

COMMUNE DE CISAÏ SAINT AUBIN

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Michel Sulong paysagiste urbaniste Les Hayes 61500 La Ferrière-Béchet
Tél./fax : 02 33 27 57 82 e-mail : sulongmic@club-internet.fr

Septembre 2006

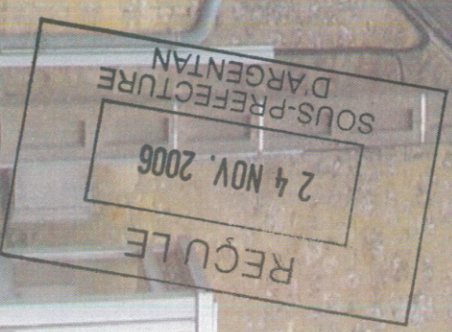


TABLE DES MATIERES

1 Introduction	1
1.1 Généralités	
1.2 Les principes fondamentaux d'une carte communale	1
1.2.1 Article L-110 du code de l'urbanisme	1
1.2.2 Le développement durable	1
2. Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire	4
2.1 Généralité	4
2.2 Le canton	4
2.3 La communauté de communes	4
2.4 Le Pays d'Argentan—Pays d'Auge Ornois	6
2.5 Le bassin de vie	7
3. Approche économique	8
3.1 Généralité	8
3.2 Agriculture	9
3.3 Équipement	11
4. Approche sociale	12
4.1. démographie	
4.1.1. Analyse démographique	12
4.1.2. Répartition de la population par tranche d'âge	12
4.1.3 Une commune en mutation démographique	14
4.2. Une population active peu nombreuse	15
4.3. Parc immobilier	17
5. Approche environnementale	21
5.1. Cadre environnemental et paysager	
5.1.1 Géographie	21
a - topographie	21
b - géologie	21
c - hydrographie	23
d - hydrogéologie	23
	25

5.2 Paysages	28
a - entité paysagère	28
b - les points de vues	28
c - les points noirs	28
d - le bocage	31
e - les cultures	33
f - faune et flore	34
Znieff et arrêté biotope	
g - Les chemins	39
h - éléments isolé du paysage	41
5.3. Paysage urbain	42
5.3.1 répartition du bâti sur le territoire communal	42
5.3.2 Les réseaux	44
a - le réseau viaire	44
b - Le réseau électrique	44
c - les réseaux d'eaux	44
6. Cadre urbain	
6.1. Le bourg	45
6.2. Structure viaire	45
6.3. Patrimoine historique, architectural et archéologique	47
a - Historique de la commune	47
b - Patrimoine architectural	47
6.4. Archéologie	47
7. Servitudes d'utilité publique	49
8. Risques naturels et technologique	50
9. Evaluation des choix retenus au regard des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme	56
9.1. Le principe d'équilibre	57
9.2. Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale	59
9.3. Le principe de respect de l'environnement	61
9.4. Incidence des choix retenus sur l'environnement	66

Introduction

1.1. Généralités

la commune de Ciscail Saint Aubin, par délibération du conseil municipal, a décidé d'élaborer une carte communale. La Carte Communale est un véritable document d'urbanisme destinée aux communes aux enjeux d'aménagement du territoire limités.

C'est un document d'aménagement du territoire qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Il peut préciser la localisation d'un secteur réservé à l'implantation d'activités. Il peut également délimiter s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant n'est pas autorisée.

La carte communale ne comporte pas de règlement spécifique, les permis de construire sont délivrés sur le fondement du règlement national d'urbanisme et d'autres règles du code de l'urbanisme.

La carte communale doit respecter les équilibres du concept de "développement durable".

La mise en place d'une carte communale pour Ciscail Saint Aubin est menée dans le but d'apporter des réponses pertinentes à la volonté de la commune, de maîtriser son développement urbain,

en prenant en compte les caractéristiques et les contraintes propres à l'agglomération, ainsi que de préserver son patrimoine environnemental et paysager d'une grande richesse.

1.2. Les principes fondamentaux du plan local d'urbanisme.

1.2.1. Article L-1110 du Code de l'Urbanisme.

« 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, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

1.2.2. Le développement durable.

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. Il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait pas en compte ni le caractère limité des ressources ni les effets de cette croissance en matière de pollutions, de nuisances ou de déséquilibres. L'idée forte mise en avant est que les déséquilibres constatés ne sont pas simplement écologiques, mais également économiques et sociaux. Ce principe est repris par les lois d'urbanisme d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouvellement de la planification induit par la loi du 13 décembre

2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU). La loi SRU est l'occasion de développer de façon mieux équilibrée le devenir de nos territoires urbains et ruraux. De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures. Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.
 - L'équité et la cohésion sociale.
 - L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.
- En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux :
- Un étalement urbain non maîtrisé qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales.
 - Une fracture physique et sociale qui s'accroît au sein des villes et agglomérations.
 - Une surconsommation des espaces naturels et ruraux, une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.).

La loi place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles,

maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les projets d'aménagement et de développement durable. Il apparaît dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme :

L'article L 121-1 de la loi SRU, conformément à l'article L-110 du Code de l'environnement, définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme, notamment :

- « **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 paysagers d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »
- « **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et de la gestion des eaux. »
- « **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et

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

2.3. Communauté de communes.

La commune de Cissai Saint Aubin est située à 6 km au nord-est de Gacé. Elle est éloignée de 27 km de L'Aigle, de 50 km d'Alençon. Elle est limitrophe avec Orgères, Coulmer, La Trinité des Laitiers, Saint Evroult de Monfort et Gacé. La superficie de la commune est de 14km² où vit 175 personnes (recensement de 1999).

La commune de Cissai Saint Aubin fait partie du canton Gacé qui regroupe 14 communes :

