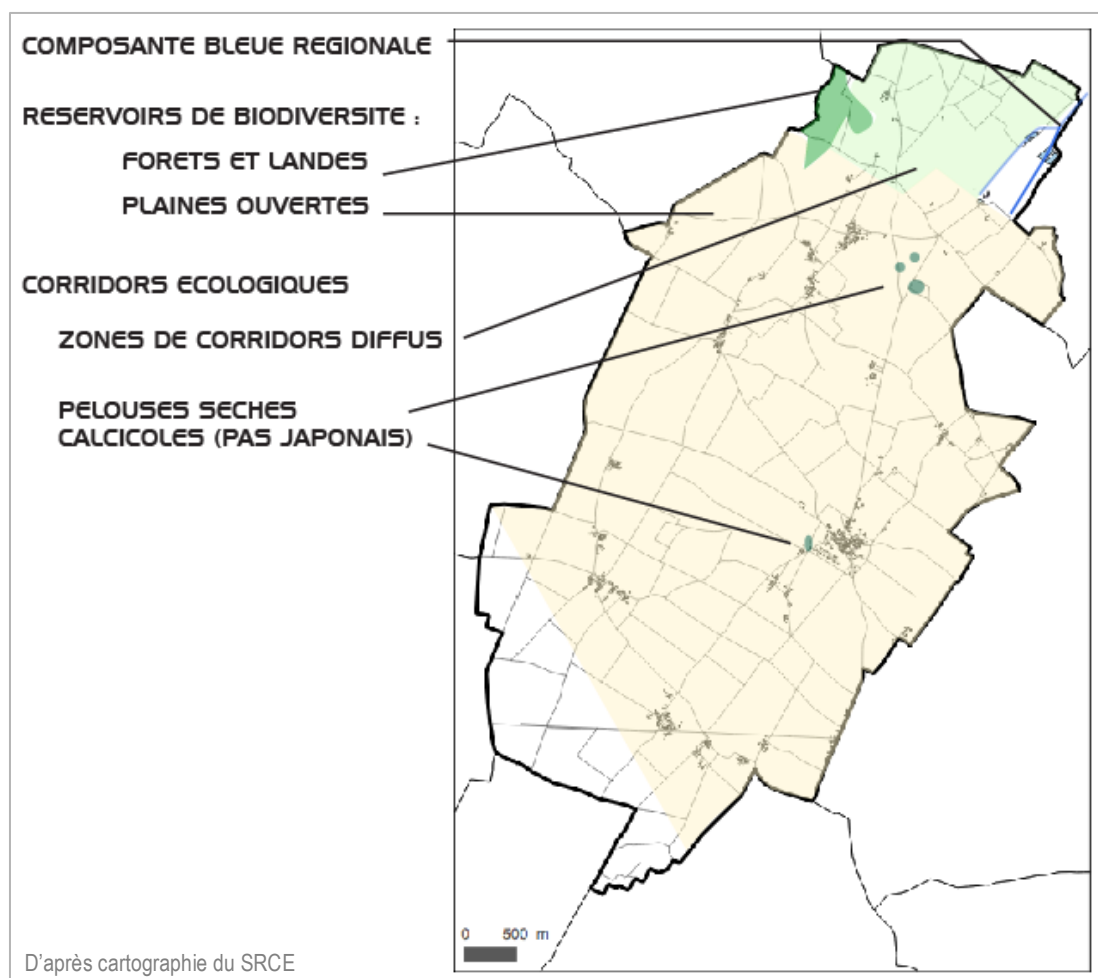
Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Poitou-Charentes, cartographie régionale de la trame verte et bleue, a été approuvé le 16 octobre 2015, puis adopté par arrêté préfectoral de Madame la Préfète de Région le 3 novembre 2015.

Il doit être **pris en compte par le document d'urbanisme** notamment afin qu'il détermine les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que le SRCE définit.

Les composantes de la trame verte et bleue qui intéressent le territoire communal sont :

- Réservoir de biodiversité : plaines ouvertes sur la majeure partie de la commune, forêt et landes en limite nord ouest.
- Corridor de pelouses sèches calcicoles éparses, zone de corridors diffus dans la partie nord de la commune

Les sous-trames identifiées dans le SRCE présentes à proximité de la commune



Il n'y a pas d'étude trame verte et bleue en cours au niveau intercommunal.

2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 DONNEES GENERALES

2.1.1 LOCALISATION

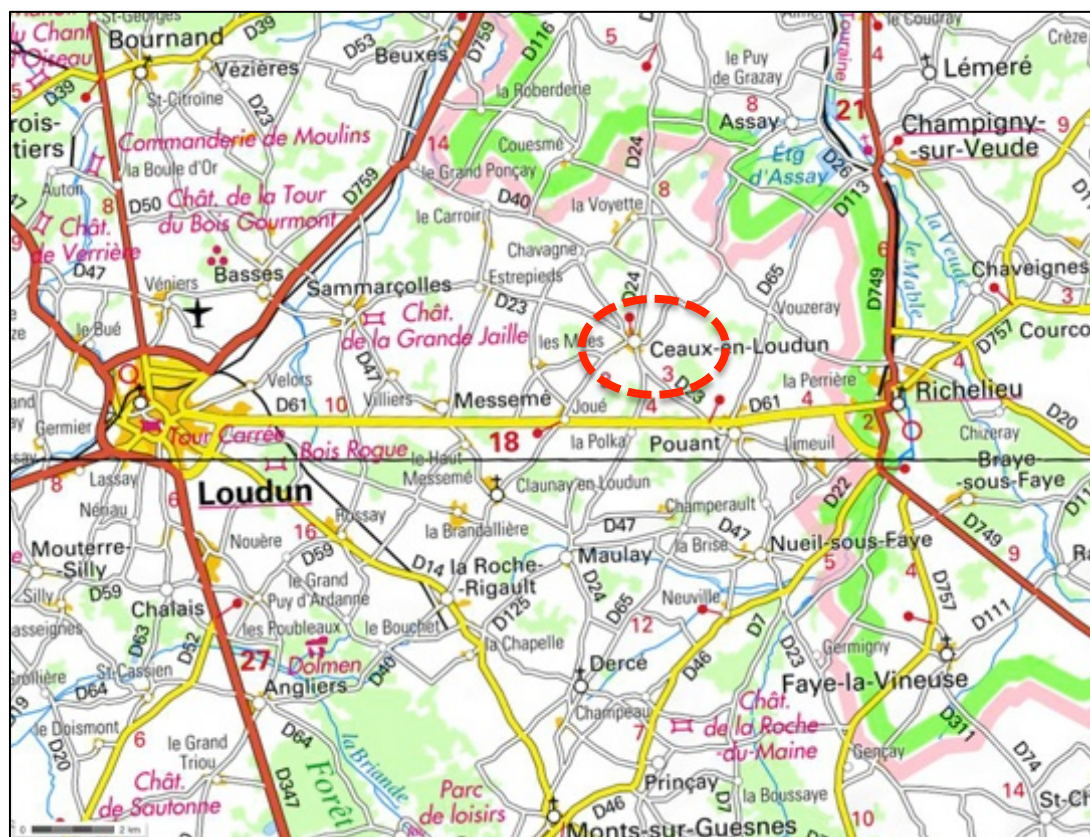
Ceaux-en-Loudun se situe en limite nord/nord-est du département de la Vienne. La RD61 reliant Loudun et Richelieu traverse la commune dans sa partie sud.

Le dernier recensement INSEE établi au 1er janvier 2016 fait état de 621 habitants. La commune couvre une superficie de 2 889 ha, soit une densité moyenne de 29 hab./km². Ses habitants se nomment les Ceauxois ou Ceaussois.

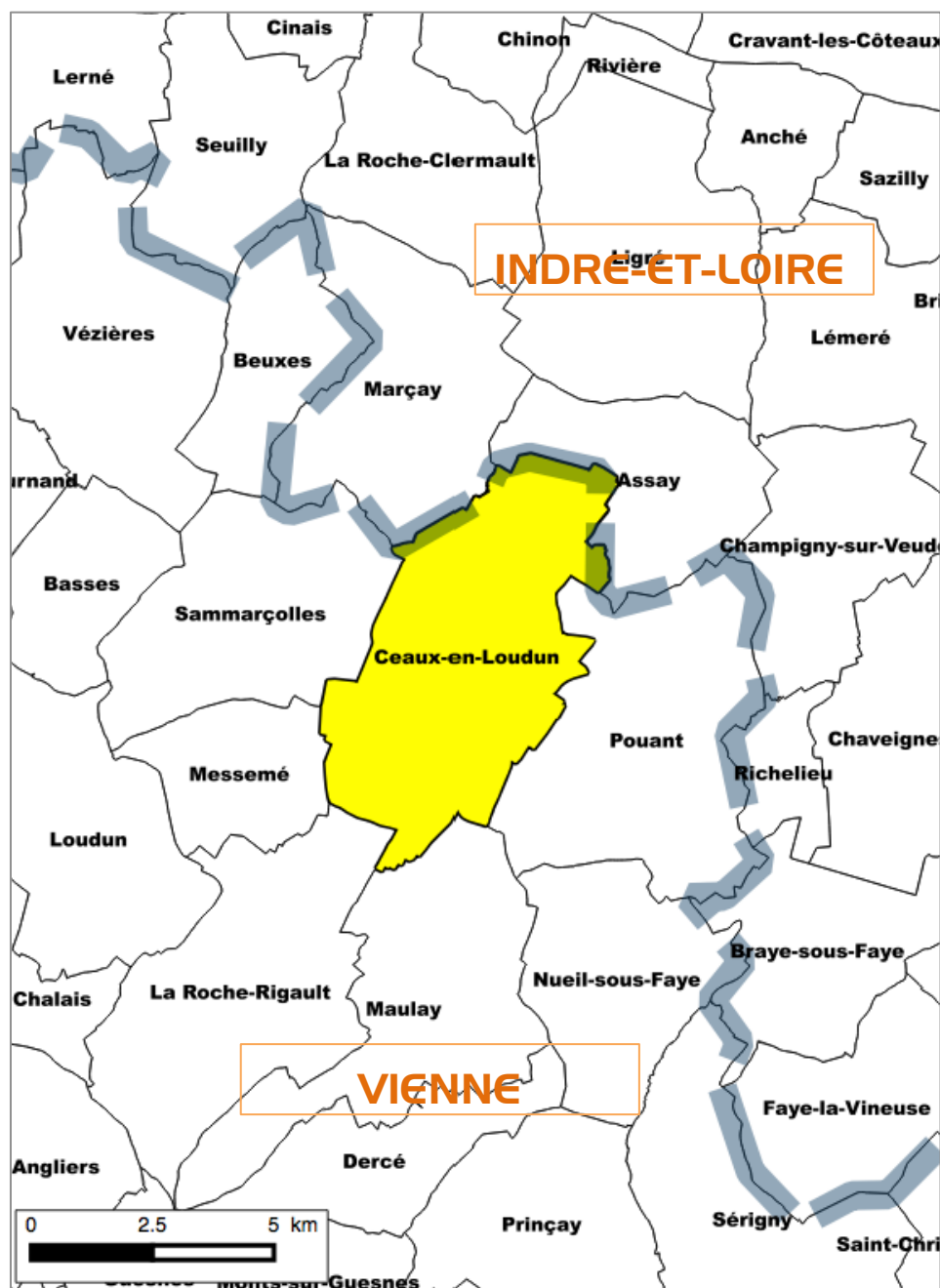
La commune compte plusieurs communes limitrophes (cf. carte page suivantes), dont certaines sont situées dans un autre département et une autre région (Indre-et-Loire, région Centre).



Localisation de la commune



Communes alentours



2.1.2 STRUCTURES ADMINISTRATIVES ET REGROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX

Ceaux-en-Loudun appartient :

- au canton de Loudun
- à l'arrondissement de Châtelleraut.
- à la communauté de communes du Pays Loudunais, qui a son siège à Loudun, regroupe 49 communes et compte 27 000 habitants répartis sur 1000 km².

La commune est par ailleurs affiliée à plusieurs syndicats : SIVOS (syndicat intercommunal à vocation scolaire), Eaux de Vienne Siveer, Syndicat Energies Vienne, Vienne service, agence technique départementale de la Vienne.

2.2 ANALYSE DES ESPACES URBANISES

2.2.1 CONTEXTE HISTORIQUE ET PATRIMOINE

■ Histoire et monuments

Ceaux-en-Loudun est issu de la réunion entre 1816 et 1819 des villages de Ceaux et de Joué. Le village de Ceaux s'est développé autour de l'église.

La commune n'a pas, à ce jour, de monument ni de site inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques. On compte néanmoins quelques ensembles bâtis importants qui témoignent de l'histoire locale :

- le manoir de la Faverie (XV^e),
- le château d'Artigny (XV^e et XIX^e),
- la mairie,
- le porche à Joué,
- l'église Notre Dame,
- le presbytère,
- l'école.

Beaucoup d'éléments architecturaux et notamment des portails complètent ce patrimoine :



Et aussi :



Clichés carte communale 2011

Ce **petit patrimoine** correspond aux éléments qui témoignent des usages passés.

Archéologie

La commune compte plusieurs sites archéologiques.

Nombre d'entités : 14

24/08/2015

Numéro de l'entité	Description
86 044 0001	5221 / 86 044 0001 / CEAUX-EN-LOUDUN // ARTIGNY / habitat / Epoque moderne
86 044 0002	6277 / 86 044 0002 / CEAUX-EN-LOUDUN / / La Fuselière / Moyen-âge ? / enclos
86 044 0003	8511 / 86 044 0003 / CEAUX-EN-LOUDUN / / Les Vignes Carrées / Age du bronze - Age du fer ? / enclos, fosse
86 044 0004	8935 / 86 044 0004 / CEAUX-EN-LOUDUN / / La Noël / Age du bronze - Age du fer / enclos
86 044 0005	8936 / 86 044 0005 / CEAUX-EN-LOUDUN / / La Gouinière / Age du bronze - Age du fer / enclos
86 044 0006	9030 / 86 044 0006 / CEAUX-EN-LOUDUN // Les Jarbotons / Age du bronze - Age du fer / enclos
86 044 0007	9358 / 86 044 0007 / CEAUX-EN-LOUDUN // La Ménagère / Epoque indéterminée / fosse
86 044 0008	13067 / 86 044 0008 / CEAUX-EN-LOUDUN / / La Buette / Epoque indéterminée / enclos
86 044 0009	15947 / 86 044 0009 / CEAUX-EN-LOUDUN // La Verdure / Epoque indéterminée / enclos
86 044 0010	15948 / 86 044 0010 / CEAUX-EN-LOUDUN // Les Bornais de Claunay / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
86 044 0011	25094 / 86 044 0011 / CEAUX-EN-LOUDUN / / Les Champs Robert / Epoque indéterminée / enclos
86 044 0012	25106 / 86 044 0012 / CEAUX-EN-LOUDUN / / La Moye / Epoque indéterminée / enclos
86 044 0013	25109 / 86 044 0013 / CEAUX-EN-LOUDUN / / Le Chataignier / Epoque indéterminée / enclos
86 044 0501	9357 / 86 044 0501 / CEAUX-EN-LOUDUN // Le Bois de Ceaux / Age du bronze - Age du fer / enclos

Département de la Vienne

Commune de Ceaux-en-Loudun

Extrait de la carte des entités archéologiques recensées
(08/06/15)



Les numéros renvoient à la liste d'entités archéologiques

En bleu, périmètre des zones de présomption de prescription archéologique - code du patrimoine, Art. L.522-5

2.2.2 MORPHOLOGIE URBAINE ET DEVELOPPEMENT DES ESPACES URBANISES

Le bâti de la commune est réparti entre le bourg, quelques villages d'importance variable et quelques habitations isolées (« écarts »)

Le bourg

Le bourg regroupe les éléments fonctionnels du territoire communal (cf. partie services et équipements).

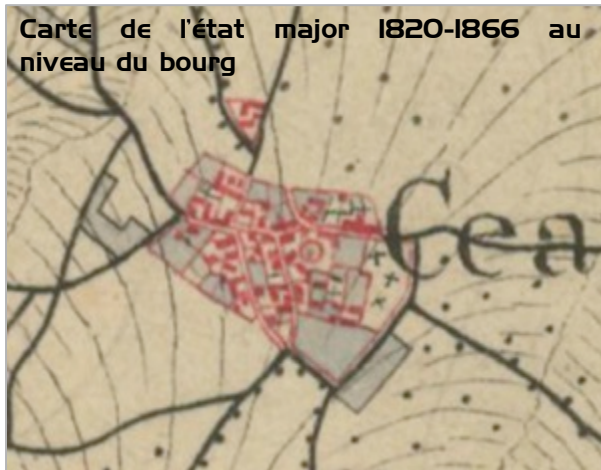
Le bourg ancien, aggloméré autour de l'église, comporte un tissu relativement dense et continu.

Le **noyau ancien** présente les caractéristiques typiques des bourgs anciens : alignement des constructions aux voies publiques, découpage parcellaire varié, etc



Rue du stade

Carte de l'état major 1820-1866 au niveau du bourg

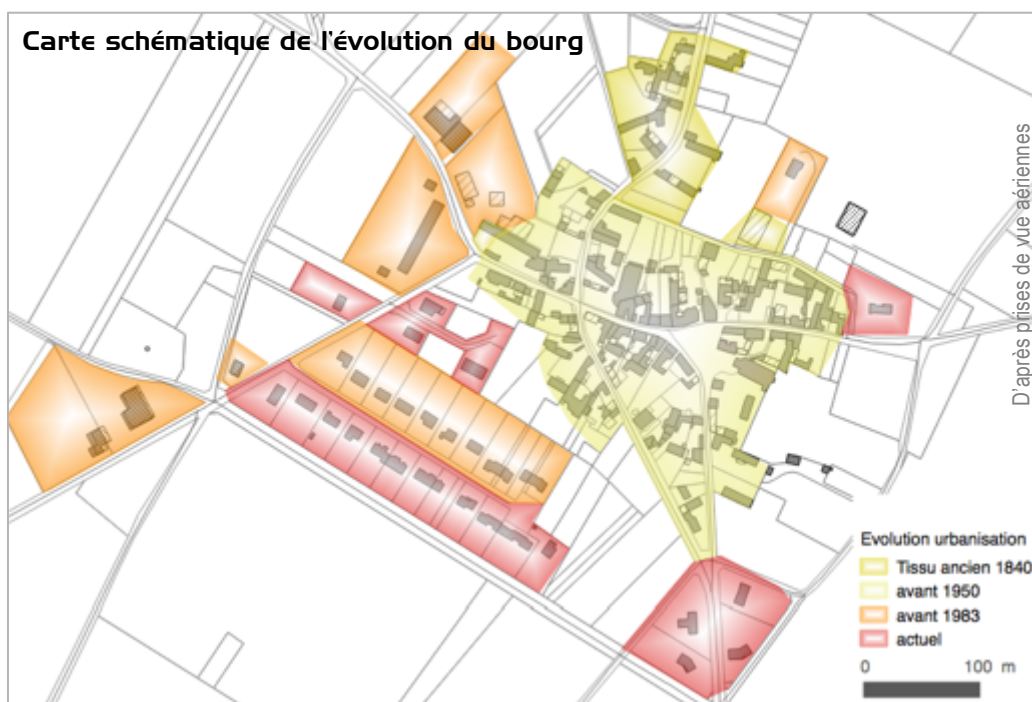


Au cours du 20ème siècle, le bourg s'est progressivement **étendu le long des voies de circulation**. Ce mode d'urbanisation a laissé place à une urbanisation plus lâche et discontinue, laissant subsister quelques poches non bâties à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les extensions récentes ont vu l'apparition de nouvelles formes urbaines : homogénéisation des tailles et formes de parcelles, implantation des constructions uniformisée, densité moindre, ...