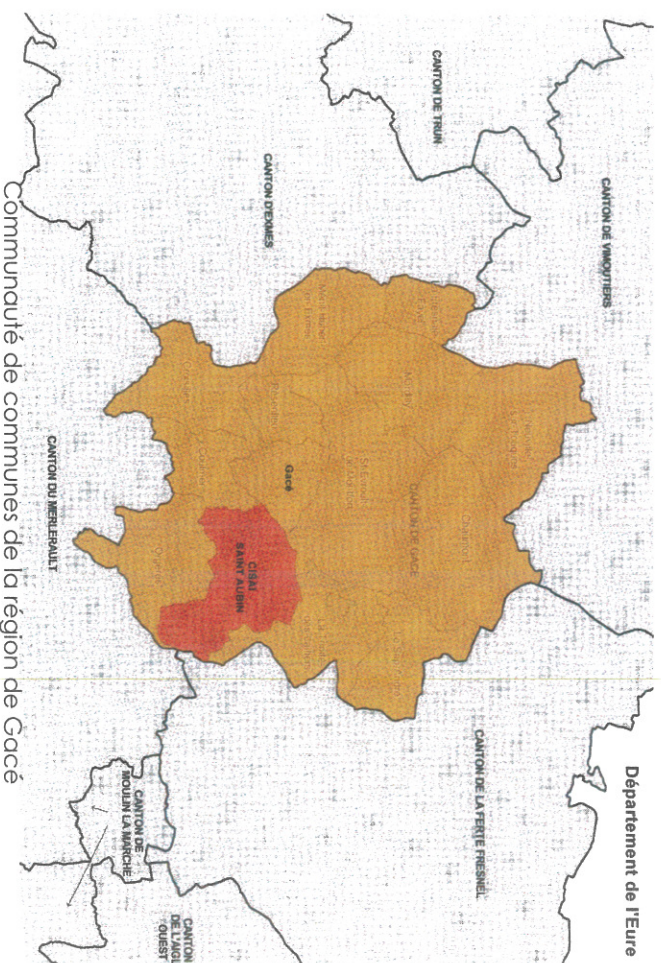
- Chaumont
- Cisaï Saint Aubin
- Coulmer
- Croisilles
- La Fresnaye Fayel
- Gacé
- Mardilly
- Mériul Hubert en Exmes
- Neuville sur Touques
- Orgères
- Résenlieu
- Saint Evroult de Monfort
- Le Sap André
- La Trinité des Laitiers

2.3. Communauté de communes.

C'est en 1995 que 14 communes ont décidé de se regrouper afin de former la communauté de communes de la région de Gacé. Elle veut développer une dynamique rurale, respecter une complémentarité entre les communes et ainsi lutter contre la désertification rurale :

La communauté regroupe les communes de :

- Chaumont 146 hab
- Cisaï Saint Aubin 175 hab
- Coulmer 87 hab
- Croisilles 172 hab
- La Fresnaye Fayel 49 hab
- Gacé 2041 hab
- Marciilly 115 hab



- Ménil Hubert en Exmes 110 hab
- Neuville sur Touques 191 hab
- Orgères 172 hab
- Résenlieu 198 hab
- Saint Evroult de Mortfort 281 hab
- Le Sap André 124 hab
- La Trinité des Laitiers 103 hab

Située au nord-est du département de l'Orne, en bordure du département de l'Eure, elle est traversée par la vallée de La Touques.

Le développement touristique peut-être considéré comme une véritable filière pour l'avenir, tant au niveau économique qu'en terme d'aménagement du territoire.

Les domaines de compétences de cette communauté de communes :

Compétences obligatoires:

- ◆ Aménagement de l'espace :
 - Toute action et étude concourant à l'aménagement de l'espace sur le territoire de la communauté à l'exception des POS PLU et des permis de construire.
 - Aménagement des bourgs et des places sur le territoire des communes de la communauté.
 - Réhabilitation d'immeubles à usage d'habitation, propriété de la communauté de communes.
- ◆ Domaine économique :
 - Toute action ayant pour objet de favoriser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques qu'elles soient agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales, éventuellement en concertation avec les services de l'Etat, du département, et des chambres consulaires (ex: atelier CUMA).

Compétences optionnelles et facultatives:

- ◆ La protection et la mise en valeur de l'environnement
 - toute action concourant à améliorer l'environnement sur le territoire de la communauté et notamment: Étude et réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées (rendu obligatoire d'ici 2005)
 - Contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif
 - Élimination et valorisation des déchets des ménages non assimilés.
- ◆ Voie :
 - Entretien des voies communales y compris l'épavage, le curage des fossés, ainsi que les revêtements superficiels et le busage.
 - Toute action visant à améliorer les chemins pédestre.
- ◆ Sport, Culture tourisme loisirs :
 - Construction et aménagement et fonctionnement de nouveau équipements à vocation: Sportive (centre départemental sportif) ou socioculturelle Touristique (signalisation des éléments du patrimoine, illumination des sites, golf miniature, musée).
 - investissement et fonctionnement des équipements existant à vocation: Sportives (stades, piscines) Culturelle et loisirs (Maison des Jeunes)
- ◆ Incendie :
 - Prise en charge par la communauté de communes du contingent départemental d'incendie des communes membres.
- ◆ Personnel :
 - Le personnel administratif et d'entretien précédemment

employé par le SIVOM et mis à la disposition des communes par convention, sera intégré à la communauté de communes.

◆ Participations diverses:

Versement de participations pour des activités scolaires, périscolaires, culturelles et sportives, d'intérêt communautaire. Versement de subventions ponctuelles à des associations pour des dépenses relatives à des projets d'intérêt communautaire.

◆ Enseignement élémentaire et pré-élémentaire des écoles publiques

- Mise à la disposition par les communes de l'ensemble des biens constituant les écoles publiques primaires et maternelles.
- La CDC prend en charge tout investissement et fonctionnement des écoles publiques pré-élémentaires sur son territoire.
- les bâtiments restent bâtiments communaux.

◆ Enseignement pré-élémentaire et élémentaire des écoles privées de Gacé:

Prise en charge, à partir de la rentrée scolaire de septembre 1999, des dépenses de fonctionnement des écoles privées de Gacé (pré-élémentaire et élémentaire) dans les conditions qui seront fixées par le contrat d'association à l'intervenir.

2.4. Le Pays d'Argentan –Pays d'Auge Ormais

Un pays, c'est :

- Un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale. Un lieu d'action collective qui fédère des communes, des groupements de communes, des organismes socio-professionnels, des associations autour d'un projet commun de développement.
- Un niveau privilégié de partenariat et de contractualisation qui facilite la coordination des initiatives des collectivités, du Département, de la Région, de l'État et de l'Europe en faveur du développement local.
- Un outil d'optimisation et de synergie de recherche de financements.

La commune de Ciscail Saint Aubin fait partie du Pays d'Argentan –Pays d'Auge Ormais dont la charte de territoire a été créée par arrêté préfectoral du 18/12/1997.