Le développement s'est fait à partir d'opérations individuelles et groupées.

Carte schématique de l'évolution du bourg

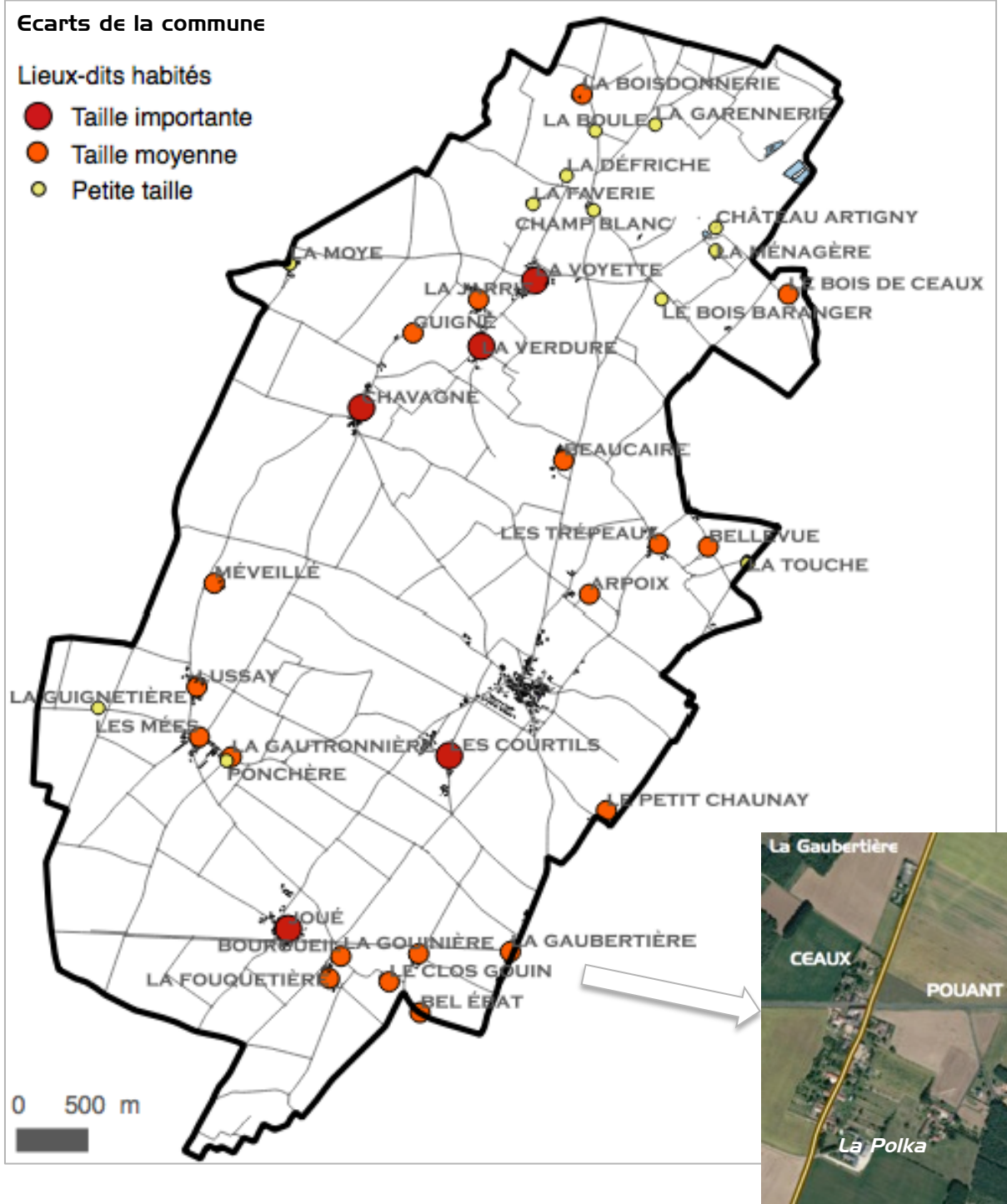


Les villages et les écarts

Ils accueillent une large partie de la population communale. Joué, les Méés, Chavagne, les Trépeaux, La Jarrie, La Voyette et les Courtils sont les **x** les plus importants en taille.

Les écarts présentent une dominante d'ensembles à **vocation agricole** regroupant l'habitation et les bâtiments d'exploitation regroupés autour d'une cour. Ces ensembles présentent un ensemble homogène avec l'usage du calcaire local (tuffeau), des toitures en tuiles ou en ardoises. Les écarts comportent un potentiel important de bâti pouvant faire l'objet de rénovations, dans la mesure où de nombreux bâtiments ont perdu leur vocation agricole (notamment d'anciennes granges). Les nouveaux bâtiments d'exploitation sont plus fonctionnels, situés dans le prolongement des exploitations toujours en activité.

La commune comporte un petit hameau qui a la particularité d'être situé de part et d'autre de la limite communale avec Pouant (la Gaubertière).

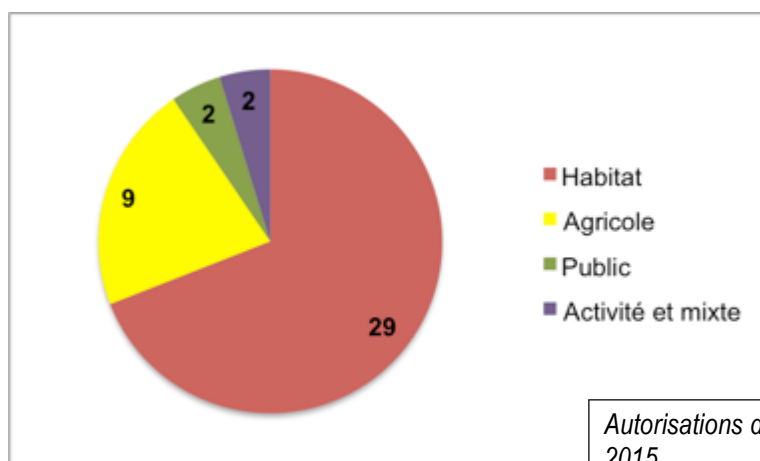


2.2.3 BILAN DE LA CARTE COMMUNALE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La consommation d'espaces sur 10 ans

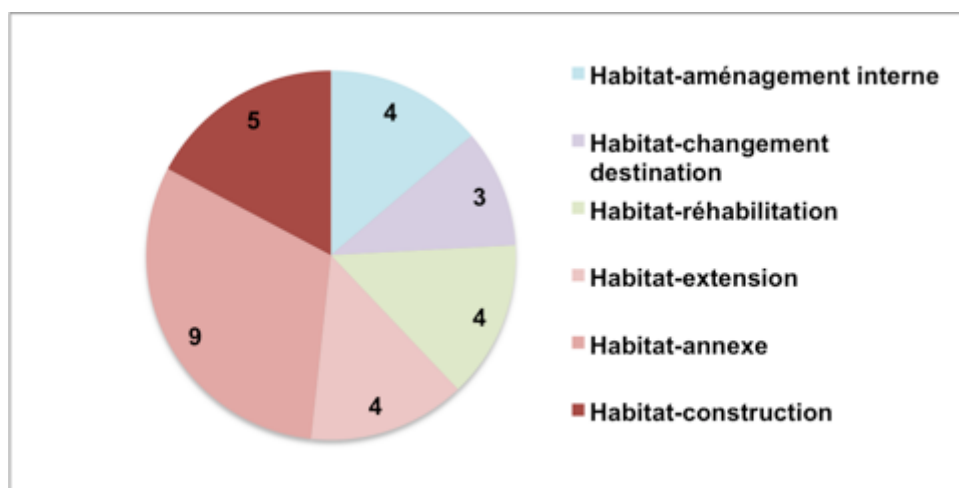
L'analyse des 42 autorisations d'urbanisme accordées durant les dix dernières années met en évidence que la majorité des demandes concerne la vocation d'habitation, et porte principalement sur le bâti existant. Les constructions à vocation agricole sont néanmoins en moyenne plus consommatrices d'espace.

Nombre d'autorisations d'urbanisme



Autorisations d'urbanisme 2006-2015	nombre	emprise au sol
Habitat-aménagement interne	4	0
Habitat-changement destination	3	26
Habitat-extension	4	130
Habitat-réhabilitation	3	0
Habitat-rénovation	1	0
Habitat-annexe	9	441
Habitat-construction	5	839
Agricole-construction	9	2260
Public-changement destination	2	92
Mixte-commerce et habitat	1	175
Activités-Construction	1	42
total	42	4005

Autorisations d'urbanisme à vocation d'habitat



Consommation d'espace des constructions neuves à vocation d'habitat



Les constructions neuves à vocation d'habitation ont été accordées au sein de la zone constructible du bourg : impasse des Althéas et rue de la Polka.

☒ Bilan des zones constructibles

Il apparaît que dans la commune, la consommation d'espace est faible. Il subsiste encore de nombreux espaces constructibles non urbanisés dans l'enveloppe urbaine :



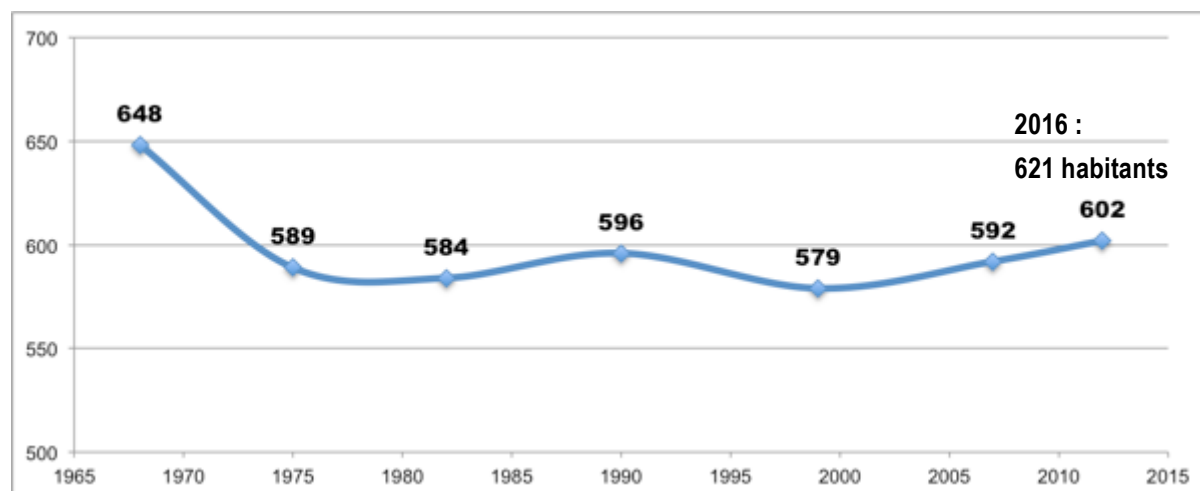
2.3 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

2.3.1 DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Les données de l'ensemble du chapitre ont pour source : INSEE, recensements de la population. Il faut tenir compte du nombre relativement faible d'habitants. En effet, pour les petites communes, les pourcentages sont rapidement faussés. Ceci est particulièrement vrai lorsque l'on examine les évolutions en pourcentages.

■ Un nombre d'habitants qui augmente

Evolution de la population à Ceaux-en-Loudun



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2011 exploitations principales

Depuis 1999, la commune de Ceaux-en-Loudun connaît une hausse démographique. Le dernier recensement confirme cette tendance puis au 1^{er} janvier 2016, l'INSEE recense 621 habitants.

Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation /an moyenne de la population en %	-1.4	-0.1	+0.3	-0.3	+0.3	+0.3
due au solde naturel en %	+0.2	+0.1	-0.3	+0.1	-0.1	-0.1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1.5	-0.2	+0.6	-0.4	+0.4	+0.4
Taux de natalité (‰)	12.2	12.8	6.8	11.1	9.4	7.7
Taux de mortalité (‰)	10.4	11.6	10.2	10.6	10.7	8.4

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

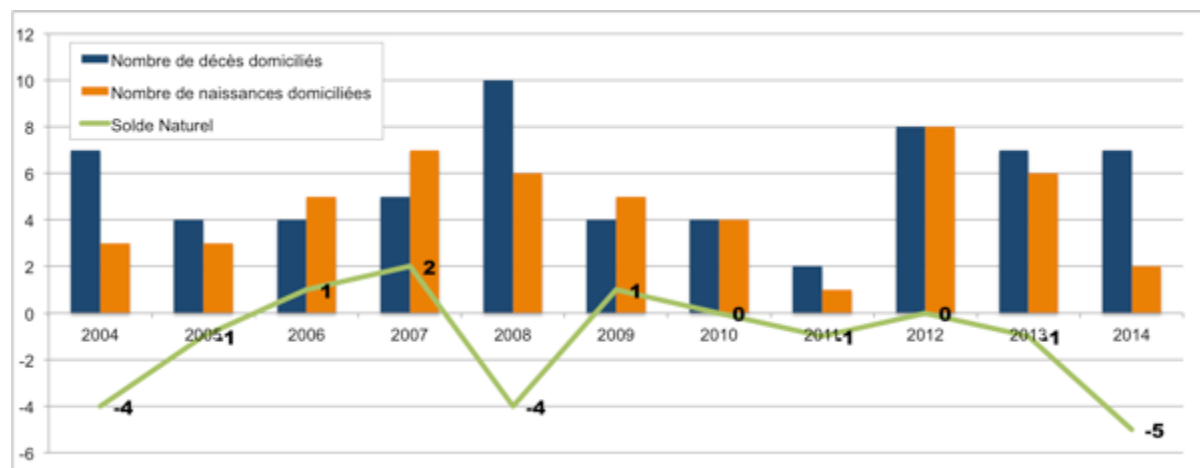
L'évolution de population à la hausse sur la période récente est plus importante qu'au niveau de l'EPCI (+ 0,1% de 2007 à 2012).

Les variations de population peuvent trouver une explication dans l'analyse des soldes naturels et migratoires. Les évolutions récentes de la population de Ceaux-en-Loudun sont **principalement alimentées par les flux migratoires** : sur les deux derniers recensements, la commune connaît un solde naturel (différence entre les naissances et les décès) négatif, alors que le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties) est positif.

Cela dénote une certaine attractivité de la commune.

Le graphique ci-dessous recense les évolutions annuelles des naissances et décès depuis 2003. A noter que le solde naturel continue à être négatif.

Solde naturel de 2003 à 2013



Source : Insee, État civil

Structure par âge

La structure par âge apporte des informations complémentaires sur l'évolution de la population.

Par rapport au département ou à l'EPCI, la commune a une part moindre des moins de 30 ans.

En terme d'évolution dans la commune, on note une progression des 60-74 ans de 2007 à 2012.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

Population par grandes tranches d'âges (nombre)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Comparative des indices démographiques

	Ceaux-en-Loudun	EPCI	Département
Indice de jeunesse ¹	74	70	92
Indice de vieillesse ²	136	142	109

1 : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

2 : rapport de la population des 60 ans et plus à celle des moins de 20 ans.

La commune comporte un indice de vieillesse plus élevé qu'au niveau du département mais un peu moindre que celui de l'EPCI.

2.3.2 HABITAT ET LOGEMENT

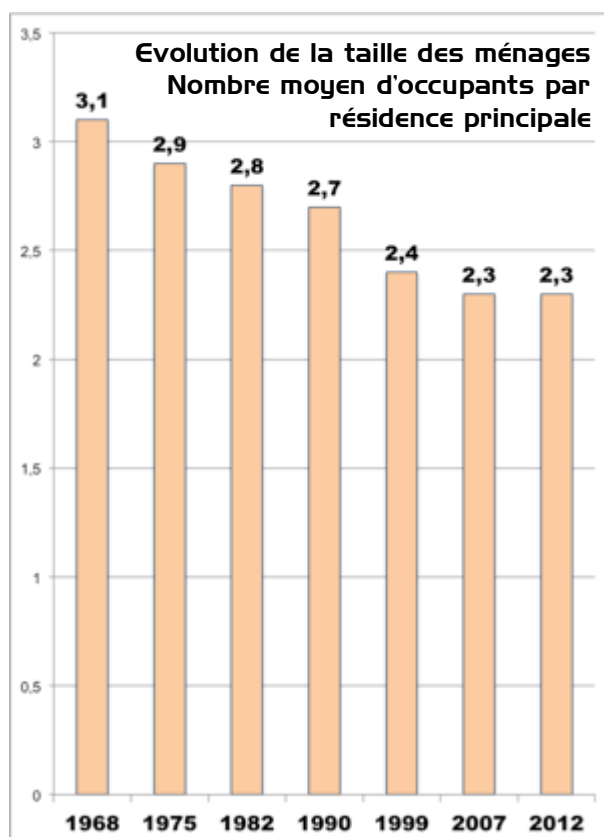
■ Desserrement des ménages

En 2012, la commune compte **264 ménages** (ensemble des occupants d'un même logement).

Le nombre de personnes par ménage, comme pour l'ensemble du département, a diminué au cours des vingt dernières années ; il est passé de 3,1 personnes en 1968 à 2,3 personnes en 2012. La moyenne départementale est à 2,1 personnes par logement, celle de l'EPCI de 2,2 personnes par logement.

Ce phénomène national, appelé **desserrement de la population**, s'explique par l'augmentation du nombre de personnes âgées habitant seules ou en couple, la diminution générale de la structure familiale (nombre moyen d'enfants par famille en baisse), le développement des familles monoparentales et par la décohabitation des jeunes couples.

Il a une incidence importante en matière de construction et de réhabilitation des logements.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil,

Sur la période récente 2006-2011, le nombre de personnes par logement a stoppé sa diminution à Saint-Ceaux-en-Loudun. Pourtant, le poids des plus de 60 ans, vivant souvent seules ou en couple, augmente. La faiblesse des chiffres d'analyse peut peut-être expliquer le poids de ces variations.