Les principaux enjeux sont:

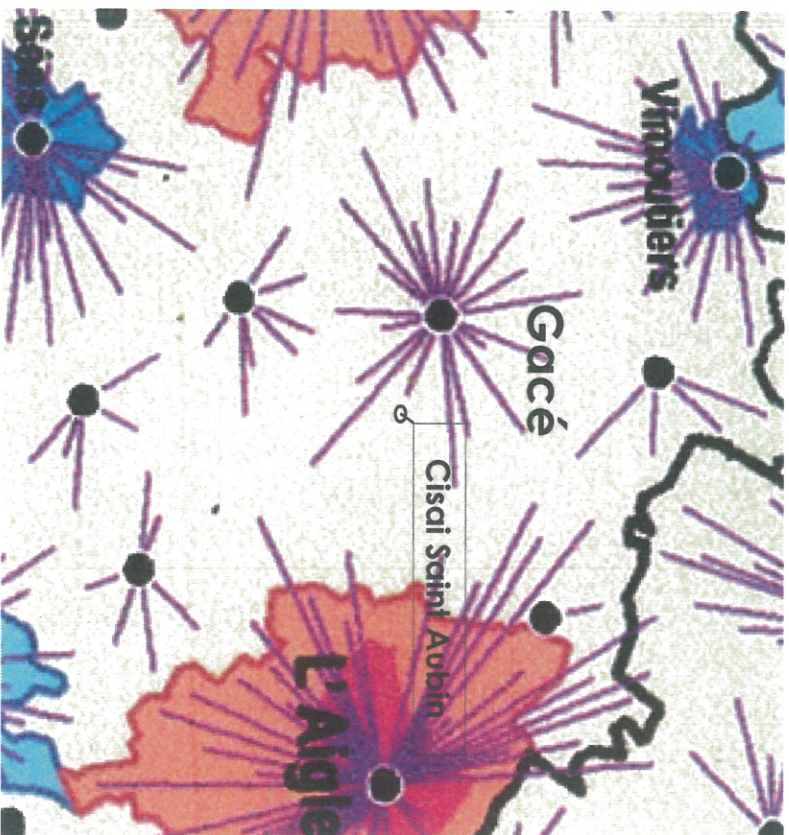
- ◆ Impulser un nouveau dynamisme pour maintenir des conditions favorables aux activités existantes et pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises.
- ◆ Favoriser le maintien d'une offre de commerces, d'équipements et de services en milieu rural
- ◆ Freiner le déclin de l'agriculture et faciliter son évolution
- ◆ Améliorer le réseau routier pour désenclaver le territoire et résorber les points noirs en matière de sécurité routière
- ◆ Favoriser le développement du tourisme rural, renforcer l'attractivité du territoire par des démarches endogènes de valorisation économique, touristique, sportive, culturelle et patrimoniales des ressources locales,
- ◆ Protéger les paysages traditionnels du Pays d'Auge,
- ◆ Maîtriser l'impact des projets d'infrastructures autoroutières.

2.5. Bassin de vie.

Sa position géographique à 6 Km de Gacé, permet à Cissai Saint Aubin de bénéficier de tous les commerces et équipements de proximité (pharmacies, épiceries, magasins, médecins, piscines, restaurants, cinéma,...)

Gacé qui représente également un pôle d'activités industrielles et artisanales non négligeable pour la commune: six actifs de la commune sur dix y travaillent.

Cissai Saint Aubin, excentrée des grands axes routiers, demeure une commune essentiellement résidentielle.



Carte des territoires vécus

ORGANISATION TERRITORIALE DE L'EMPLOI

Zonage en Aires Urbaines

et en aires d'Emploi de l'espace Rural (ZAUER)

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

Pôles urbains (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines (10 008 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées (4 122 communes)

Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

Pôles d'emploi de l'espace rural (525 pôles représentant 973 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.

Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural (832 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.
(16 730 communes)

Source : INSEE, Recensement de la population 1999

• Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée

Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou commune bien équipée (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme*). Soit 4 054 communes



Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCES

Approche économique

3.1. Structuration de l'économie locale.

3.1.1. Généralité

Situé dans l'aire d'influence de Gacé, le village de Cissai Saint Aubin a vu peu à peu les commerces de proximité disparaître. Au début des années 1980, on trouvait en centre bourg des activités économiques locales et des commerces de proximité : épicerie, bar

3.1.2. Le commerce de proximité :

Cissai Saint Aubin ne dispose plus de commerces de proximité.

3.1.3. Industrie et artisanat :

Cissai Saint Aubin n'accueille pas d'activité artisanale ou industrielle.

A noter la présence en limite du territoire communal sur la commune de La Trinité Les Lettiers des studios de post-production Digital Factory.





3.2.Agriculture.

Nombre d'exploitations

13 soit plus de 1 exploitation sur 2 en moins depuis 1988.

Un peu plus de la moitié des exploitations sont professionnelles. (7)

Prairie/pâturage

82% de la surface agricole utile

Terres labourables/culture

18% de la surface agricole utile

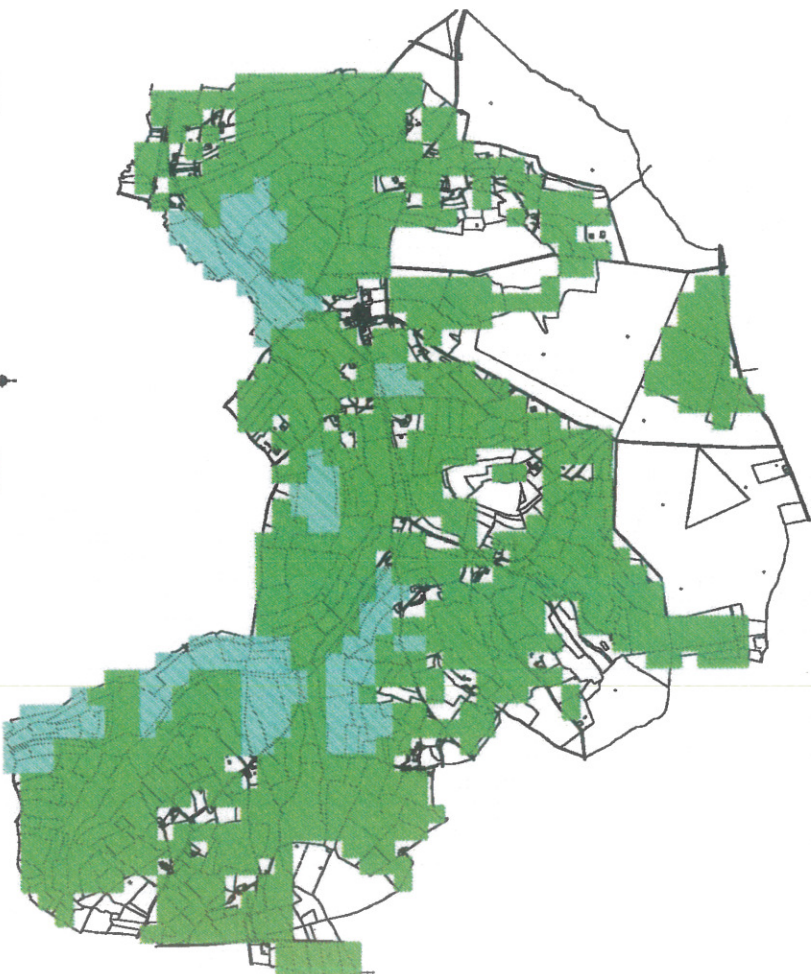
Élevage

Élevage bovin principalement : 180 vaches

Installations classées

A la date de la prescription de la carte communale, il existe 1 installation classée soumise à la déclaration sur la commune de Cissai Saint Aubin d'après le fichier des installations classées pour la protection de l'environnement.