■ Autres données

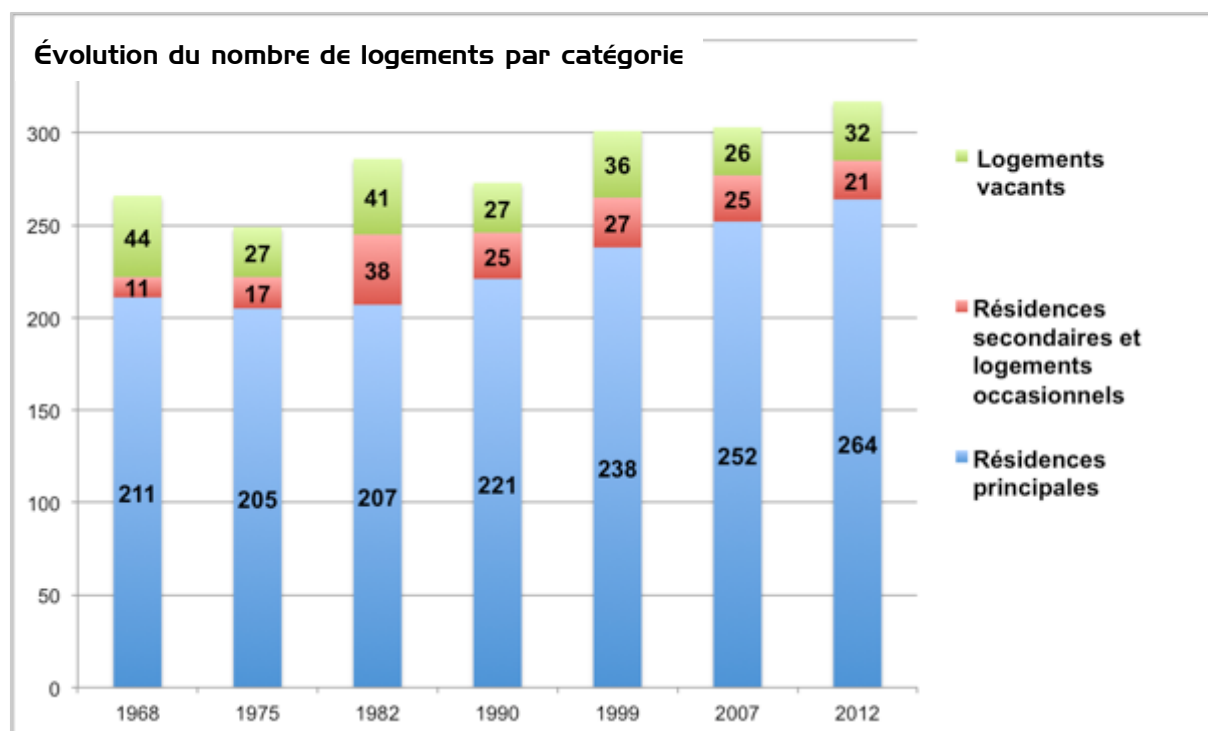
Les données INSEE font également apparaître :

- une quasi totalité du parc composée de logements individuels (98 % de maisons, 2% d'appartements).
- une majorité de propriétaires (79 % des logements) et 18 % de logements locatifs (dont 5,3% de logements HLM loués vides, soit 14 logements abritant 27 personnes).
- de grands logements (54 % de 5 pièces ou plus) et une sous-représentation des logements d'une et deux pièces (6,5 %).
- Une forte motorisation des ménages (91 % ont au moins une voiture)

■ Catégories de logement et vacance

Le parc de logements augmente régulièrement depuis 1968 (corrélation avec le desserrement des ménages).

Sur la période récente 2007-2012, le nombre de logements a progressé de 5 % ; le nombre de logements vacants a augmenté de 23 % (+ 6 logements), tandis que les résidences secondaires sont en baisse (- 16%).



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales,

Les logements vacants représentent **10 % du parc de logements**. A Ceaux-en-Loudun, la vacance est souvent liée à la libération de vieilles maisons, notamment dans les corps de ferme, suite au décès ou au départ en maison de retraite de leurs derniers occupants, à des **propriétés à l'abandon dans le bourg**, aux réticences à la location, ... Les nouveaux ménages préférant s'installer dans des constructions neuves répondant mieux à leur demande. Cela n'est pas sans poser de problèmes quant à l'aspect qualitatif du bourg.

Une production de logements faible

Sit@del2 – construction - Logements commencés par type dans la commune - données arrêtées à fin sept 2015

La production de logements de 2004 à 2013 n'a concerné que des logements individuels.

La commune a **en moyenne 1,4 logement construit par an**, et 204 m² par logement.

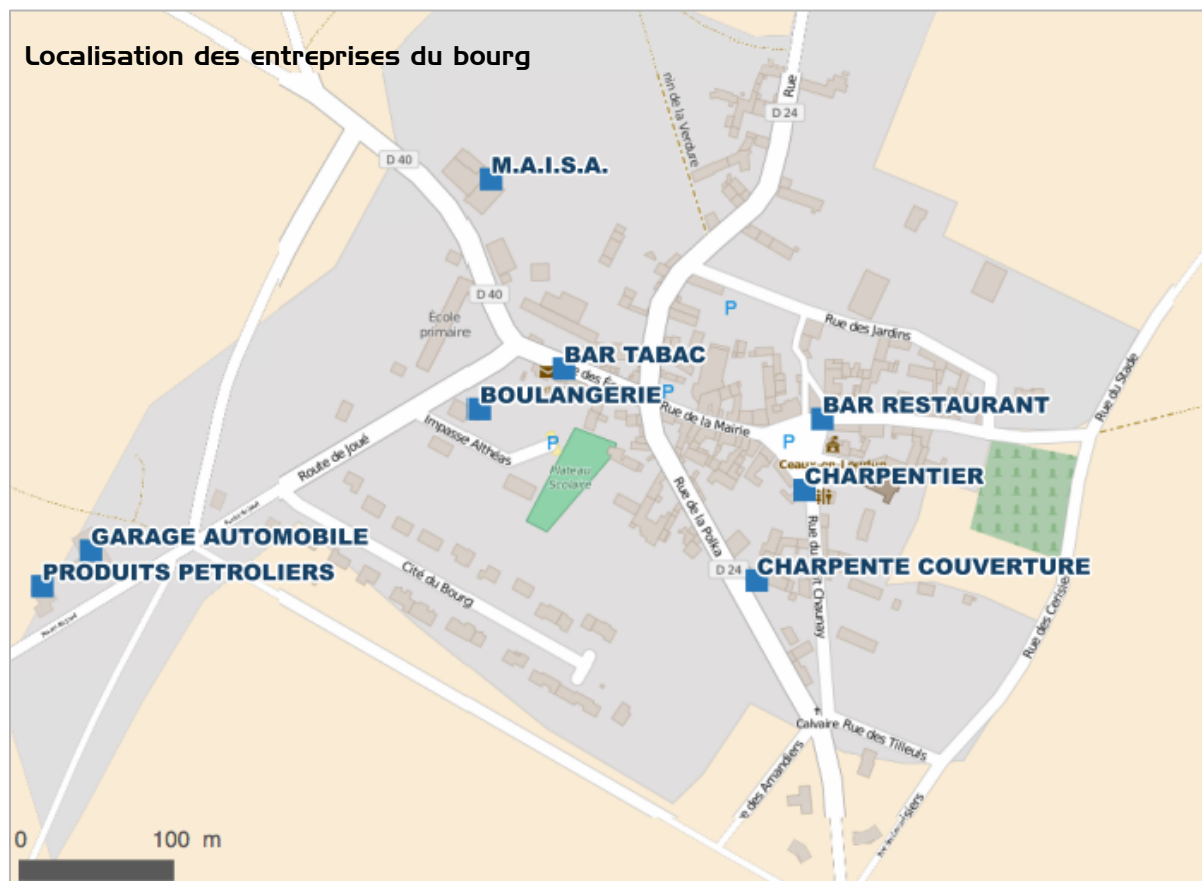
données	Nombre de logements commencés individuels purs	Surface en m ² de logements commencés individuels purs
2004	3	489
2005	3	571
2006	3	435
2007	1	128
2008	1	97
2009	1	107
2010	0	0
2011	1	104
2012	1	113
2013	0	0
Total	14	2044
Moyenne/an	1,4	204,4

2.3.3 ACTIVITES ECONOMIQUES

Le territoire de la communauté de communes du Pays Loudunais comprend trois zones d'activités de compétence communale (Beuxes, Pouant et Saint-Jean-de-Sauves) et 5 zones d'activités économiques d'intérêt communautaire : Bournand, Moncontour, Nueil-Sous-Faye, Les Trois-Moutiers et Monts-sur-Guesnes.

La commune de Ceaux-en-Loudun dispose sur son territoire d'une zone d'activités de compétence communale, composée de 2 entreprises (dépôt de carburant et garage automobile). La commune compte une douzaine d'entreprises artisanales (source CMA).

Début 2016, la commune a recensé 8 entreprises dans le bourg.



6 entreprises sont situées en dehors du bourg : Maçon (les Courtils), Paysagiste (Joué), Entreprise tracto-pelle et agricole (le Petit Chaunay), Entreprise tracto-pelle-terrassement (la Verdure), Chèvrerie vente de fromage (La Chalbardière) et élevage de faisans (La Fouquetière).

En dehors du bourg, la commune compte également trois entreprises de travaux agricoles : EARL La Voyette, EARL La Moye et EARL Le Clos Gouin.

☒ L'activité agricole

Cf. partie diagnostic agricole.

☒ L'activité touristique et récréative

L'étang communal se trouve dans la partie nord de la commune. L'étang est le point de départ du « sentier de l'étang d'Arbonne » sur une longueur de 8 km (boucle de 5 km possible). Il comporte une aire de pique-nique.

2.4 DIAGNOSTIC AGRICOLE

2.4.1 DONNEES GENERALES

2.4.1.1 CONTEXTE AGRICOLE

La commune appartient à la région agricole Plaine de Loudun, Châtelleraut.

☒ Potentiel agronomique des terres

Les aptitudes des sols de la commune révèlent de bons potentiels (cf carte partie précédente).

☒ Répartition des surfaces agricoles

Sur la commune de Ceaux-en-Loudun, la surface consacrée à l'agriculture représente 2 326 ha (recensement PAC 2013). 30 agriculteurs ont déclaré exploiter des terres au titre de la PAC sur la commune.

83 % de la commune est couverte de terres agricoles déclarées à la PAC en 2012. Parmi ces ilots PAC déclarés, on note une **majorité de cultures céréalières**. Les rotations évoluent chaque année mais ces éléments nous donnent des ordres de grandeur.

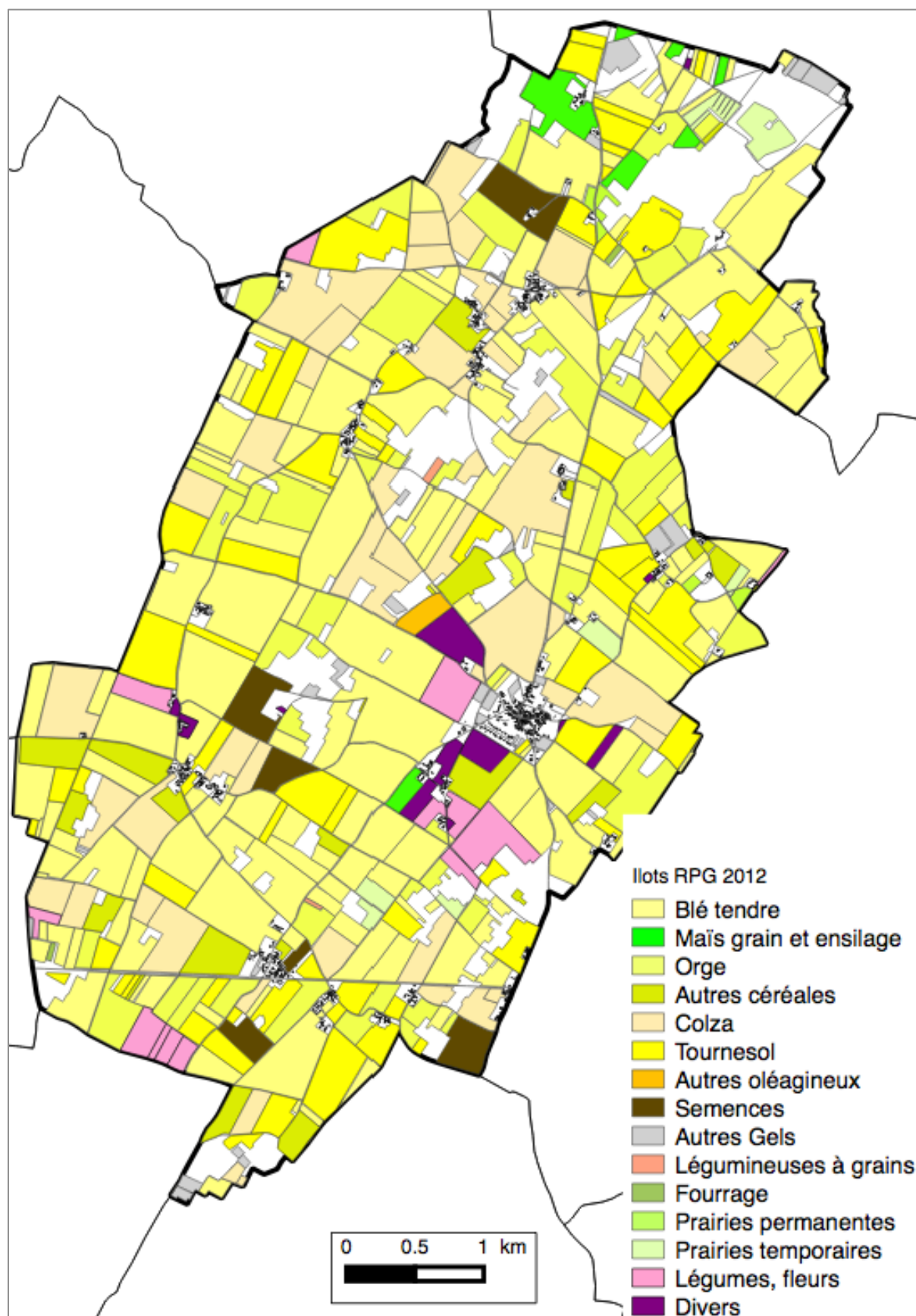
La commune compte une très grande majorité de terres labourables (très peu de cultures permanentes ou superficies toujours en herbe). Ceci pourrait être recoupé avec l'occupation des sols de la commune et l'absence de vallées, vallons ou milieux humides propices aux prairies.

Données PAC 2012

Répartition des terres déclarées à la PAC en 2012 à Ceaux-en-Loudun	Superficies en ha	% des parcelles PAC	% de la commune
BLE TENDRE	966	41%	34%
COLZA	392	17%	14%
TOURNESOL	351	15%	13%
ORGE	271	12%	10%
AUTRES CEREALES	98	4%	4%
LEGUMES-FLEURS	64	3%	2%
SEMENCES	57	2%	2%
AUTRES GELS	33	1%	1%
DIVERS	30	1%	1%
MAIS GRAIN ET ENSILAGE	29	1%	1%
PRAIRIES TEMPORAIRES	28	1%	1%
PRAIRIES PERMANENTES	6	0%	0%
AUTRES OLEAGINEUX	6	0%	0%
LEGUMINEUSES A GRAINS	2	0%	0%
FOURRAGE	1	0%	0%
Total	2334	100%	83%

D'après <http://data.epidemium.cc/>

Carte des ilots déclarés à la PAC à Ceaux en Loudun en 2012



2.4.1.2 CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les Recensements Généraux Agricoles (RGA) de 1979, 1988, 2000 et 2010 permettent d'avoir quelques indicateurs sur l'agriculture dans la commune, sans pour autant refléter fidèlement l'activité car :

- les données sont localisées à la commune du siège de l'exploitation ; les chiffres concernant le territoire communal peuvent donc s'avérer différents, une exploitation pouvant exercer son activité sur plusieurs communes.
- les dernières données datent de 2010 ; entre ce dernier recensement et 2016, le secteur a continué à connaître de fortes mutations.

Les données mettent néanmoins en avant les traits suivants :

☒ Un nombre d'exploitations en baisse

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	61	39	33
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	84	39	35
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	2 503	2 645	2 853
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	134	33	50

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Exploitations à Cœux en Loudun

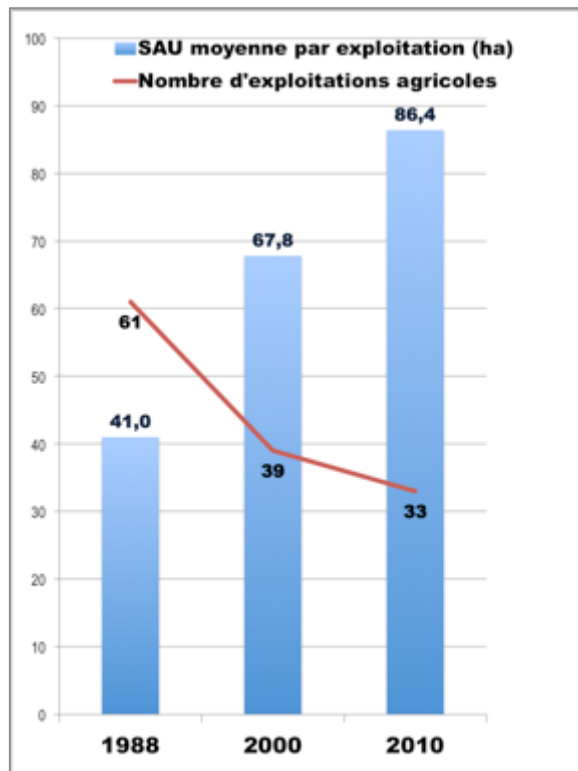
L'orientation technico-économique de la commune est « Céréales et oléoprotéagineux (COP) ».

Le RGA de 2010 recense **35 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune en 2010**. Le nombre d'exploitations a été réduit de 46 % de 1988 à 2010.

Alors que la superficie agricole utilisée (SAU) est globalement en progression, la **SAU moyenne par exploitation** a plus que doublé depuis 1970, et atteint **86,4 ha** aujourd'hui. Elle se situe néanmoins un peu au dessous de la moyenne départementale (91,9 ha en 2010).

Le **cheptel** en unités de gros bétail à l'échelle de la commune est en baisse de 1988 à 2010 (- 62 %).

Néanmoins, le nombre moyen d'unité de gros bétail par exploitation reste très peu élevé (7,1) par rapport aux communes limitrophes et à la moyenne départementale (86,3). Cela peut s'expliquer par une faible taille des exploitations agricoles ou par leur nombre élevé qui vient réduire cette moyenne.



Emploi agricole

Emploi agricole - exploitations ayant leur siège à Ceaux-en-Loudun

En 2010, les exploitations correspondent au total à **35 unités de travail annuel** (UTA : quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année). En 2010, on compte donc en moyenne 1 UTA par exploitation.

L'emploi agricole est en baisse. La modernisation des exploitations agricoles (mécanisation des outils de travail notamment) a conduit à une augmentation de la SAU moyenne par unité de travail : une UTA correspond en 2010 à 81,9 ha.

Main-d'œuvre

	Personnes			Volume de travail (UTA)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants	65	45	39	49	29	27
Salariés permanents (hors famille)	4	s	s	3	s	s

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Données sur les exploitants

En 2010, plus de la moitié des exploitations sont des exploitations individuelles. En terme de structure par âge, la part des moins de 40 ans se réduit. Ils ne sont plus que 6 compatibilités en 2010, ce qui pose la question de la succession à plus ou moins long terme pour les 27 autres exploitations.