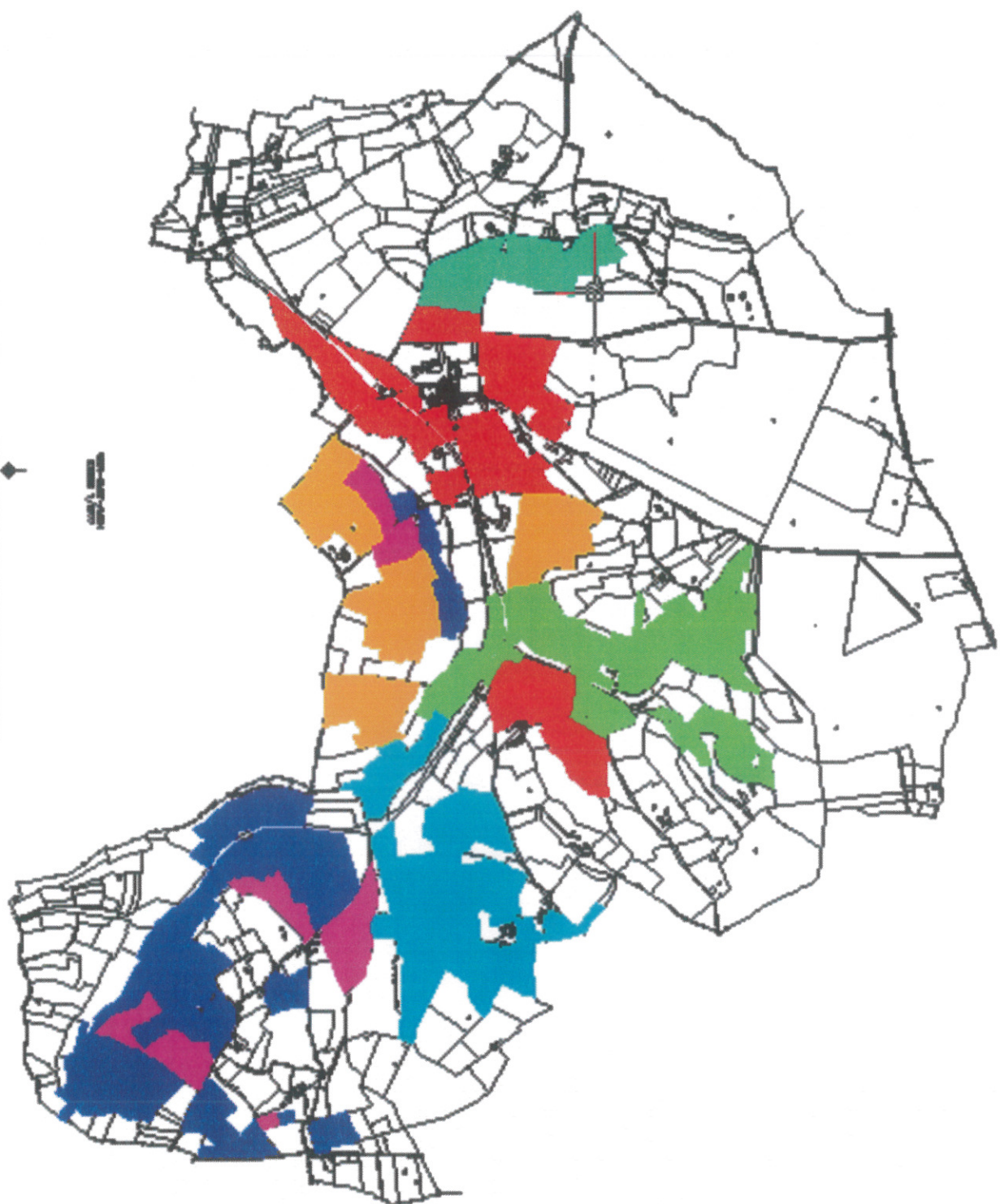
Lieu-dit	Nom	volume	régime	décision
Le Buisson	Toutain Michel	55	DEC	25/01/93



 culture

 prairie

Localisation des propriétaires-exploitants de la commune



- 1. GAEC des Pampilles
- 2. EARL Raignel
- 3. Exploitation Fritel
- 4. Exploitation Fougeray
- 5. Exploitation Toutain
- 6. Exploitation Toutain Françoise

3.3 Les équipements

La commune de Cissai Saint Aubin possède peu d'équipements communaux:

Équipement de civilté:

La mairie à l'est du bourg

la salle des fêtes accolée à la mairie

L'église au centre

Le cimetière au centre

École: il n'y a pas d'école sur la commune.

Déchets: La commune est située dans le périmètre du Plan d'Élimination des déchets Ménagers et Assimilés de l'Orne (PEDMA). L'arrêté du 30/11/2001 révisant le PEDMA a été annulé par le tribunal administratif le 07/10/2003, en conséquence la commune est concerné par celui du 06/02/1997.

Par ailleurs, Cissai-Saint-Aubin fait partie du SIRTOM du Mortierault. Les déchets ménagers et assimilés sont traités au centre d'enfouissement de Fel.



Approche sociale

4.1. Démographie.

4.1.1. Analyse démographique :

♦ une stabilité démographique :
La commune avec ses 175 habitants en 1999, a vu diminuer sa population de 23,9% depuis 1968. En effet, en 1968, Cissai Saint Aubin comptait 230 habitants.
Cependant, la population est stable depuis 1990.

- 1968 - 1975	-19 %
- 1975 - 1982	-0,5 %
- 1982 - 1990	-5 %
- 1990 - 1999	0 %

alors que depuis 1990 le canton et le département enregistrent une diminution régulière de la population

Canton	-3,3 %
Département	-0,29 %

♦ Une stabilité de la population soutenue par une progression positive du solde naturel depuis 1990

- 1975-1982	-7
- 1982-1990	-5
- 1990-1999	3

♦ Un solde migratoire très légèrement négatif

- 1982	6
- 1990	-4
- 1999	-3

4.1.2 Population par tranche d'âge :

Une population vieillissante

Tranche 0-19 ans. En 1999, Les moins de 20 ans représentent près de 3 personnes sur 10. cette tranche est restée stable depuis 1982.

Canton	2/10
Département	+ de 2/10

Tranche 20-39 ans. En 1999, près de 2 habitants sur 10 ont entre 20 et 39 ans alors que cette tranche représentait plus de 2 personnes sur 10 en 1982

Canton	+ de 2/10
Département	+ de 2/10

Tranche 40-59 ans. En 1999, 3 personnes sur 10 ont entre 40 et 59 ans alors que cette tranche en 1982 représentait plus de 2 personnes sur 10.