Statut de l'exploitation

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Tous statuts	61	39	33	2 503	2 645	2 853
dont exploitations individuelles	57	32	17	1 986	1 469	597
dont groupements agricoles d'exploitation en commun (Gaec)	4	4	3	517	742	615

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Âge du chef d'exploitation ou du premier coexploitant

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble	61	39	33	2 503	2 645	2 853
dont moins de 40 ans	12	12	6	626	1 057	711

Appellations

La commune de Ceaux en Loudun est incluse dans les aires géographiques des signes d'identification de la qualité et de l'origine pour les produits suivants :

- Appellations d'Origine Contrôlée et Protégée AOC et AOP Beurre Charentes-Poitou, Saint-Maure-Touraine, Beurre des Charentes, Beurre des Deux-Sèvres.
- Indications Géographiques Protégées (IGP) : Agneau du Poitou-Charentes, Boeuf du Maine, Jambon de Bayonne, Melon du Haut-poitou, Rillettes de Tours, Veau du Limousin.

2.4.2 RECENSEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Bâtiments d'exploitation : Distances de réciprocité et présence de tiers dans la campagne

L'évolution de l'agriculture a modifié l'organisation de l'espace rural : apparition de hangars autour du bâti ancien, abandon d'anciennes ferme au profit d'une vocation unique d'habitat, etc.

A Ceaux-en-loudun, la vocation agricole du territoire persiste, avec de nombreux bâtiments agricoles émaillant la commune. Certaines exploitations se trouvent au cœur de hameaux habités.

Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations (article L.111-3 du code rural). Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place.

- Si l'exploitation est soumise à ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), la règle impose un recul de 100 mètres
- Si l'exploitation est soumise au RSD (Règlement Sanitaire Départemental), la règle impose un recul de 50 mètres par rapport aux bâtiments et annexes composant l'exploitation.

Dans la commune, deux exploitations d'élevage ayant des bâtiments soumis au RDS ont été recensées dans les lieux-dits suivants : La Fouquetière et Les Trépeaux (n°6 et 12 carte page suivante).

Identification des bâtiments agricoles

Le recensement des exploitations agricoles s'est déroulé par le biais d'une réunion d'échanges lors du démarrage de l'étude, à laquelle a été convié l'ensemble des exploitants agricoles ayant des bâtiments agricoles dans la commune. Une douzaine d'exploitants a participé.

Des entretiens individuels ont permis de localiser les bâtiments agricoles et d'échanger sur les éventuels projets des exploitants. Pour les exploitants non présents, le repérage a été effectué à partir des données de la carte communale actuelle, somme toute assez récente, et de la connaissance locale des élus.

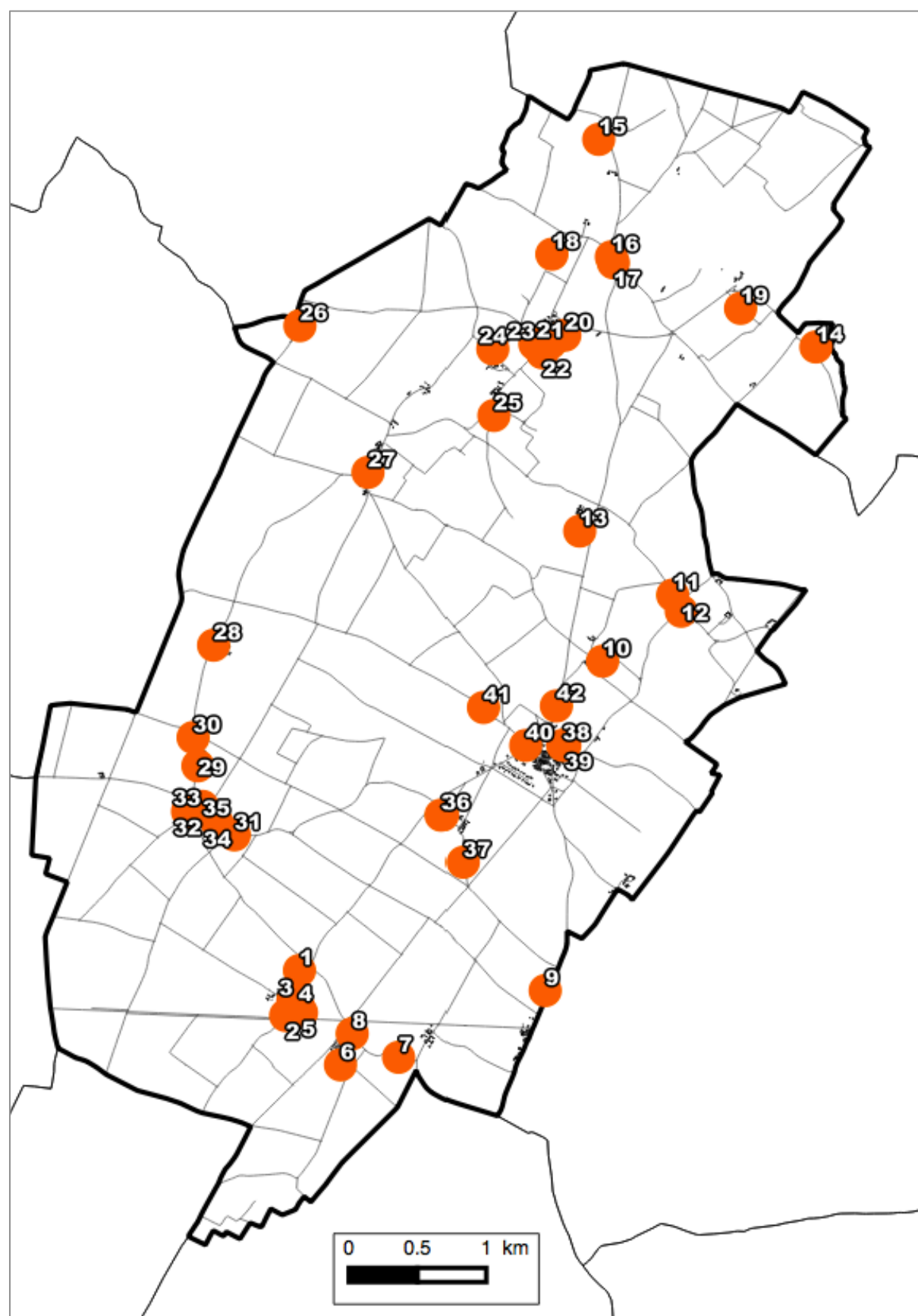
Les données récoltées, sous réserve de la déclaration des exploitants, sont prises en compte dans les choix de zonage. Il a été fait en sorte que les zones constructibles excluent les bâtiments agricoles.

Perspectives et enjeux agricoles

Les premiers enjeux et questionnements agricoles qui sont ressortis de la concertation sont :

- ceux liés aux possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles et aux difficultés de cela peut poser à proximité des exploitations agricoles,
- ceux liés aux difficultés de maintenir l'activité agricole face à certaines réglementations (interdiction de toute consommation d'espace, défense incendie insuffisante, etc).

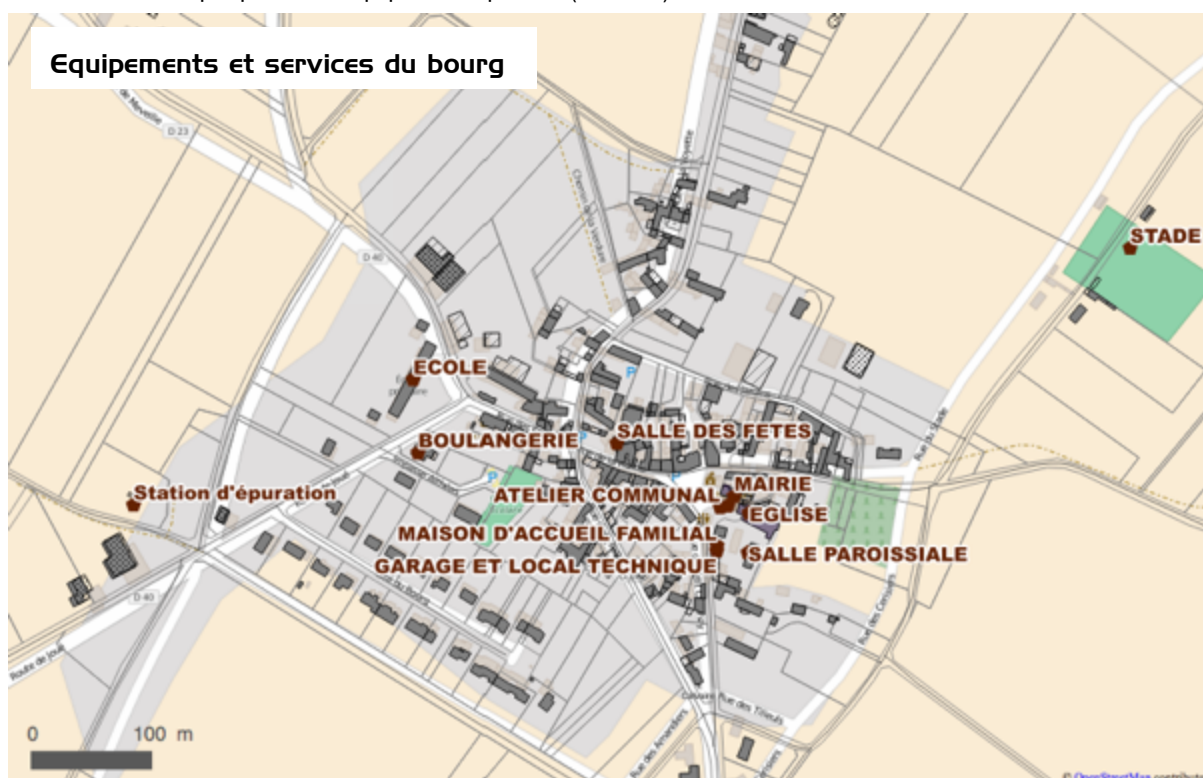
Pré-repérage des bâtiments agricoles



2.5 DESSERTE ET EQUIPEMENTS

2.5.1 EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX

La commune compte plusieurs équipements publics (cf. carte).



Ceaux est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI), les écoliers sont répartis sur trois sites. A Ceaux-en-Loudun, on compte environ 55 écoliers.

Vue depuis le sentier derrière l'église, comprenant quelques équipements de jeux



Ecole



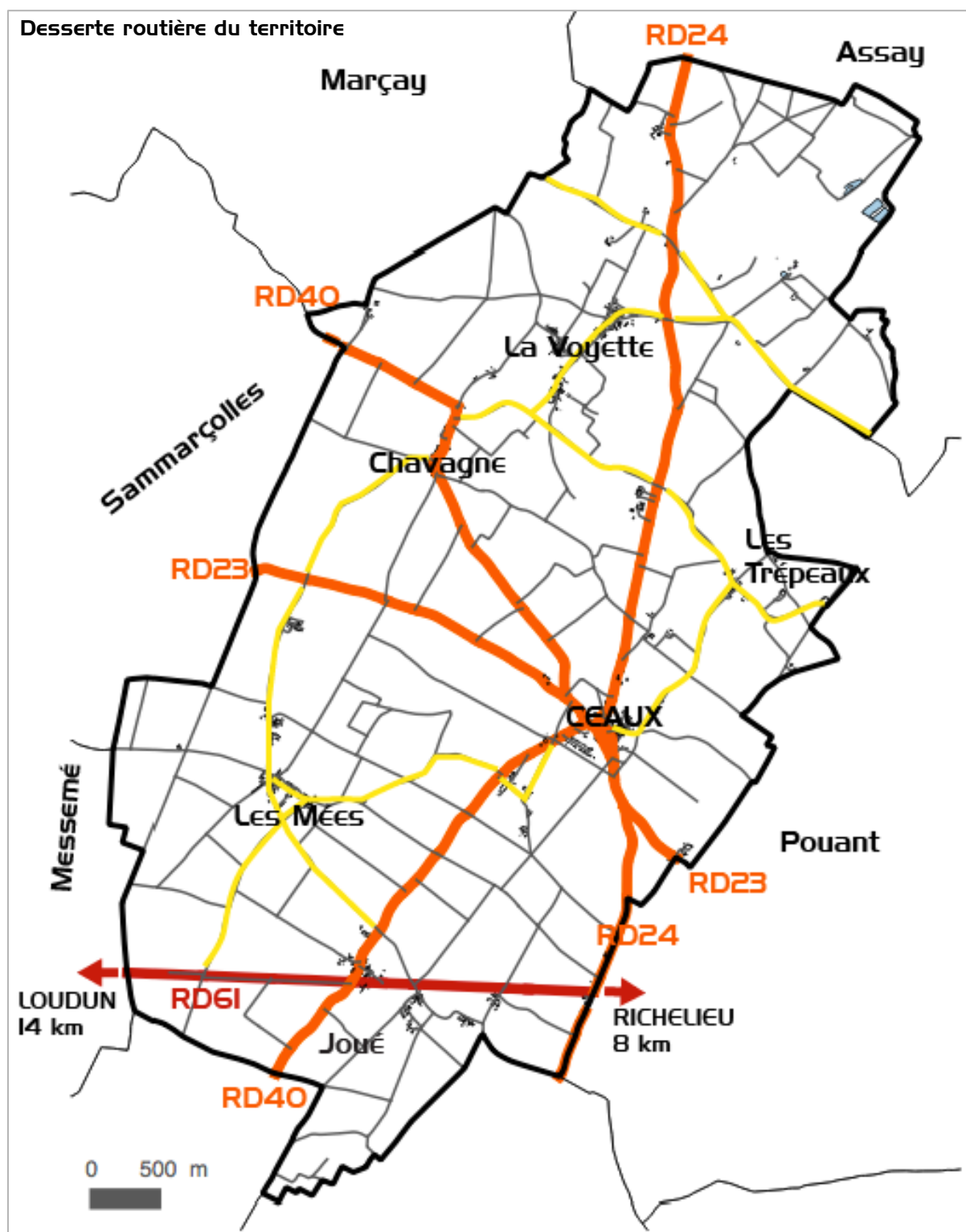
Mairie



2.5.2 VOIES DE COMMUNICATIONS ET TRANSPORTS

La commune est concernée dans sa périphérie sud par un axe majeur inter-départemental, la **RD61** reliant **Loudun et Richelieu**. Un aménagement sécurisé permet l'accès au bourg par le village de Joué. Un réseau de voies intercommunales sillonne le territoire, le bourg se trouvant à l'intersection de ces voies..

La commune de Ceaux-en-Loudun n'est traversée par aucune route classée à grande circulation.



Desserte du bourg

Le bourg est desservi par plusieurs routes départementales. Des voies de communication permettent son contournement et limitent ainsi la circulation dans le centre bourg.

Au sein du bourg, plusieurs liaisons piétonnes sont aménagées, notamment derrière l'église.

Voies du bourg



Contournement sud

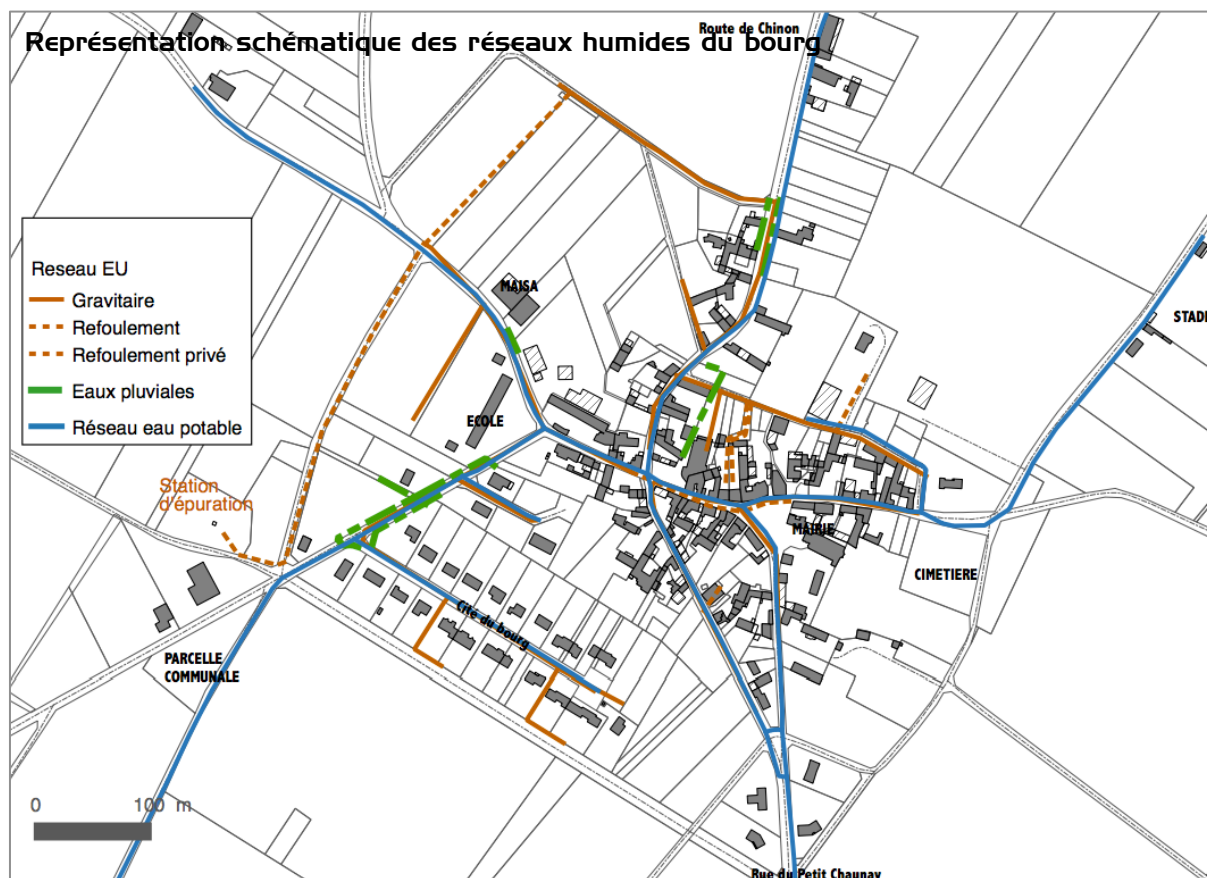


Entrée de bourg depuis la route de Méveillé



2.6 DONNEES TECHNIQUES

2.6.1 RESEAUX



Assainissement

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif dans le bourg.

Description de la station Nom de la station : CEAUX-EN-LOUDUN (Zoom sur la station) Code de la station : 0486044S0001 Nature de la station : Urbain Réglementation : Eau Région : POITOU-CHARENTES Département : 86 Date de mise en service : 01/06/2007 Service instructeur : DDT de la Vienne Maître d'ouvrage : Exploitant : Commune d'implantation : CEAUX-EN-LOUDUN Capacité nominale : 420 EH Débit de référence : 63 m3/j Autosurveillance validée : validé Traitement requis par la DERU : - Traitement approprié + Filières de traitement : Agglomération d'assainissement Code de l'agglomération : 040000186044 Nom de l'agglomération : CEAUX-EN-LOUDUN Commune principale : CEAUX-EN-LOUDUN Tranche d'obligations : [200 ; 2 000] EH Taille de l'agglomération en 2014 : 264 EH Somme des charges entrantes : 264 EH Somme des capacités nominales : 420 EH + Liste des communes de l'agglomération :	Chiffres clefs en 2014 Charge maximale en entrée : 264 EH Débit entrant moyen : 17 m3/j Production de boues : 1 tMS/an Destinations des boues en 2014 (en tonnes de matières sèches par an) : Absence de données	Milieu récepteur Bassin hydrographique : LOIRE-BRETAGNE Type : Sol Nom : sol Nom du bassin versant : Zone Sensible : La Loire aval Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006) Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006) Consulter les zones sensibles Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer) Conformité équipement (31/12/2015 : prévisionnel) : Oui Respect de la réglementation en 2014 Conforme en équipement au 31/12/2014 : Oui Conforme en performance en 2014 : Oui Respect de la réglementation en 2013 Respect de la réglementation en 2012 Respect de la réglementation en 2011 Respect de la réglementation en 2010 Respect de la réglementation en 2009 Respect de la réglementation en 2008
---	---	--

source : MEDDE – ROSEAU – Octobre 2015

La station d'épuration (STEP) est située dans la partie sud-ouest du bourg. D'une capacité de 420 EH, elle peut encore accueillir de nouveaux raccordements (Somme des charges entrantes : 264 EH). Dans les hameaux et écarts de la commune, l'assainissement est autonome.