Canton	+ de 2/10
Département	+ de 2/10

Tranche 60-74 ans. En 1999, près de 2 personnes sur 10 ont entre 60 et 75 ans alors que cette tranche en 1982 représentait plus de 2 personnes sur 10.

Canton	près de 2/10
Département	+ de 1/10

Tranche 75 ans et +. En 1999, près de 9 personnes sur 100 ont + de 75 ans, alors que cette tranche en 1982 représentait 5 personnes sur 100.

Canton	1/10
Département	- de 1/10

Évolution démographique

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	19	24	13	13	14
Décès	10	16	20	18	11
Solde naturel	9	8	-7	-5	3
Solde migratoire	-13	-53	6	-4	-3
Variation totale	-4	-45	-1	-9	0

Sources :

Recensements de la population (dénombrements)

Etat civil

Taux démographiques (moyennes annuelles)

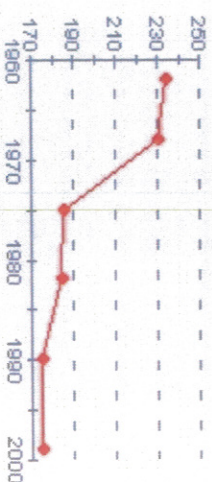
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-0,29 %	-3,07 %	-0,08 %	-0,62 %	0,00 %
- dû au solde naturel	0,65 %	0,55 %	-0,54 %	-0,35 %	0,19 %
- dû au solde migratoire	-0,93 %	-3,62 %	0,46 %	-0,28 %	-0,19 %
Taux de natalité pour 1000	13,70	16,40	10,00	9,00	8,90
Taux de mortalité pour 1000	7,20	10,90	15,40	12,50	7,00

Sources :

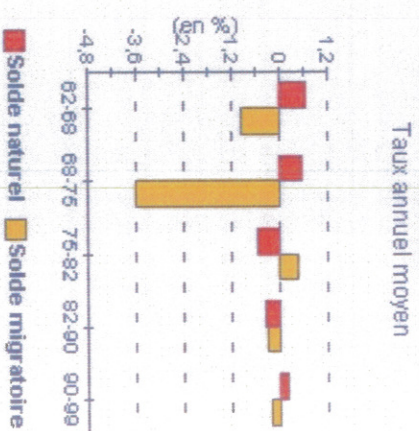
Recensements de la population (dénombrements)

Etat civil

Évolution de la population



Composantes du taux de variation



4.1.3 Une commune en mutation démographique

Près de 3 ménages sur 10 sont composés de 1 personne.

Et plus de 3 ménages sur 10 sont composés de 2 personnes.

Près de 4 ménages sur 10 sont composés 3 personnes ou plus.

Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec l'âge de la personne de référence des ménages et la date d'emménagement dans la commune :

- Plus de 8 ménages sur 10 ayant emménagés sur la commune depuis moins de 2 ans, ont une personne de référence de plus de 50 ans
- Plus de 6 ménages sur 10 ayant emménagés depuis moins de 10 ans, ont une personne de référence de plus de 50 ans
Dont 2/10 ont 75 ans ou plus.
- Seul 2 ménages dont la personne de référence à moins de 30 ans sont venus s'installer sur la commune depuis 10 ans.

Date d'emménagement selon l'âge de la personne de référence				
Age de la personne de référence du ménage	Ensemble des ménages	Part des ménages occupant leur logement depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Ensemble	71	8,5 %	31,0 %	60,6 %
15 à 29 ans	2	50,0 %	50,0 %	0,0 %
30 à 39 ans	10	0,0 %	70,0 %	30,0 %
40 à 49 ans	10	0,0 %	40,0 %	60,0 %
50 à 59 ans	19	5,3 %	10,5 %	84,2 %
60 à 74 ans	17	23,5 %	29,4 %	47,1 %
75 ans ou plus	13	0,0 %	23,1 %	76,9 %

4.2. Une population active peu nombreuse

Cisai Saint Aubin : une population d'actifs minoritaires.

Seul 4 habitants sur 10 sont actifs.

Dont près de 4 sur 10 ont plus de 50 ans.

Une population salariée.

Près de 8 actifs sur 10 sont salariés dont 7 personnes sur 10 ont un CDI ou travaillent dans la fonction publique.

Dont près de 2/10 dans l'agriculture

Près de 3/10 dans l'industrie

Près de 5/10 dans le tertiaire

Près de 3 actifs sur 10 sont non salariés avec plus 7 actifs sur 10 en indépendants, représentés essentiellement par les exploitants agricoles.

Plus de 6 % des actifs sont chômeurs.

Plus de 3 actifs sur 10 travaillent dans la commune.

Près de 6 actifs sur 10 dans les communes voisines : Gacé et Le Croisilles.

Et 2 sur 10 dans le département voisin

Population active totale

	1999		Évolution de 1990 à 1999			
	Ensemble	Avant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Avant un emploi	Chômeurs
Ensemble	77	93,5 %	6,5 %	-2,5 %	2,9 %	-37,5 %
de 15 à 24 ans	6	100,0 %	0,0 %	-40,0 %	0,0 %	-100,0 %
de 25 à 49 ans	43	95,3 %	4,7 %	-12,2 %	-6,8 %	-60,0 %
de 50 ans ou plus	28	89,3 %	10,7 %	40,0 %	25,0 %	///
Hommes	45	95,6 %	4,4 %	0,0 %	4,9 %	-33,3 %
Femmes	32	90,6 %	9,4 %	-5,9 %	0,0 %	-40,0 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

Population active ayant un emploi

	1999		Évolution de 1990 à 1999	
	1999	Évolution de 1990 à 1999	1990 à 1999	1982 à 1990
Ensemble	72	2,9 %	-5,4 %	
Hommes	43	4,9 %	-8,9 %	
Femmes	29	0,0 %	0,0 %	

Population active ayant un emploi par statut

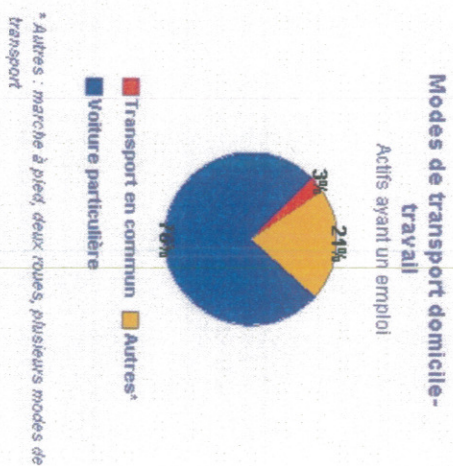
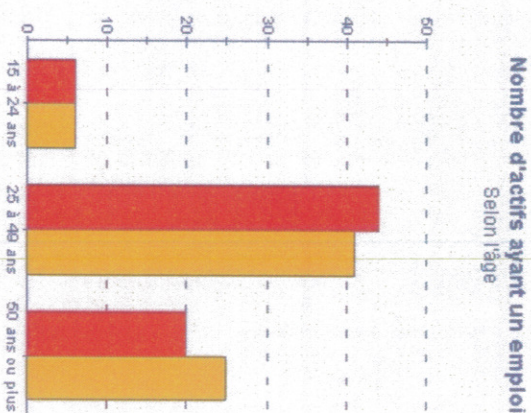
	1999	Évolution de 1990 à 1999
Salariés	51	27,5 %
Non salariés	21	-30,0 %
dont :		
- Indépendants*	15	-14,3 %
- Employeurs*	3	
- Aides familiaux	3	-66,7 %