Le réseau d'assainissement du bourg comporte plusieurs postes de refoulement.

Le réseau s'accompagne de tronçon de **collecte des eaux pluviales** gravitaire, comprenant des bouches et avaloirs.

❁ Adduction en eau potable

Origine. L'eau potable est distribuée par le Syndicat d'Eau du Bas Loudunais. L'unité de distribution d'eau du Bas Loudunais/Compriny est alimentée par un **forage situé au lieu-dit Compriny**, commune de Beuxes, d'une profondeur de 47 mètres.

La gestion de la distribution est assurée par le S.I.V.E.E.R.

Traitement. Avant d'être distribuée, l'eau puisée subit un traitement de déferri-sation suivi d'une désinfection au chlore gazeux.

Qualité de l'eau. La qualité de l'eau distribuée est conforme.

Qualité de l'eau distribuée :

PARAMETRES Moyennes 2014	Limites ou Réf de qualité	UNITES DE DISTRIBUTION	
		A (Scevolles)	B (Compriny)
pH	Entre 6,5 et 9	7,6	7,5
Conductivité (μ S/cm à 25°C)	200 - 1100	938	791
TURBIDITE (en NFU)	2	0,25	0,31
DURETE (TH en °F)	-	45,2	38
NITRATES (en mg/l)	50	0,5	0,5
FLUOR (en mg/l)	1,5	0,36	0,26

source : ARS Poitou-Charentes, qualité de l'eau 2014

❁ Défense incendie

Actuellement, la réglementation impose, dans le cadre d'un risque courant (hors risques spécifiques, établissements recevant du public...), soit une réserve d'eau de 120 m³ minimum utilisable en 2 heures, soit des hydrants (bouches, poteau d'incendie) normalisés pouvant assurer un débit de 60 m³/heure pendant deux heures sous une pression de un bar. Les points d'eau devront être situés à moins de 200 mètres des habitations ou bâtiments à défendre (400 mètres pour les maisons individuelles). Cette distance peut être ramenée à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public. La desserte des bâtiments en voirie doit permettre en toutes circonstances l'accès aux véhicules d'incendie et de secours.

La commune dispose de 22 poteaux incendie répartis comme suit (données du SIVVER de 2014)

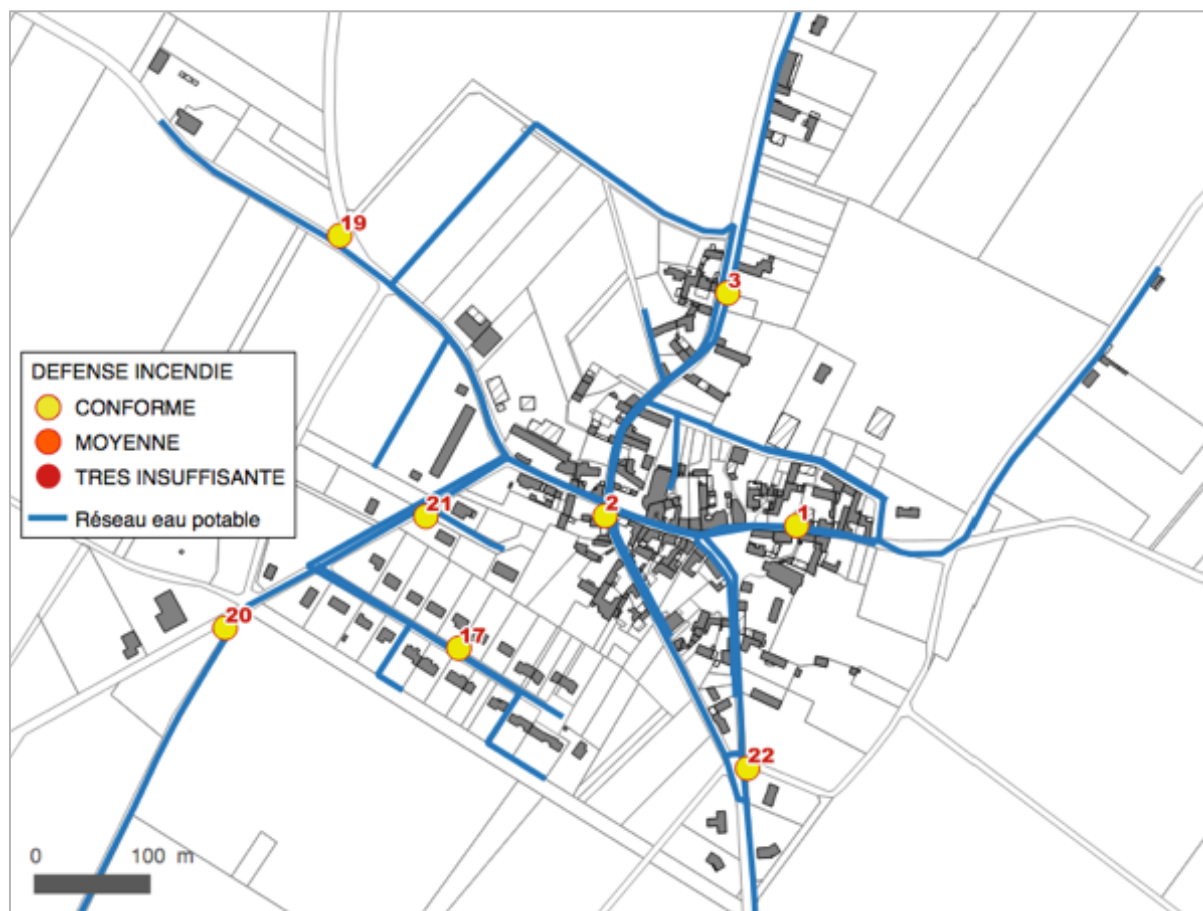
- 12 d'un débit unitaire conforme (supérieur ou égal à 60m³/h sous 1 bar)
- 8 d'un débit unitaire non conforme, moyen (supérieur ou égal à 30 et inférieur à 60m³/h sous 1 bar)
- 2, d'un débit unitaire non conforme, très insuffisant (inférieur à 30m³/h sous 1 bar).

La défense incendie est complétée par des points d'eau naturels et artificiels répartis comme suit :

- réserve artificielle « La Boisdonnerie – EARL Gallais », d'une capacité supérieure à 60 m³.

Dans le bourg, la défense incendie est bien assurée, les poteaux ont des débits conformes.

Localisation des poteaux incendie dans le bourg



Tous les écarts ne disposent pas d'un moyen de défense contre le risque d'incendie. Pour ceux qui en sont pourvus, les débits ont des niveaux différents, la défense incendie n'est pas toujours réglementaire. A Chavagne et Guigné, les débits sont même très insuffisantes.

Néanmoins, la commune a prévu de remédier à ces dysfonctionnements et a programmé l'implantation de nouveaux points de réserve incendie dans les hameaux.

La carte illustre le territoire de la commune de Chavagne, divisé en 22 quartiers. Le réseau d'adduction d'eau potable est représenté par une ligne bleue. L'état de la défense incendie est classé en trois niveaux, indiqués par des cercles colorés : jaune pour 'CONFORME', orange pour 'MOYENNE', et rouge pour 'TRES INSUFFISANTE'. Les quartiers sont répartis comme suit :

- Quartiers 1 à 12 (Rouge - TRES INSUFFISANTE) :** 1 (LA BOISDONNERIE), 2 (LA BOULE LA GARENNERIE), 3 (LA DÉFRICHE), 4 (LA FAVERIE CHAMP BLANC), 5 (CHÂTEAU ARTIGNY LA MÉNAGÈRE), 6 (LE BOIS DE CHATEL), 7 (LE BOIS D'ARANGER), 8 (LA VOIE), 9 (LA JARRE), 10 (LA VERDURE), 11 (GUIGNÉ), 12 (CHAVAGNE).
- Quartiers 13 à 22 (Jaune - CONFORME) :** 13 (MÉVEILLE), 14 (LUSSEY), 15 (LA GUIGNIÈRE), 16 (LES MÊS), 17 (PONCHÈRE), 18 (LA CAUTRONNIÈRE), 19 (LES COURTILS), 20 (LE PETIT CHAUNAY), 21 (LA GAUBERTIÈRE), 22 (BEL ÉBAT).

Une légende en bas à droite confirme ces classifications et indique que la ligne bleue représente le 'Réseau eau potable'. Une échelle de 500 m est fournie en bas à gauche.

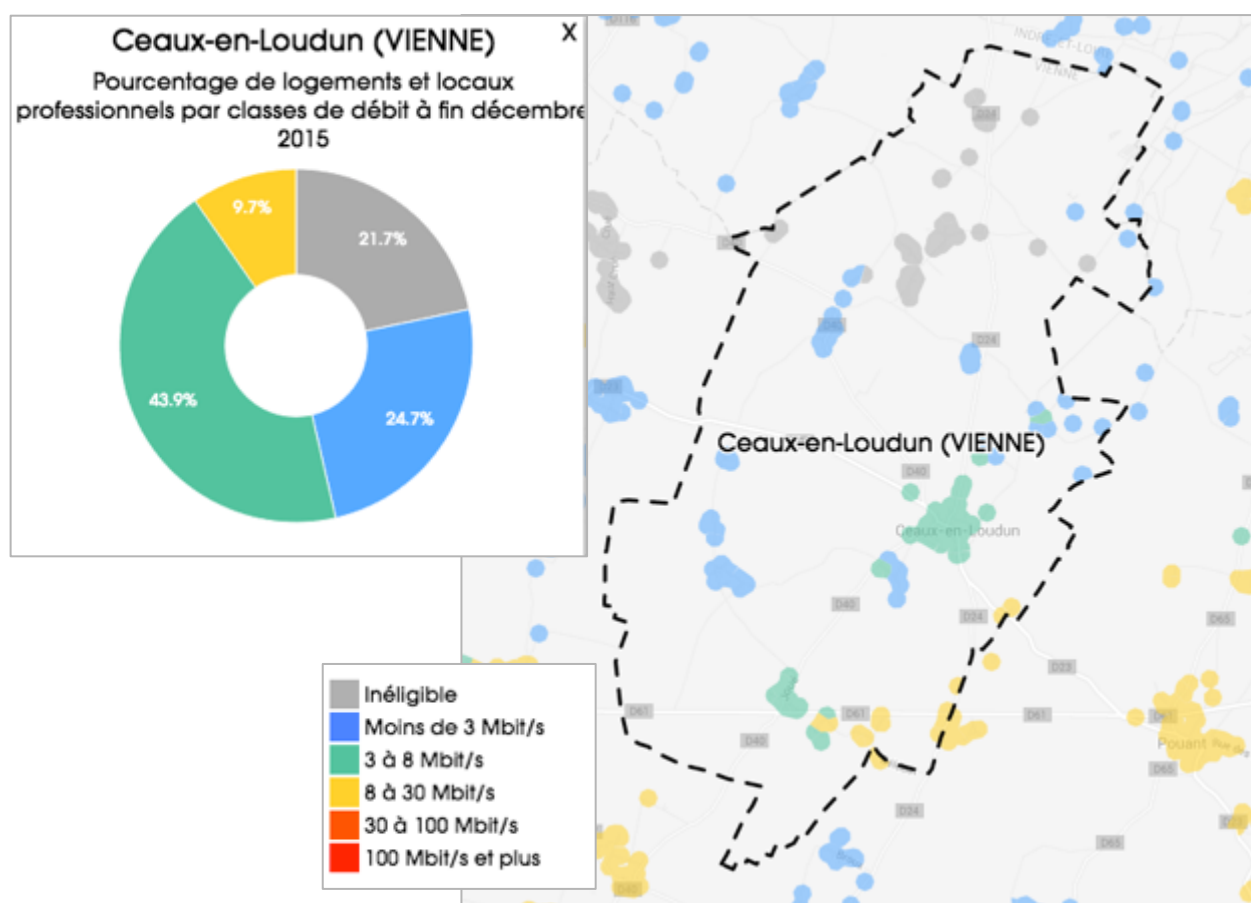
☒ Gestion des déchets ménagers

Elle est assurée par la communauté de communes.

☒ Communications numériques

L'aménagement numérique, par le déploiement d'infrastructures haut débit, et le développement des services et des usages qui y sont liés, est un enjeu important de l'aménagement et du développement du territoire. Les technologies numériques peuvent en outre permettre de réduire l'empreinte écologique (dans les transports, l'urbanisme etc) et renforcer l'attractivité du territoire (développement du télétravail).

La commune bénéficie de débits moyens mais qui restent acceptables, sauf dans la partie nord de la commune.



Le schéma directeur d'aménagement numérique de La Vienne a été approuvé en janvier 2013.

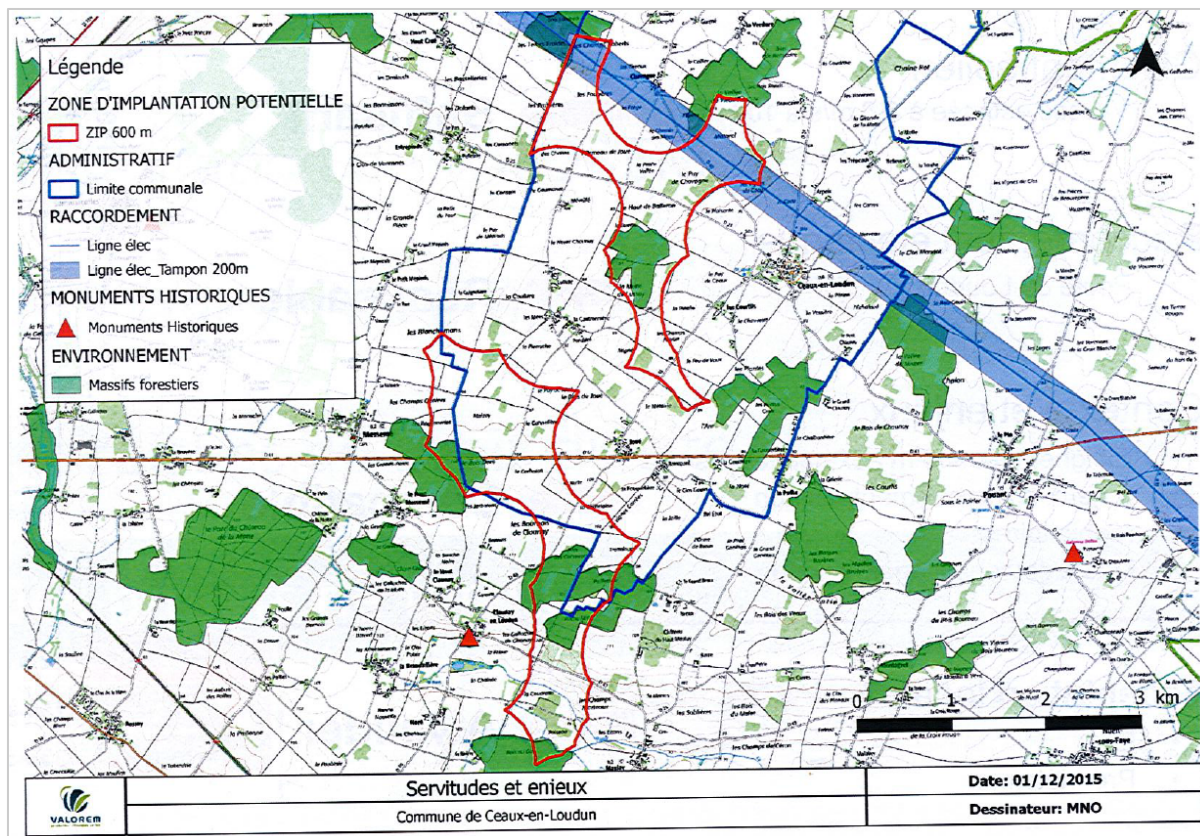
☒ Energie éolienne

Le schéma régional de l'éolien (SRE) a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 septembre 2012. L'objectif de ce schéma est de contribuer au développement de la production d'énergie éolienne terrestre, en orientant les projets vers les secteurs de moindre enjeu en matière de patrimoine architectural et culturel, de paysage, de biodiversité, d'urbanisme... Il s'agit d'un volet du Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE).

La commune y figure parmi les zones favorables au développement éolien.

La commune fait actuellement l'objet d'une étude d'implantation d'éoliennes (entre 6 et 10). Deux zones d'implantation potentielle existent dans la commune. L'étude est en cours.

Etude des contraintes liées à l'implantation d'éolienne dans la commune (source : Valorem)



L'implantation d'éoliennes est autorisée dans les zones non constructibles des cartes communales.

2.6.2 RISQUES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) validé par arrêté n°2012-PC-024 du 25 juin 2012 indique que la commune de CEAUX EN LOUDUN est exposée aux risques suivants :

- les argiles gonflantes,
- les cavités,
- les mouvements de terrain,
- risque sismique modéré,
- le transport de matières dangereuses
- tempête

☒ Arrêts portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

La commune a déjà été concernée par plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, notamment dus aux inondations et coulées de boue.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
Inondations et coulées de boue	17/06/2013	19/06/2013	25/11/2013	27/11/2013

source : <http://macommune.prim.net/>

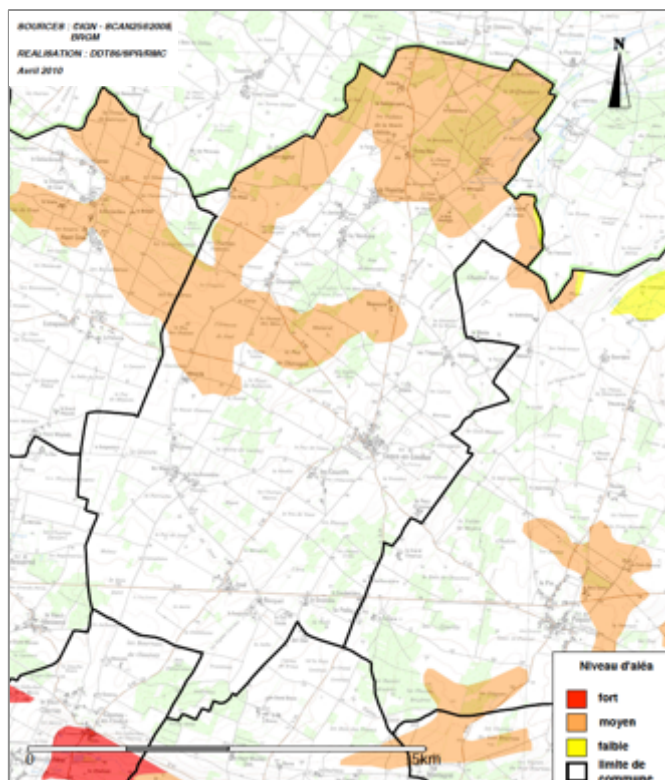
☒ Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des argiles est un phénomène naturel qui peut engendrer de sérieux risques pour les constructions.

Il est lié à la modification de la consistance des sols argileux en fonction de leur teneur en eau, accompagnée de variations de volumes plus ou moins conséquentes selon la structure du sol et les minéraux en présence.

Dans la commune, le risque est présent à un niveau nul pour la partie sud de la commune, faible dans la partie nord.

**Mouvements différentiels de terrain
liés au phénomène de retrait-
gonflement des sols argileux
Commune de Ceaux en Loudun**



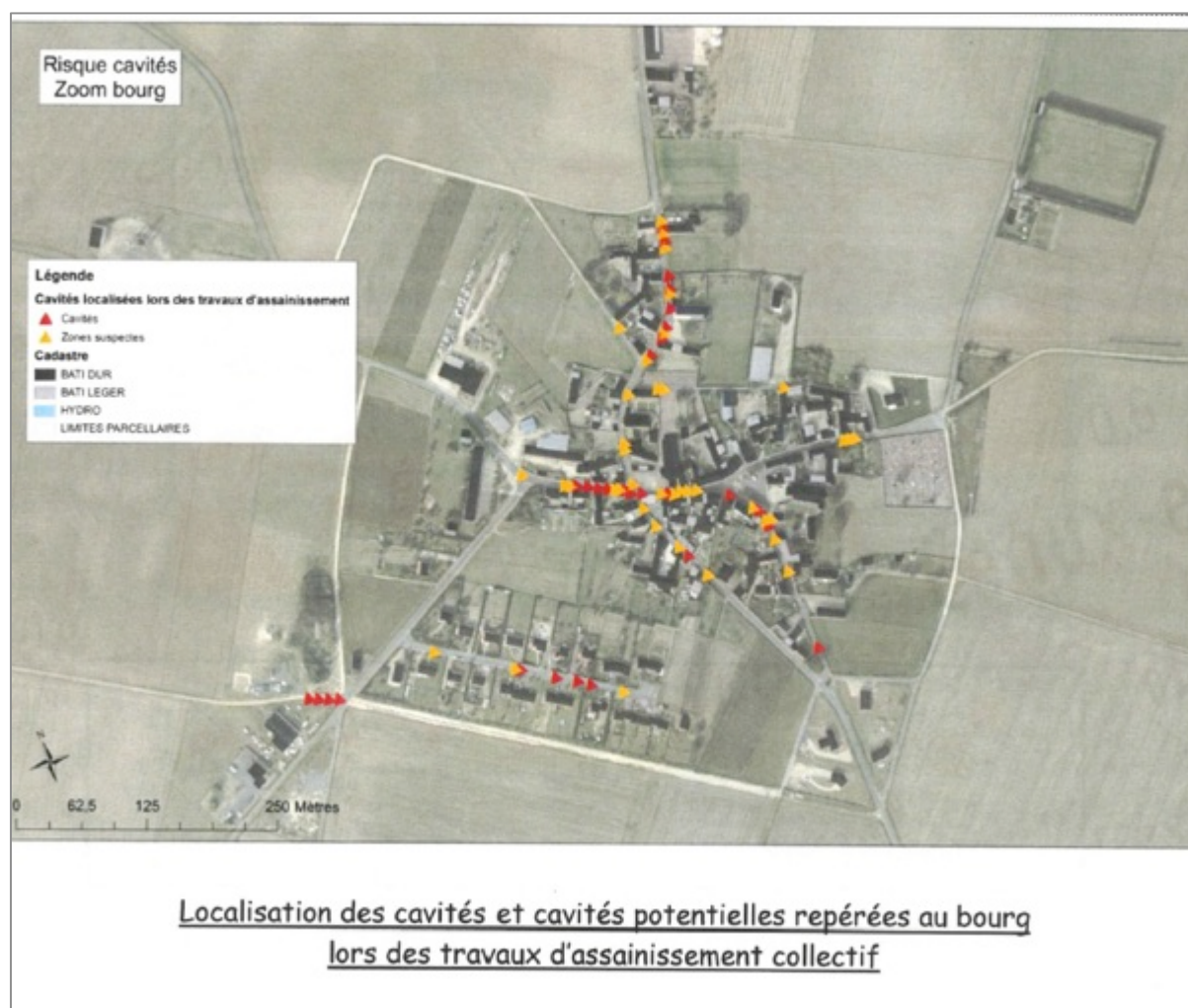
Risque sismique

L'analyse de la sismicité historique, de la sismicité instrumentale et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une commune, c'est-à-dire l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donné. Le zonage sismique de la France compte cinq zones de sismicité (zone 1 très faible, zone 2 faible, zone 3 modérée, zone 4 moyenne, zone 5 forte). Ceaux-en-Loudun se trouve en zone de **sismicité modérée** (zone 3). Dans les zones de sismicité modérée, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Le risque cavités souterraines

Dans le bourg, plusieurs cavités souterraines indéterminées semblent être présentes. Lors de l'inventaire départemental réalisé en 2010, il est apparu que la commune fait état de plusieurs sites potentiels.

Ci-dessous le plan des cavités et zones suspectes repérées lors des travaux d'assainissement.



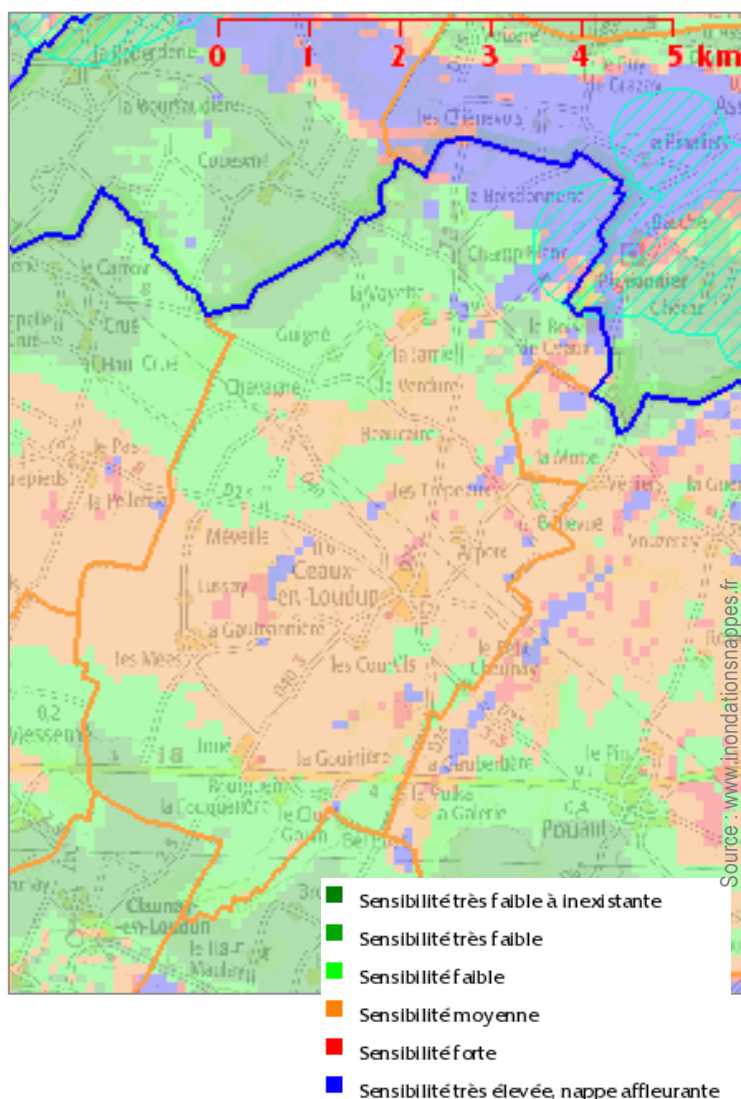
Du fait de la nature des sols, ce risque est potentiellement présent sur la quasi-totalité du territoire communal. Il est difficile à cibler précisément, car il comprend aussi bien des cavités ouvertes que des cavités qui ont été refermées par du falun.

❖ Zone «sensible aux remontées de nappes»

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une **émergence de la nappe au niveau du sol**, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Les dommages sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts causés par ces remontées peuvent être inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, des dommages aux réseaux routiers, des remontées de canalisations enterrées, etc...

La commune présente une sensibilité moyenne à ce risque dans sa partie centrale, avec quelques poches de sensibilité forte.



❖ Le risque transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le transport de matières dangereuses transitant sur ses infrastructures routières.

Le risque TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il concerne essentiellement les voies routières et ferroviaires.

Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. L'accident de TMD peut combiner un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols). Les enjeux humains, économiques et environnementaux ne sont pas négligeables.

❖ Autres types de risques

Risque industriel. La commune de CEAUX-EN LOUDUN compte 4 sites industriels (d'après données basias), liés à des dépôts de gaz combustible liquéfié.

Nitrates. Par arrêté du préfet de la Région Centre, coordonnateur du bassin Loire Bretagne, en date du 21 décembre 2012, le territoire de la commune de CEAUX EN LOUDUN est classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole. A ce titre, un programme d'actions des zones vulnérable a été mis en place.

2.6.3 SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

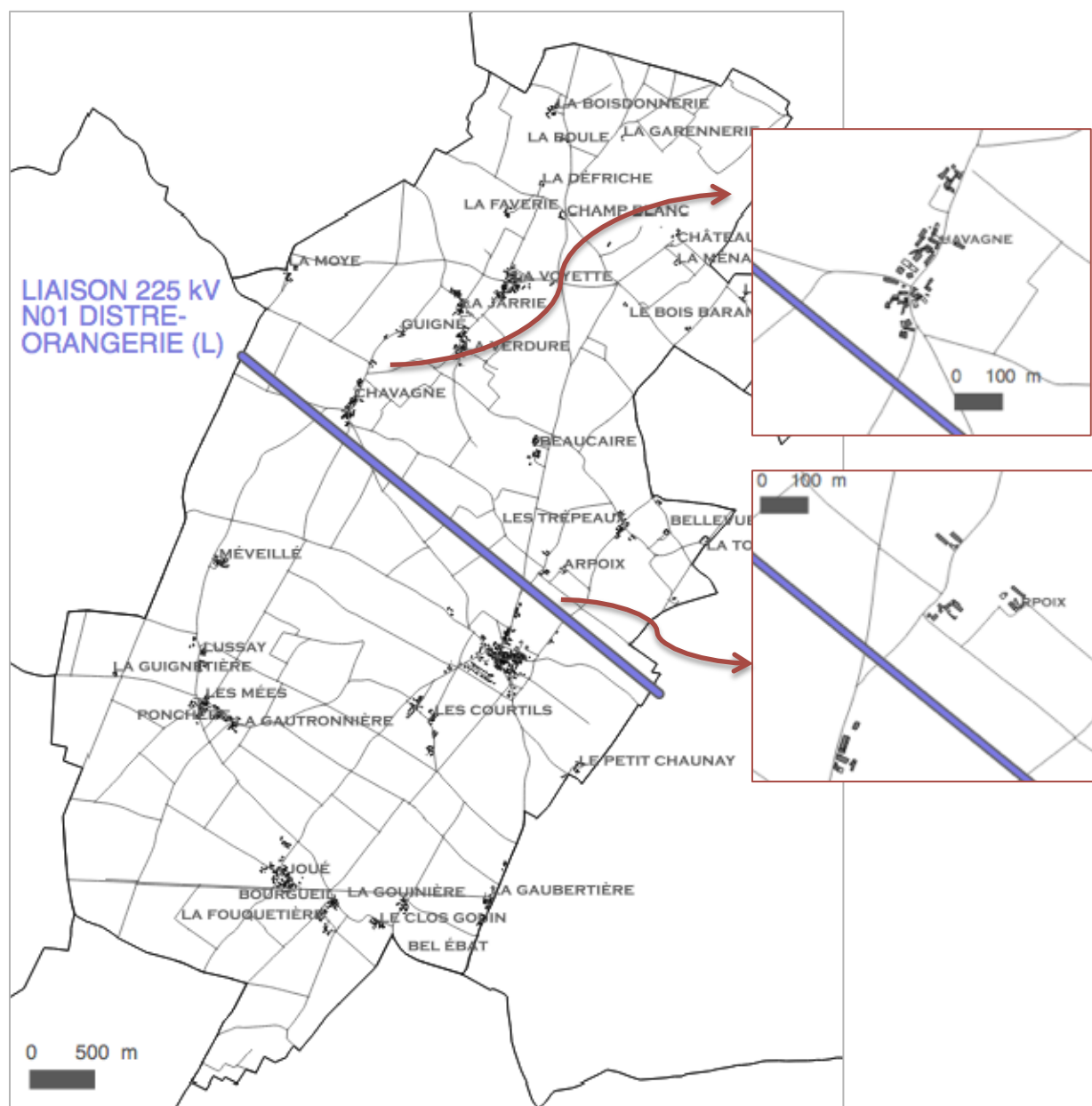
Une servitude d'utilité publique est applicable sur le territoire communal.

■ a - I4 - Transport d'électricité : Liaison 225kV N° DISTRE-ORANGERIE (L)

L'ouvrage doit être pris en compte dans les choix de la carte communale : veiller au zonage constructible à proximité de la ligne, veiller à l'éventuel classement de boisements à proximité de la ligne qui limiterait les possibilités d'intervention sur la ligne.

Les enjeux sont notamment à prendre en compte au niveau de Chavagne et entre Arpoix et la partie nord du bourg.

Localisation de l'ouvrage de transport d'énergie électrique et enjeux à prendre en compte



Par ailleurs, d'autres lignes électriques existent sur le territoire, notamment une ligne 90kV qui se situe le long de la RD61 et passe au niveau de Joué.

3 JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL

3.1 DIAGNOSTIC PROSPECTIF

3.1.1 PREVISION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET ACTIVITES

Scenarii et projections de développement de l'habitat

Etablir le plus justement possible les prévisions d'accueil de populations est nécessaire pour permettre à la commune de veiller à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les besoins non liés à l'évolution démographique

Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement **maintenir le volume de sa population**, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. La construction de logements permet alors de :

- compenser la baisse de la taille des ménages (dessalement de la population, c'est à dire baisse du nombre de personnes par ménage)
- renouveler une partie de son parc (opérations et changements de destination affectant les logements existants)
- assurer une bonne fluidité des parcours résidentiel (évolution des résidences secondaires et logements vacants)

Dans une commune rurale, les besoins endogènes sont difficiles à prévoir ; seul le dessalement des ménages est une tendance durable à l'échelle nationale qui peut entrer dans les prévisions :

Hypothèses du nombre de personnes par ménage :

Hypothèse 1 - maintien du niveau de 2012	2,28
Hypothèse 2 - rapprochement tendance départementale	2,1

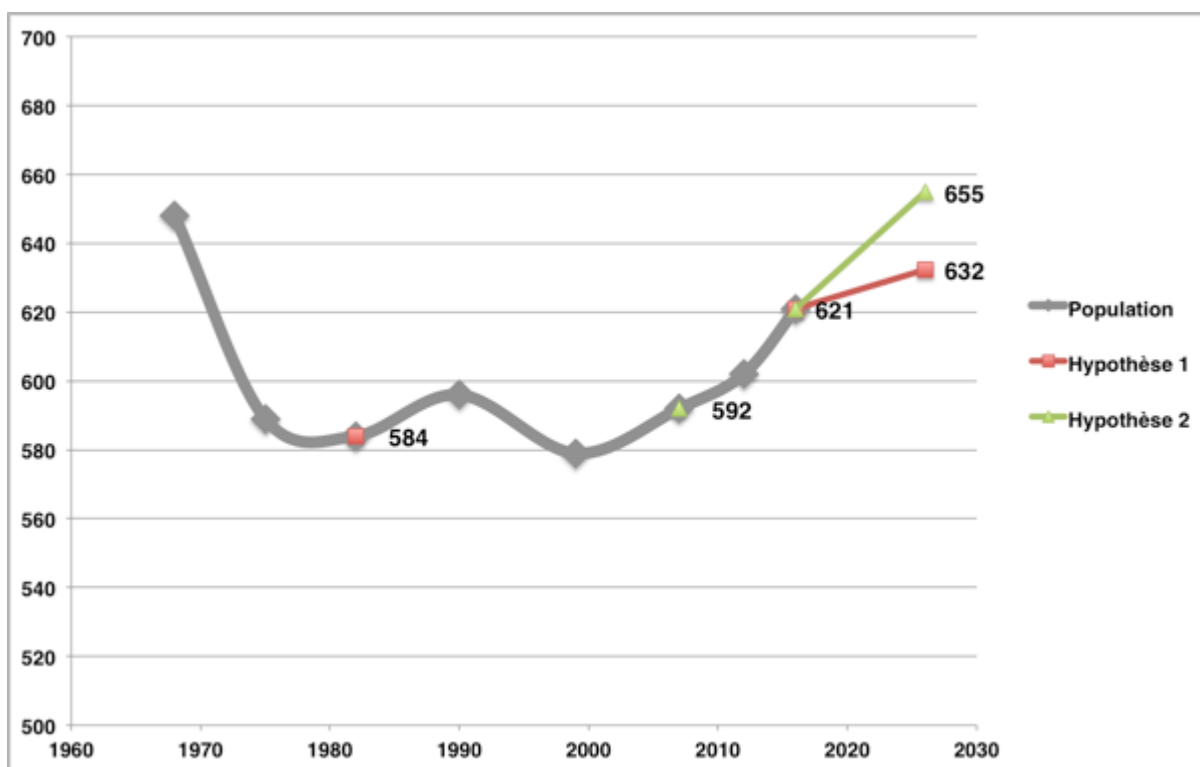
Les besoins liés à l'évolution démographique

Plusieurs hypothèses de prévisions démographiques sont envisageables à partir des tendances des évolutions de population de ces dernières années. Les prévisions s'appuient sur le taux de croissance observé :

- sur le long terme pour l'hypothèse 1 (recul sur 34 ans, c'est-à-dire période 1982-2016)
- sur une période plus réduite terme pour l'hypothèse 2 (recul sur 9 ans, c'est-à-dire période 2007-2016)

En se basant sur les taux de croissance annuelle observés, des prévisions en terme de nombre d'habitants à l'horizon 2025 peuvent être établies :

	Taux de croissance annuel	Population 2025 estimée	Evolution population
Hypothèse 1 – long terme	0,92	632	+ 11
Hypothèse 2 – tendance récente	0,72	655	+ 34



Bilan des prévisions

En croisant les hypothèses desserrement des ménages et démographiques, il est possible d'estimer le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger la population en 2025.

Le calcul est basé sur le dernier chiffre connu de nombre de résidences principales : 264 logements en 2012 et donc sur le chiffre de population correspondant (602) ; une extrapolation est effectuée pour 2016-2026 (le nombre de logements n'étant pas connu en 2016).