*l'évolution 1990-1999 concerne le total des indépendants et employeurs qui étaient regroupés en 1990

Lieu de résidence - lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Évolution de 1990 à 1999
Ensemble	72	2,9 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	23	-23,3 %
%	31,9 %	-10,9 points
* dans 2 communes différentes :	49	22,5 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	41	24,2 %
- de départements différents	8	14,3 %

Sources : INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale



* Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport

4.3 Parc immobilier

Cisai Saint Aubin: Une commune résidentielle

Plus de 7 résidences sur 10 sont occupées par le propriétaire.

Canton

7/10

Département

8/10

Plus de 2 résidences sur 10 sont occupées par des locataires

Moins de 1 résidence sur 10 est louée à titre gratuit

On constate un nombre important de résidences secondaires :

16 en 1975,

30 en 1990

et 28 en 1999 soit plus de 2 logements sur 10

Confort des logements :

plus de 7 constructions sur 10 ont 4 pièces ou plus.

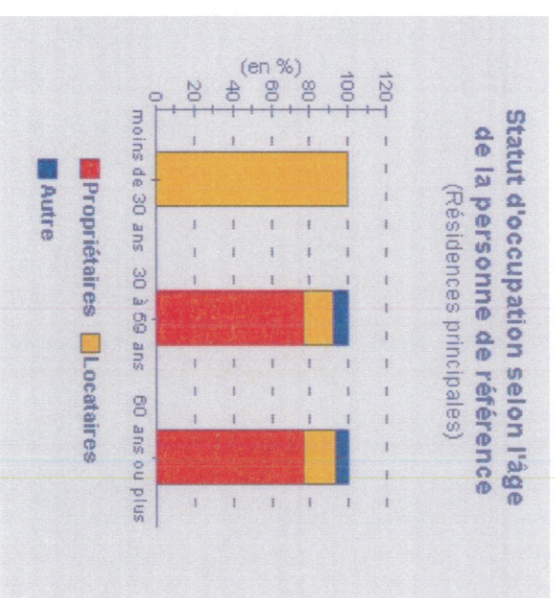
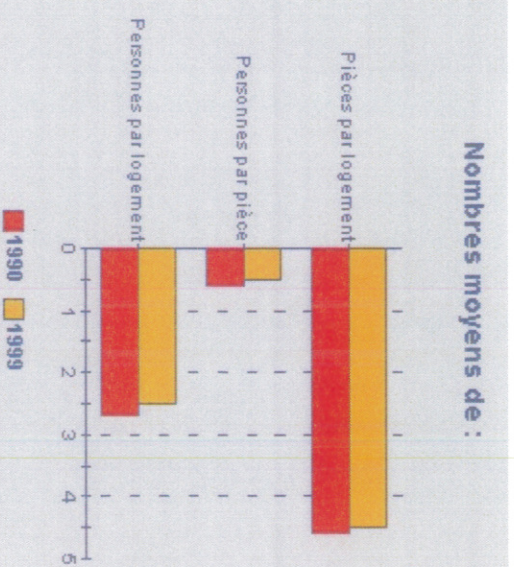
Seul 4/100 des logements n'ont ni douche ni baignoire

Age du parc :

La grande majorité des constructions à usage d'habitation ont été construites avant 1950 soit 7/10

Seulement 2/10 ont été construites avant 1989

Et – de 1/10 depuis 1990



Logements vacants.

Il y a 15 logements vacants recensés sur la commune en 1999, soit 1/10

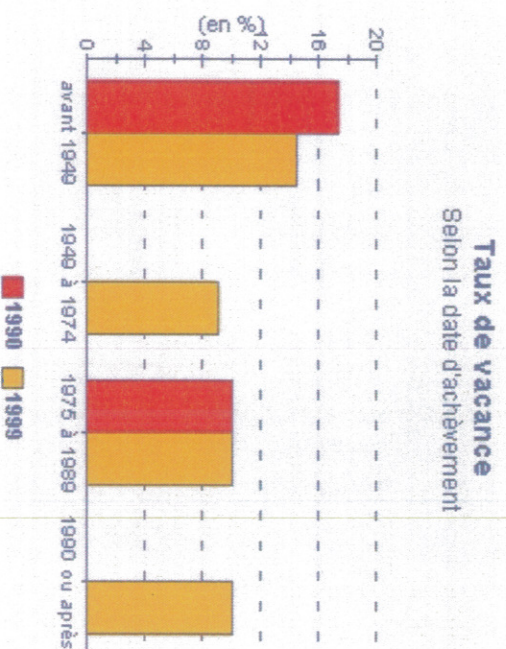
Un taux de vacance qui est en diminution constante depuis 1982.

Nombre de logement autorisé depuis 1990 :

6 c'est à dire moins de 1 par an jusqu'en 1999.

Nombre de personnes par résidence principale : 2.5.

- Ces constats permettent d'insister sur le fait que Ciscat Saint Aubin:
- ◆ Malgré une population vieillissant, est une commune en pleine mutation démographique
 - ◆ est une commune résidentielle aux maisons confortables.



Évolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	97	93	96	112	114
Résidences principales	69	65	65	64	71
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	2,9	2,8	2,7	2,5
Résidences secondaires*	13	16	25	30	28
Logements vacants	15	12	6	18	15

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements		Nombre de personnes 1999
	1999		
	Nombre	%	
Évolution de 1990 à 1999			
Ensemble	71	100,0 %	177
Propriétaires	53	74,6 %	137
Locataires	13	18,3 %	30
dont :			
Logement non HLM	13	18,3 %	30
Logement HLM	0	0,0 %	0
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	0
Logés gratuitement	5	7,0 %	10

Résidences principales selon l'âge de la personne de référence

	Nombre de résidences principales		Nombre moyen de personnes par logement		Nombre moyen de personnes par pièce	
	1999		1990		1999	
Ensemble	71	2,5	2,7		0,5	0,6
moins de 30 ans	2	2,5	3,4		0,6	0,8
30 à 59 ans	39	3,2	3,4		0,7	0,7
60 ans ou plus	30	1,6	1,8		0,5	0,4