Hypothèses desserrement des ménages :		2,28	2,1
Logements nécessaires 2026	Hypothèse 1	277	301
	Hypothèse 2	287	312
Logements supplémentaires à prévoir	Hypothèse 1	13	37
	Hypothèse 2	23	48
Variation annuelle	Hypothèse 1	1,0	2,7
	Hypothèse 2	1,7	3,4
Extrapolation 2016 - 2026	Hypothèse 1	10	27
	Hypothèse 2	17	34

En fonction de chaque paramètre, le nombre de logements supplémentaires pour loger la population en 2025 varie. Le besoin pourrait s'établir **jusqu'à 34 logements supplémentaires**.

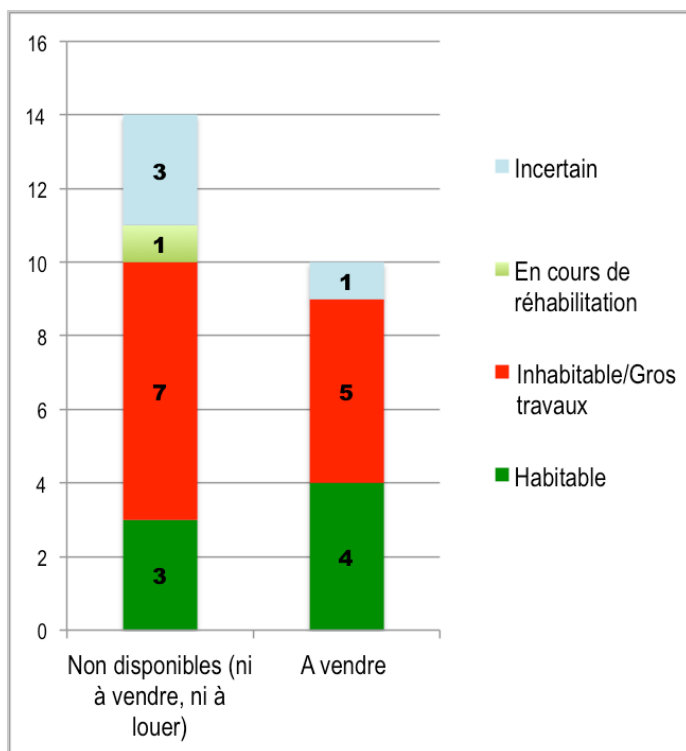
Le décompte de quelques logements vacants pouvant répondre aux besoins

Etat des lieux de la vacance à Ceaux-en-Loudun

Les causes du niveau de la vacance élevé dans la commune sont diverses : bâtiments qui se libèrent dans les anciens corps de fermes et qui ne sont pas toujours en bon état pour être habités, propriétés à l'abandon dans le bourg, crise, réticence à la location, ... ; les nouveaux ménages préférant s'installer dans des constructions neuves répondant mieux à leurs attentes.

Une analyse a été effectuée afin de vérifier si, dans le stock de logements vacants, des déductions peuvent être faites concernant les besoins en logements. La mairie a recensé les logements vacants présents sur son territoire afin de parvenir à mieux identifier ce phénomène.

Logements vacants recensés à Ceaux-en-Loudun



	Non disponibles	A vendre	total
Habitable	3	4	7
Inhabitable/Gros travaux	7	5	12
En cours de réhabilitation	1	0	1
Incertain	3	1*	4
total	14	10	24

Source : étude communale, septembre 2016

* Incertitude sur la mise en vente

Sur les 24 logements non occupés recensés, **seuls 4 sont à la fois habitables et en vente**. Ils sont situés dans le bourg, à la Jarrie, à la Voyette et à la Verdure (cf carrés verts sur la carte suivante).

Ainsi, en dehors de ces quatre logements, il paraît difficile d'estimer le nombre de logements vacants qui, dans la commune, pourraient être réhabilités et ou mis en vente et ainsi répondre aux besoins en logements d'ici 10 ans

Consciente de ce phénomène et de ses impacts sur l'aspect qualitatif du bourg, la commune réfléchit aux moyens d'y remédier. Cependant, il est difficile d'agir sur le parc privé.

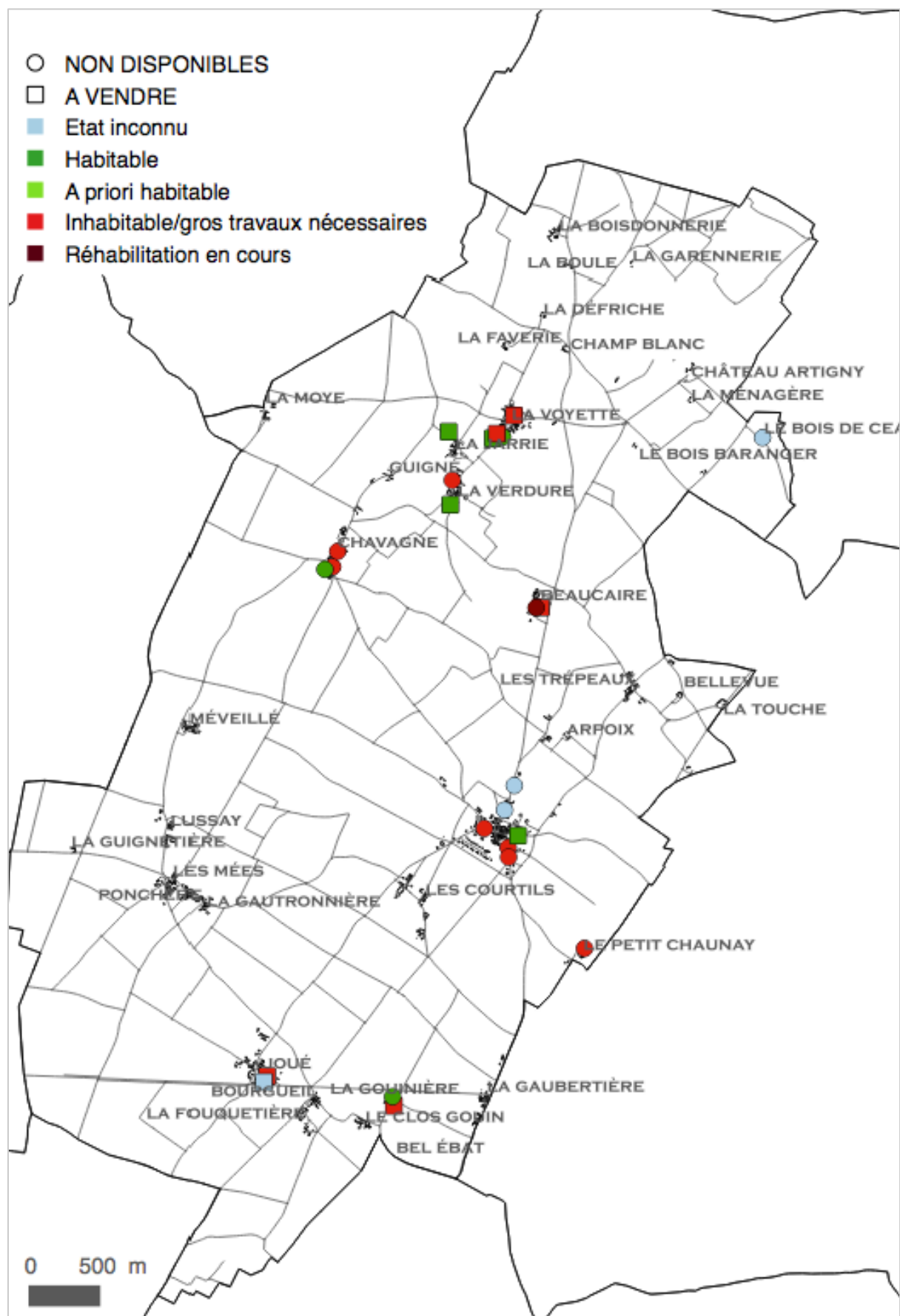
On peut estimer que **4 logements vacants** pourraient répondre aux besoins de la population, au maximum.

Bilan réajusté des besoins en logements :

En fonction de chaque paramètre, le nombre de logements supplémentaires pour loger la population en 2025 pourrait s'établir **jusqu'à 30 logements supplémentaires**.

En se basant sur une moyenne de 10 logements /ha (ordre de grandeur indicatif), le besoin en surfaces constructibles est au maximum de 3 ha.

Répartition des logements vacants identifiés par la commune



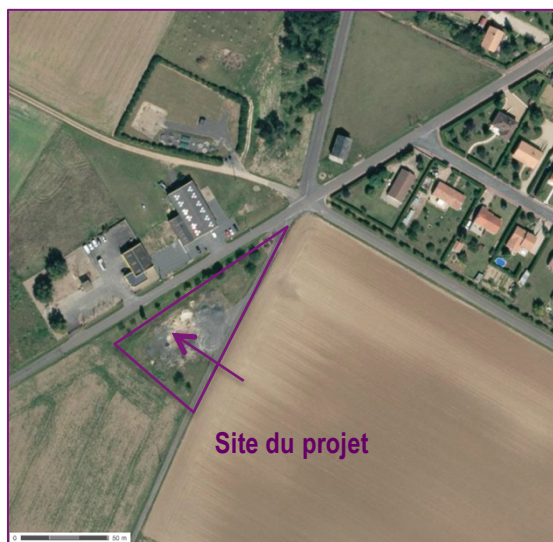
☼ Un projet communal

La commune souhaite promouvoir un **projet d'accueil multiservices**, afin de mettre en place soit un commerce de proximité offrant différents services, soit une distribution de carburant avec parking et borne électrique.

Pour le choix du site, la municipalité a étudié plusieurs endroits du bourg. Le site situé route de Joué a été retenu car c'est le seul qui est foncièrement disponible (il appartient à la commune). De plus, il s'agit d'un terrain vague (non cultivé), et il répond aux critères du projet, notamment une bonne accessibilité pour les poids-lourds (important pour le restaurant).

La volonté de faire émerger ce projet et l'une des principales raisons de la révision de la carte communale.

Site du projet de commerce communal,
route de Joué :



Vue direction sud-ouest sortie de bourg

3.2 PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

3.2.1 OBJECTIFS COMMUNAUX : LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

A) Encourager le développement d'activités

- Prévoir l'emprise nécessaire pour l'aménagement d'un commerce communal dans la partie sud-ouest du bourg, ou distribution de carburant avec parking et borne électrique (projet en cours de définition)
- Donner aux activités en place les possibilités d'être confortées et raisonnablement étendues.

B) Affirmer la vocation agricole du territoire

- Interdire le « mitage » de l'espace agricole, c'est-à-dire les constructions d'habitations neuves isolées.
- Proscrire le développement de l'habitat à proximité des exploitations agricoles pour :
 - o ne pas nuire à leurs possibilités de développement et création de bâtiments plus fonctionnels
 - o limiter les risques de conflits d'usage (notamment concernant les élevages).
- Veiller aux possibilités de transit agricole, notamment dans le bourg
- Veiller à ce que les parcelles résiduelles résultant des découpages de zones constructibles restent facilement accessibles et exploitables (forme, configuration, accès).

C) Limiter la consommation d'espace

Les besoins

- Se baser sur un **taux de croissance de la population** cohérent avec les évolutions démographiques récentes : 655 habitants d'ici 10 ans (permettant d'assurer le maintien de l'école et des services de proximité)
- Prendre en compte l'hypothèse de desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants par logements), soit un **besoin en logements** établi au maximum à **+ 34 logements sur 10 ans**.
- Prendre en compte la déduction de quatre logements vacants disponibles et habitables, soit un besoin réajusté à **+ 30 logements sur 10 ans**
- Etudier les moyens de favoriser la réhabilitation et remise sur le marché des autres logements vacants
- Comptabiliser les **dents creuses et interstices du tissu urbain** susceptibles d'être urbanisées dans le bourg et les villages (cf. analyse ci-après)
- Prendre en compte les évolutions possibles de l'habitat dans les hameaux (rénovations, changements de destination)
- Prévoir, le cas échéant, les logements neufs qui se justifient en surplus de l'enveloppe urbaine (en basant l'estimation des besoins sur une **densité** de 1000m²/logement).
- Prendre en compte le degré de **disponibilité foncière** des parcelles constructibles afin de ne pas bloquer le développement communal (taux de rétention foncière admis de 20%, bien que plus élevé en réalité)

Leur répartition

- Prendre en compte les impacts sur le **fonctionnement urbain** (desserte, accessibilité, réseaux, services nécessaires, prise en compte des risques, des nuisances, etc),
- Prendre en compte les impacts **environnementaux** (protection des milieux naturels, prise en compte du **paysage**, prise en compte des **aptitudes à l'assainissement non collectif** variables dans les écarts,...)
- Prendre en compte les impacts **agricoles** (préservation des terres agricoles, distances de réciprocité liés aux exploitations)
- **Limiter le développement des hameaux**, où les possibilités de constructions neuves doivent être exceptionnelles ; seuls quelques hameaux suffisamment structurés et présentant des dents-creuses sont admis.
- Permettre l'amélioration de l'habitat existant en zone rurale, en créant des **petits secteurs en vue d'autoriser les annexes** mais pas les habitations neuves (limiter le mitage de l'espace agricole).

3.2.2 SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU BOURG – DEMARCHE ET CHOIX



Le tissu bâti du bourg comporte des ressources foncières mobilisables pour l'édification de nouvelles constructions. Une dent creuse est une parcelle non bâtie localisée à l'intérieur du tissu urbain existant. Leur recensement est nécessaire pour **estimer le foncier mobilisable pour répondre à une partie des besoins en logement**. Ainsi, les interstices urbains du bourg ont été étudiés pour répondre aux objectifs de population (cf. carte précédente).

☒ Choix dans le bourg

A) Secteurs de l'enveloppe urbaine bien insérés dans le tissu urbain

Classement actuel	Secteur	Typologie	Nombre de logements estimés
C	Impasse des Althéas	3 dents-creuses	3 logements
C	Route de Chinon	4 dents-creuses	4 logements
C	Route de Chinon nord ouest	2 secteurs	7 200 m ² soit 7 logements
C	Rue de la Polka	1 secteur	15 870 m ² , soit 16 logements
C	Rue du Petit Chaunay, façade avant	1/2 secteur	2 450 m ² , soit env. 2 logements
		Total :	Potentiel de 33 logements

Conclusion : ces secteurs permettraient de répondre aux besoins communaux à l'horizon 10 ans, en présentant des impacts limités sur l'environnement, l'agriculture et la forme urbaine. Cependant, la disponibilité foncière de l'ensemble de la zone n'est pas assurée à l'horizon 10 ans (le secteur de la Polka fait notamment l'objet d'une rétention foncière depuis de nombreuses années).

B) Secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine, présentant plus d'impacts :

Classement actuel	Secteur	Typologie	Nombre de logements estimés
C	Derrière l'école	1 secteur	Env 11 300 m ² , soit 11 logements
C	Rte de Chinon, fond de parcelle	1 secteur	Env 2 200 m ² , soit 2 logements
N	Au sud du cimetière	1 secteur	Env 11 000 m ² , soit 11 logements
C	Rue du Petit Chaunay, partie arrière	1/2 secteur	2 630 m ² , soit environ 2/3 logements
		Total :	Potentiel de 26 logements

Ces secteurs présentent plus d'impacts sur la forme urbaine (extension en périphérie du bourg) et sur l'agriculture (terres exploitées). Dans les espaces non bâtis situés au sud du cimetière, la desserte en réseaux n'est pas assurée. Dans la mesure où les premiers secteurs étudiés en A permettent déjà de répondre aux besoins en logements, il n'apparaît pas nécessaire d'étendre davantage les secteurs constructibles du bourg.

Par ailleurs, un ajustement est effectué : si l'emprise 12 est supprimée pour éviter des constructions en façade sur la voie arrière, une rectification du zonage est effectuée à l'arrière des constructions situées au nord de l'emprise 13 pour tenir compte du bâti existant et permettre les annexes.

Conclusion : ces secteurs doivent rester et/ou devenir non constructibles. Des équipements publics sont néanmoins envisagés dans le secteur sud du cimetière.

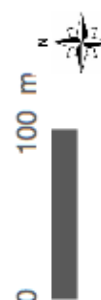
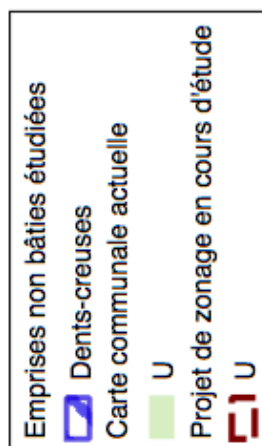
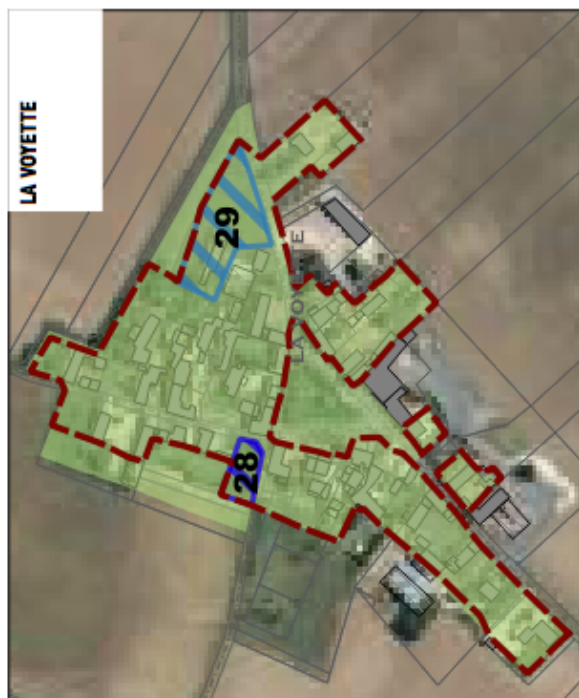
Secteurs voués à l'activité :

	Secteurs ajoutés	Typologie	
N	Route de Joué, Maisa et la Plaisante	3 secteurs	Ajout : 13 000 m ²

Partie nord, les secteurs voués à l'activité sont étendus pour répondre aux besoins spécifiques des activités installées. Route de Joué, il s'agit de permettre un **projet d'aménagement d'un commerce communal**.

Cette consommation d'espace est compensée par la réduction des surfaces constructibles liées à l'habitat.

Analyse du potentiel bâti des gros hameaux



Dans les villages

Secteurs susceptibles d'accueillir des constructions neuves dans les hameaux :

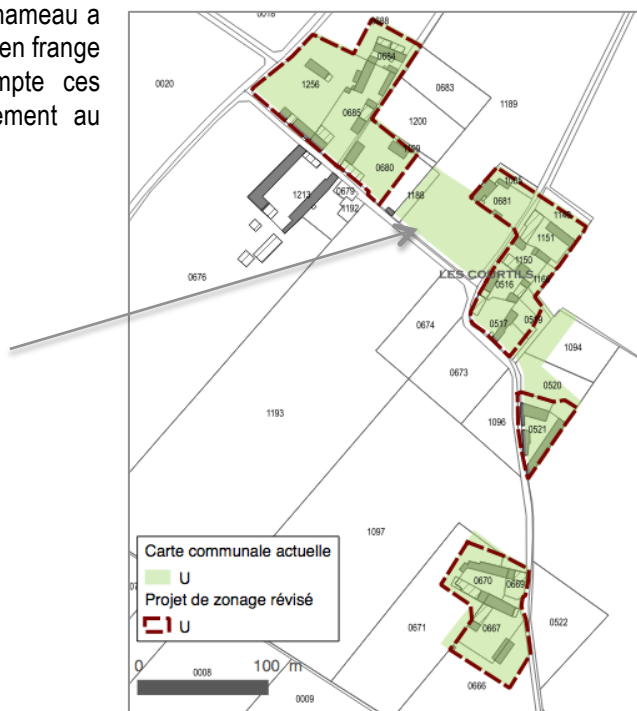
	Secteur	Potentiel actuel	Potentiel après révision
C	Les Courtils	7 constructions	0 constructions
C	Joué	3 constructions	3 constructions
C	La Voyette	Une dizaine de constructions	4 constructions
		Total :	7 constructions

De gros efforts de réduction de la consommation d'espace sont effectués dans les hameaux.