Résidences principales selon la taille des ménages

	Logements		Personnes 1999
	1999		
	Nombre	%	
Ensemble	71	100,0 %	100,0 %
1 personne	21	29,6 %	11,9 %
2 personnes	23	32,4 %	26,0 %
3 personnes	10	14,1 %	16,9 %
4 personnes	11	15,5 %	24,9 %
5 personnes	3	4,2 %	8,5 %
6 personnes et plus	3	4,2 %	11,9 %

Sources : INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Évolution de 1990 à 1999
Ensemble	114	100,0 %	1,8 %
dont :			
Résidences principales	71	62,3 %	10,9 %
Résidences secondaires	27	23,7 %	-10,0 %
Logements occasionnels	1	0,9 %	///
Logements vacants	15	13,2 %	-16,7 %
dont :			
Logements individuels	114	100,0 %	1,8 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///
Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Époque d'achèvement	1999	%	Évolution de 1990 à 1999
Ensemble	71	100,0 %	10,9 %
avant 1949	49	69,0 %	-7,5 %
1949 à 1974	8	11,3 %	100,0 %
1975 à 1989	8	11,3 %	14,3 %
1990 ou après	6	8,5 %	///
Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	1999	%	Évolution de 1990 à 1999
Ensemble	71	100,0 %	10,9 %
1	0	0,0 %	-100,0 %
2	5	7,0 %	150,0 %
3	16	22,5 %	0,0 %
4 et plus	50	70,4 %	11,1 %

Paysage rural

5.1 Cadre environnemental et paysager

5.1.1 Géographie

a) Topographie :

L'observation des courbes de niveaux révèle un relief communal contrasté.

On relève le point culminant à 327 m au le lieux-dit « le Buisson » au sud-est, le point le plus bas: 205 m au " Choisel " au sud-ouest du territoire communal.

Le bourg se situe entre 223 et 241 m.

Le nord de la commune (essentiellement boisé) est marqué par un plateau culminant à une hauteur moyenne de 305 m avec au nord-ouest un point haut culminant à 318 m.

Le centre de la commune, d'est en ouest est marqué par la vallée de la Fontaine Bouillante dont les pentes fortes soulignent son tracé sinueux ainsi que ceux de ses affluents.

La majorité des hameaux sont situés sur ces pentes.

Le sud-ouest de la commune est lui marqué par la vallée alluviale de La Touques, aux pentes modérées. Relativement large (plus de 300 m) elle permet l'expansion des crues et est propice au développement des prairies humides.





Éléments d'analyse paysagère		
TOPOGRAPHIE	points	
nul	1	cyan
doux	2	vert
modéré	3	jaune
vigoureux	4	orange-rouge
tourmenté	5	rouge

b) Géologie :

Le substrat géologique est constitué de terrains secondaires appartenant à la bordure du bassin Parisien (Jurassique supérieur, Crétacé supérieur). Les fonds de vallées sont constitués par les argiles bleues du Callovien supérieur, recouvertes d'alluvions quaternaires. La craie glauconieuse cénomaniennne représente l'essentiel des affleurements observés sur les coteaux. Enfin, les argiles à silex issues de la décalification de la craie couronnent l'ensemble et constituent l'essentiel de la couverture du plateau.

Cavités:

Plusieurs cavités sont recensées sur le territoire communal. De manière générale, les sols présentent des prédispositions aux mouvements de terrain, cartographiés par la DIREN de Basse-Normandie (voir chapitre 8).

c) Hydrographie :

Le réseau hydrographique, important, est essentiellement pérenne. Le drainage naturel du territoire se fait selon les aspérités du relief.

L'ensemble hydrographique de la commune appartient à l'aquifère très productif et de haute qualité environnementale du bassin de La Touques.

On distingue un grand ensemble :

- Le premier réseau pérenne et en surface, est constitué par le ruisseau de la Fontaine Bouillante et de ses affluents, au sud, il prend sa source à l'ouest du lieu dit Le Buisson, sur la limite communale avec Orgères.
- Ses affluents d'est en ouest:
 - le Tremont: il prend sa source au sud-est du hameau du Buisson
 - le Posmont: source et prairie humide, il prend sa source au nord du lieu-dit Posmont
 - la Tannée: elle prend sa source au nord du lieu-dit du même nom, il rejoint le ruisseau du Bove et Val au niveau du hameau du Raignel.
 - La Bove et le Val: il s'agit de deux ruisseaux qui se rejoignent très rapidement au nord du hameau du Raignel. Le vallon qui les accueille est très encaissé.

- Le Dérot: ruisseau prenant sa source au nord du bourg, il alimente les douves du Château avant de se jeter dans La Fontaine Bouillante, à la hauteur de la RD n°232.

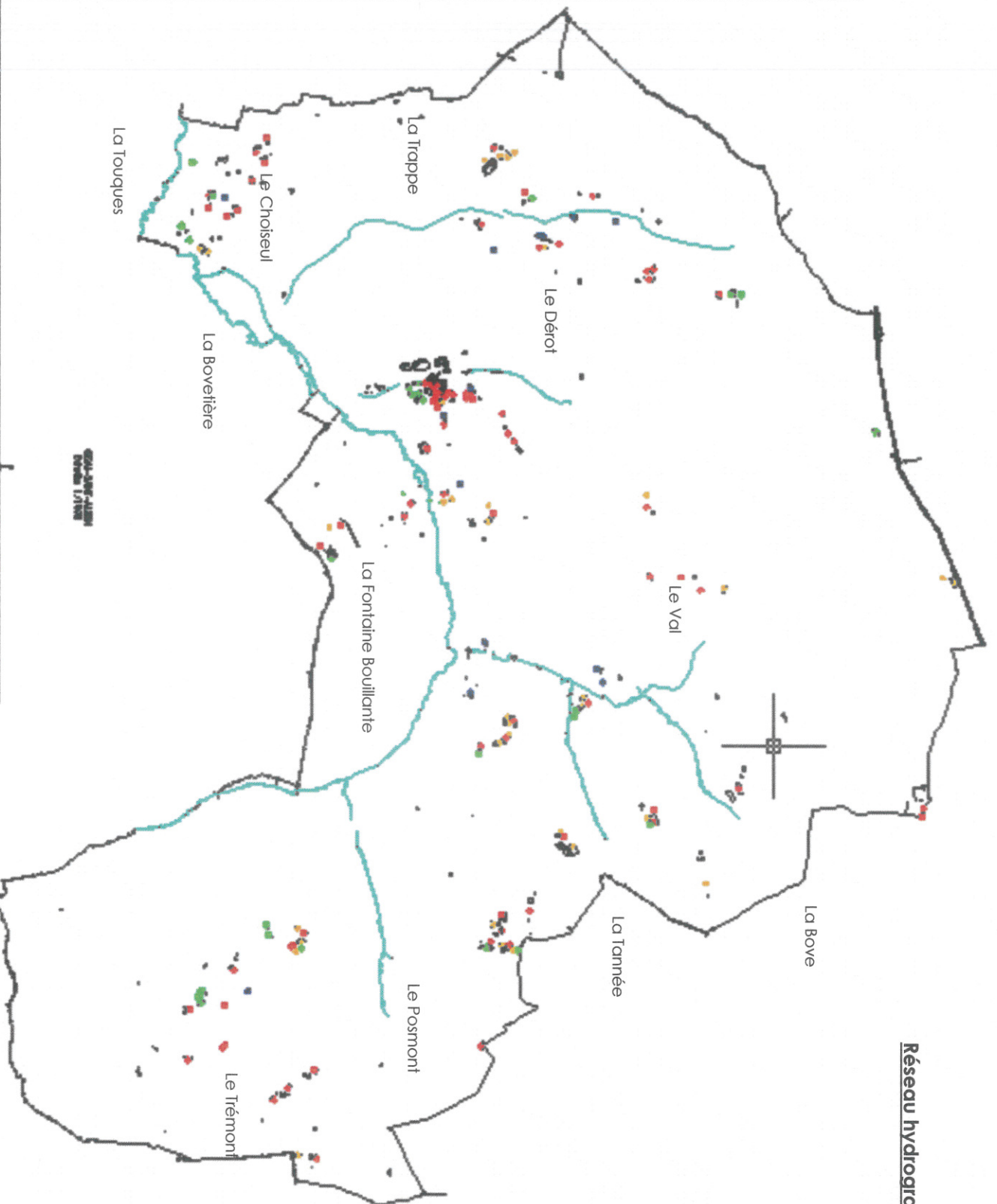
- la Trappe: ruisseau prenant sa source à la hauteur du lieu-dit Le Clos pour rejoindre La Fontaine Bouillante au niveau du lieu dit du Choisel.