Au Courtils, la parcelle constructible du centre du hameau a un caractère agricole, les parcelles 520 et 1094 sont en frange de parcelles agricoles. Afin de prendre en compte ces impacts, il a été décidé de limiter le développement au hameau aux seules emprises actuellement bâties.



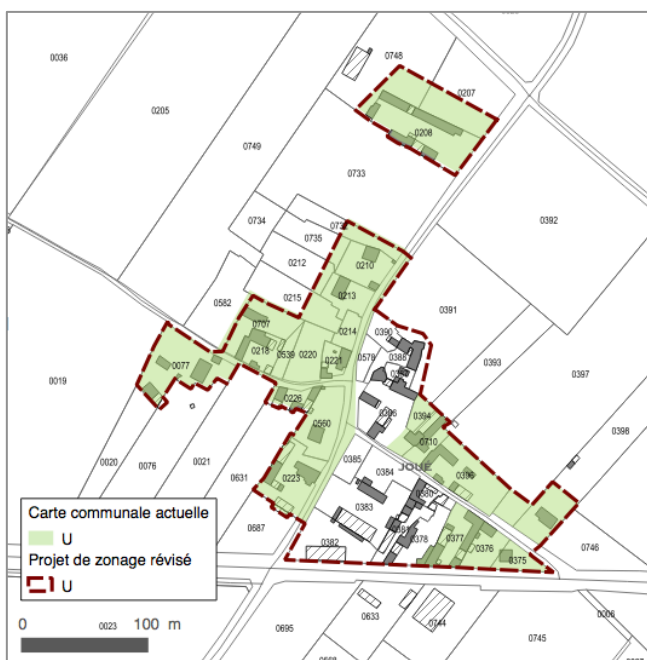
Une vocation agricole retrouvée



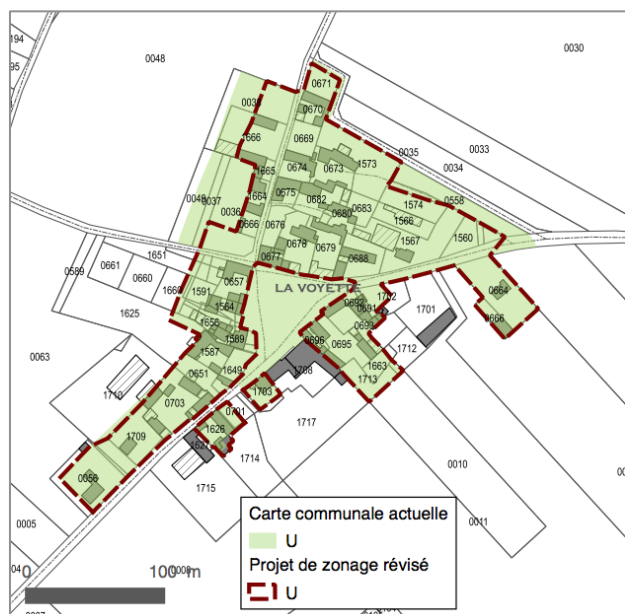
A Joué, les anciennes fermes, qui n'ont plus d'usage agricole, ont été réintégrées au zonage constructible.

Cela conduit à une hausse des surfaces constructibles, mais elle concerne des espaces non agricoles.

Globalement, ce hameau est d'une taille importante et il jouit d'une desserte directe depuis la RD61 ; son développement a donc des impacts limités.



A la Voyette, afin de limiter la consommation d'espaces et les impacts sur les terres agricoles proches du hameau, le périmètre constructible est réduit sur les lisières



☒ Dans les écarts et autres hameaux

Quelques ajustements de zonage sont opérés, pour répondre aux objectifs suivants :

- limiter les possibilités de construire sur les parcelles ayant un usage agricole
- faire en sorte que le zonage permette les extensions et annexes, et limiter les risques d'édifications de constructions neuves d'habitat principal ; ainsi, une distance de constructibilité maximale de 15 mètres est souvent nécessaire par rapport au bâti existant

Les choix de réajustements ont été effectués en fonction des caractéristiques propres à chaque écart (implantation du bâti, etc).

3.2.3 EVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comparatif carte communale actuelle & projet de révision de la carte communale

La révision de la carte communale conduit à une modération de la consommation d'espace de près de 3 ha répartie comme suit :

En ha	Actuellement	Projet de révision	Evolution consommation d'espace en ha en %	
Bourg	21,30	21,13	- 0,17	- 0,80 %
U	18,17	16,70	- 1,46	- 8,06 %
Ua	3,14	4,43	+ 1,29	+ 41,24 %
Zone rurale	37,00	34,33	- 2,67	- 7,21 %
U	37,00	34,33	- 2,67	- 7,21 %
Total	58,30	55,47	- 2,84	- 4,87 %

Dans le bourg, la réduction de la consommation d'espace est faite dans la mesure où la hausse des superficies pour l'activité vient presque compenser la réduction des surfaces constructibles pour l'habitat.

Dans les hameaux, le bilan est positif. Outre des ajustements des périmètres des écarts, des efforts importants sont faits pour limiter les constructions neuves d'habitat dans certains hameaux.

Bilan : cohérence entre le projet communal et le projet de zonage

Surfaces effectivement constructibles pour accueillir des constructions neuves d'habitat (analyse des dents creuses dont l'urbanisation paraît envisageable) :

	Dents-creuses (surfaces en ha)	Estimatif logements
Dans le bourg	3,2	33
Dans les hameaux (Joué et la Voyette)	0,6	7
Total	3,8	40
<i>Hypothèse rétention foncière 20 %</i>	<i>0,76 ha</i>	<i>8 logements</i>
Total après déduction de la rétention foncière	3,0	32

En conclusion, le projet communal correspond aux ordres de grandeur mis en avant dans le diagnostic prospectif (besoin évalué à 3 ha).

Pour rappel, il existe une très forte rétention foncière sur le secteur de la Polka, qui représente à lui seul 1,5 ha.

3.3 INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

L'intégration de l'environnement a été assurée tout au long de la réflexion par le respect de grands principes fondamentaux affirmés par le Code de l'Urbanisme.

L'élaboration de la carte communale s'inscrit notamment dans le respect :

- des principes de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR
- des principes de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture et la forêt, dite LAAF, visant notamment à préserver les espaces agricoles
- des principes issus de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), dites lois Grenelle 1 et 2, visant notamment l'économie des sols, la lutte contre l'étalement urbain, la densification des centres-urbains, etc

La recherche permanente du moindre impact environnemental a guidé la réflexion. En l'absence de milieux remarquables identifiés dans la commune, la prise en compte de l'environnement dans les choix s'est focalisée sur la limitation de la consommation d'espaces agricoles.

Les incidences potentielles ont été prises en compte de la manière suivante :

Milieux naturels, biodiversité Paysage	- choix d'un périmètre constructible permettant l'urbanisation des dents creues du tissu urbain et l'inclusion de quelques interstices plus importants sans dépasser les besoins identifiés dans le diagnostic prospectif - prise en compte des impacts de plusieurs secteurs potentiels avant choix définitif Pour chaque interstice non bâti, ont été mis en évidence l'usage de la parcelle (jardin, champ cultivé, ...), sa superficie, mais également ses sensibilités et contraintes d'urbanisation (impacts agricoles, impacts sur la forme urbaine du bourg). - limites de zones constructibles en zone rurale resserrées autour du bâti existant pour limiter tout risque de mitage par des constructions neuves d'habitation
Agriculture	- confortement de l'activité agricole et respect des périmètres de réciprocité dans les choix de zonage - prise en compte du caractère agricole des terres lors des révisions des zones - réduction de la consommation d'espace par rapport à la carte communale actuelle
Qualité urbaine, cadre de vie	- développement communal modéré, présentant peu d'impacts sur les réseaux, les déplacements, les prélèvements en eau potable, l'assainissement (collectif dans le bourg), etc - critère de desserte des parcelles constructibles pris en compte - répartition des possibilités de construction neuve d'habitat privilégiant le bourg, Joué et la Voyette, présentant peu d'impacts sur le cadre de vie actuel. - limitation des zones constructibles dans les autres hameaux afin de privilégier le réinvestissement et la mise en valeur du bâti existant ; zonage permettant les constructions d'annexes en milieu rural pour maintenir l'attrait du patrimoine bâti existant.

Pour conclure,

Les objectifs d'accueil du projet communal étant modérés, et les enjeux environnementaux peu présents, **les impacts sur l'environnement sont faibles**. La mise en place de la carte communale ne nécessite pas de mesures compensatoires particulières autres que celles mises en œuvre dans les choix successifs retenus.

Suite à l'examen au cas par cas du projet de carte communale, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé que le projet de révision de la carte communale n'était **pas soumis à évaluation environnementale** (n°MRAe 2016DKNA65, dossier KPP-2016-708).

3.4 DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE (ARTICLE L142-5)

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale (SCOT) n'est pas applicable, les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale (Code de l'Urbanisme, article L142-4).

Cependant, « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. » (Code de l'Urbanisme, article L142-5).

La commune de Ceaux-en-Loudun n'étant pas couverte par un SCOT, il est demandé une dérogation à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme.

L'urbanisation envisagée ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

Le projet de carte communale implique les évolutions suivantes :

- Dans les villages et les écarts, **l'ajustement des limites de zones constructibles** a pu ponctuellement conduire à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs auparavant non constructibles. Cependant, ces ajustements visent à réagencer les secteurs constructibles en vue de revoir les possibilités d'implantation des annexes, et ne visent pas à proprement parler à une ouverture à l'urbanisation en vue de constructions neuves. Au contraire, le bilan de la consommation d'espace sur la zone rurale conduit à une réduction importante des surfaces constructibles (*cf. partie 3.2.3 Evolution de la consommation d'espace*).
- **Dans le bourg**, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'environ 3 800 m² a été prévue (*cf. détails dans les parties précédentes*). Il s'agit d'une parcelle communale. Par ailleurs, quelques agrandissements de zones ont été décidés, notamment pour favoriser le maintien des activités implantées dans la commune. Ces hausses de surfaces ont été compensées par la réduction d'autres surfaces, si bien que le bilan de la consommation d'espace pour le bourg reste en diminution par rapport à la carte communale actuelle (-0,8%).

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

La réduction des surfaces constructibles va de pair avec une meilleure protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Alors que certaines parcelles qui redeviennent constructibles avaient un usage agricole

avéré (classement PAC au sud du cimetière, derrière l'école, ...), la parcelle d'extension de l'urbanisme (parcelle communale) n'a pas d'usage agricole ; elle a un intérêt écologique très faible.

Les évolutions de la carte communale ne compromettent pas les continuités écologiques, ces dernières étant peu marquées au niveau du bourg.

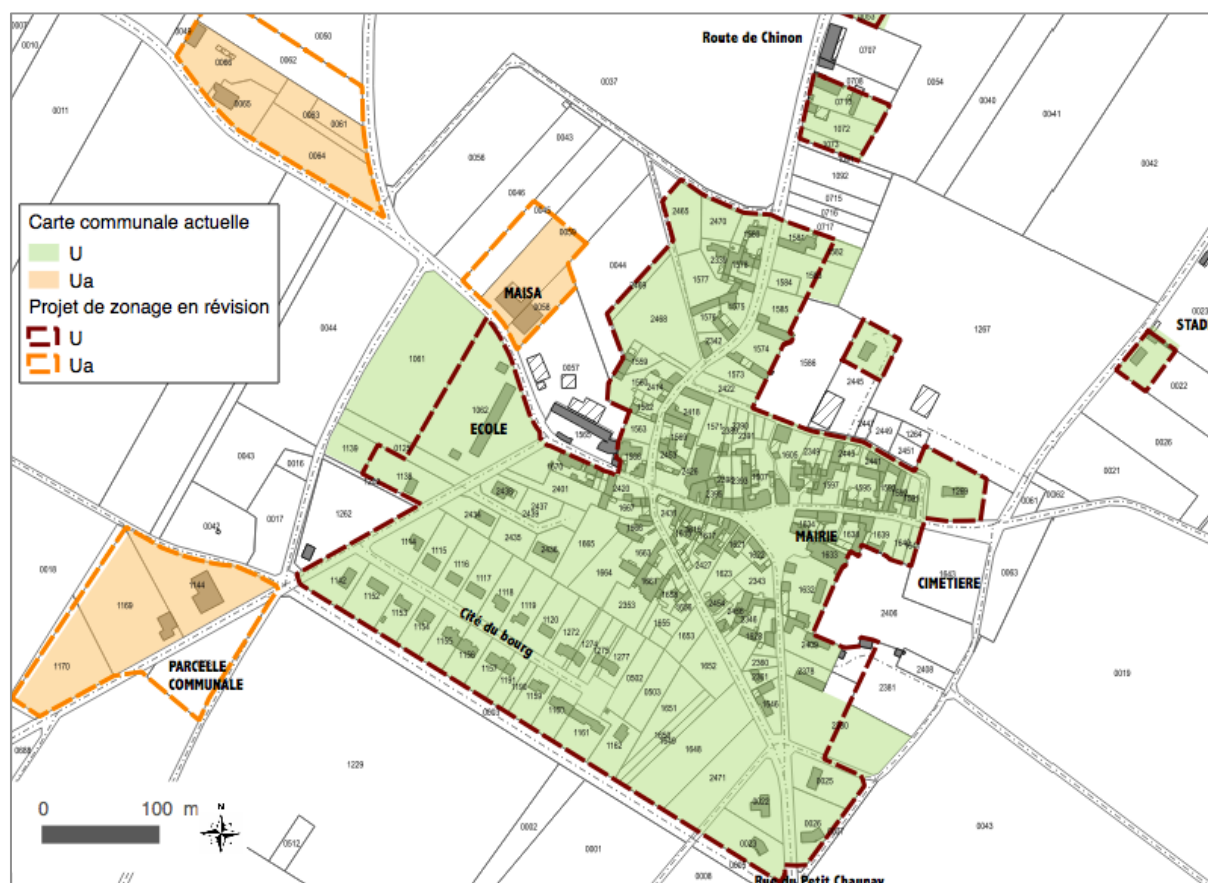
L'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

Le projet communal permet de favoriser le maintien des activités en place et ouvre des possibilités d'implantation d'une activité route de Joué, dans un secteur situé à l'écart du bourg, sur une parcelle limitée en surface et bien desservie par les voies de communication ; elle est accessible directement par la voie de contournement du bourg. Ainsi, les impacts sur les flux de déplacements ne peuvent pas être considérés comme excessifs.

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

L'urbanisation envisagée, mineure, ne nuit pas à la répartition entre emploi, habitat, commerces et services. Le projet communal reste adapté à l'échelle de la commune.

Carte comparative carte communale actuelle et projet de révision



4 AUTRES DISPOSITIONS

4.1 DROIT DE PREEMPTION

Les communes dotées d'une carte communale peuvent instituer un droit de préemption dans un ou des périmètres délimités par la carte.

Par rapport à la carte communale actuelle, le périmètre de Droit de préemption est réajusté.

Sont supprimées les zones :

- extension de l'école et habitat de 9446 m² (parcelle W1061) dans la mesure où la parcelle de l'école contient déjà l'emprise suffisante pour accueillir une éventuelle extension de l'école, et qu'il faut modérer la consommation d'espace agricole
- extension du cimetière (parcelle D1641, 280m²), dans la mesure où cette parcelle a été acquise par la commune.

Sont conservées les zones de préemption suivantes :

- « aménagement communal » de 947 m² (parcelles D1670 et D2401 pour partie)
- maîtrise foncière pour l'aménagement d'un lotissement (1,6 ha). La carte communale ne dispose pas de règlement ou d'orientation d'aménagements permettant de garantir une opération de qualité allant dans le sens d'une réduction de la consommation de l'espace. La commune souhaiterait donc acquérir l'ensemble des parcelles concernées, qui appartiennent à différents propriétaires. Il s'agit de reconquérir cet espace stratégique du bourg et procéder à un aménagement de qualité (approche environnementale de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont les suivantes (surfaces approximatives) : OD1648 (4475 m²), OD1649 (750 m²), OD1650 (790 m²), OD1651 (1610 m²), OD1652 (1530 m²), OD1653 (834 m²), OD2471 (3310 m²), OW0502 (1445 m²), OW 0503 (1425 m²)

4.2 PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS

Un dossier d'identification d'éléments de paysage à protéger peut être élaboré conjointement à la carte communale. Il permet de préserver des éléments boisés ou bâtis revêtant un intérêt environnemental ou patrimonial en soumettant à déclaration préalable les interventions sur les éléments de paysage à protéger qu'il aura identifié (ou à permis de démolir s'agissant de bâtiments ainsi identifiés).

Code de l'urbanisme, article R421-23 :

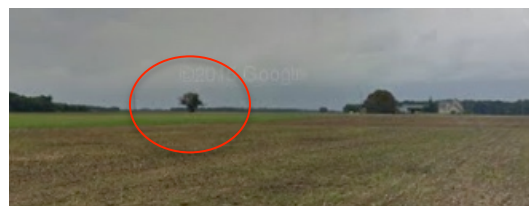
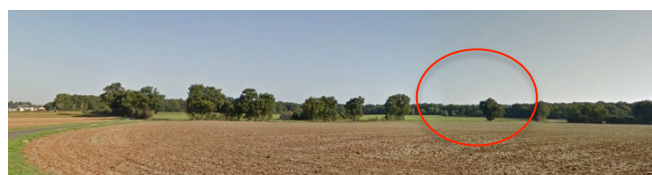
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

La commune a ainsi décidé de s'appuyer sur l'identification des éléments paysagers effectués en 2011 et d'y apporter des modifications à la marge :

Espaces boisés à protéger : reprise de tous les boisements déjà identifiés.

Arbres isolés : Les deux arbres déjà identifiés sont repris (Marronnier au sud de la Faverie, Chêne au Champ Ferroux/Le Verger.



Images : google street view, 2014

Sont ajoutés un arbre à l'Abreuvoir, un Tilleul à la Jarrie, un Chataignier aux Varennes de la Voyette, un marronnier à Arpoix, un peuplier têtard route des Ecoins, deux grands marronniers à l'entrée de l'allée d'Artigny.



Haies : Un linéaire de haies à planter est identifié dans la partie sud ouest du bourg, notamment le long de la parcelle communale. Des haies à conserver sont identifiées à quelques endroits de la commune, ainsi que l'alignement d'arbres de l'allée d'Artigny.