- La Bove/rière: rivière pérenne prenant sa source dans la commune d'Orgères et se jetant dans La Touque au sud du Choisel. Elle marque une partie de la limite sud-ouest de la commune.

- On notera le bref passage de La Touques au sud-ouest du territoire communal: rivière pérenne prenant sa source dans la commune de Champ-Haut (sud-est de Lignéres).



Réseau hydrographique



- Quelques points d'eau importants:
- au nord étang appartenant à l'ensemble du Château des Laitiers
 - toujours au nord, quelques points d'eau proches du Château d'eau de la Butte
 - ensemble douve/étangs du Château de Cisi-Saint-Aubin.
 - plan d'eau de l'ancien presbytère à Saint Aubin.



Ruisseau de la Tannée à la confluence des ruisseaux de Bove et Val

d) Hydrogéologie:

Généralité:
L'ensemble des cours d'eau de la commune appartiennent au bassin Seine-Normandie.

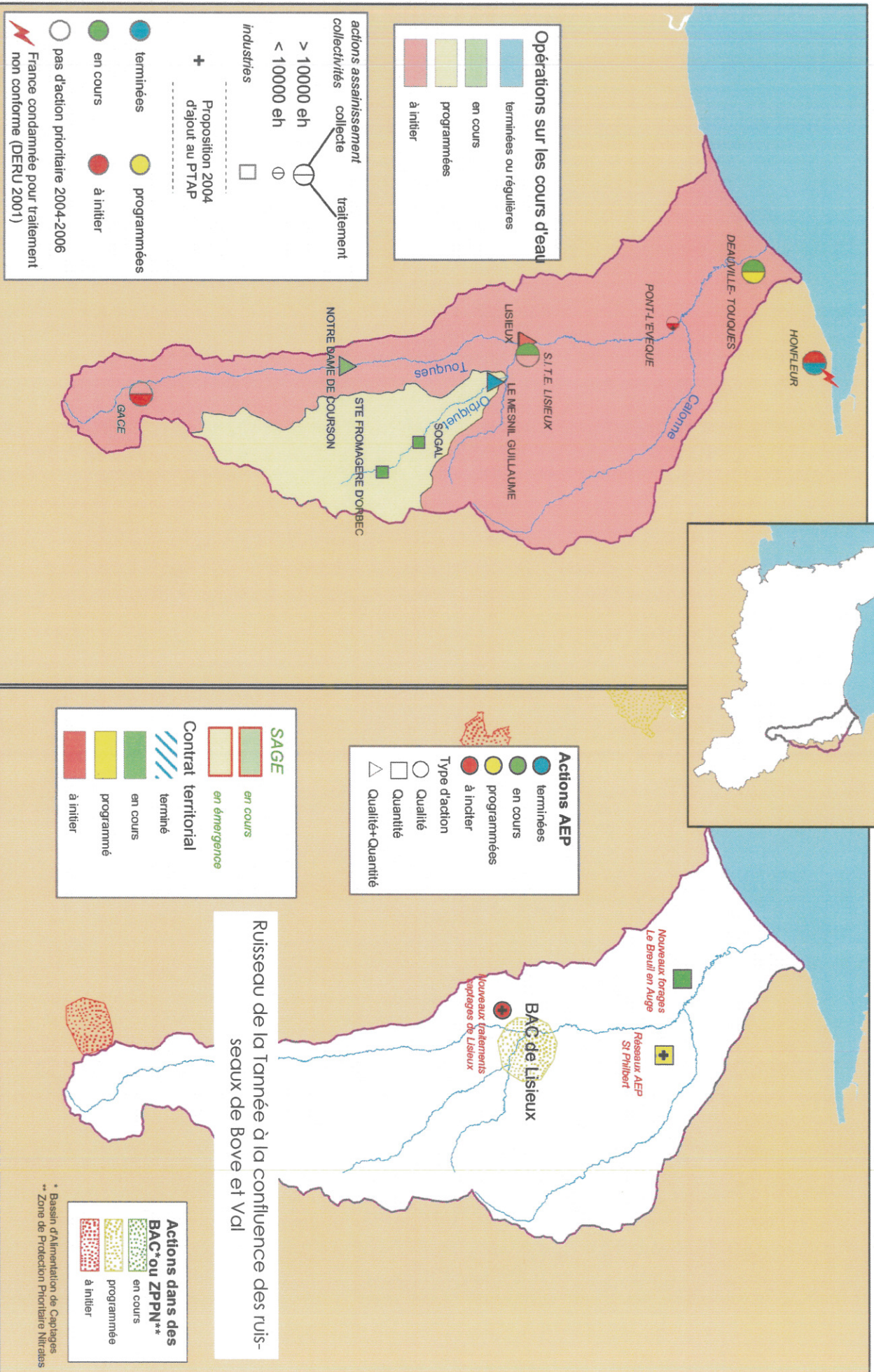
Le SDAGE du bassin Seine Normandie auquel appartient la commune a été approuvé par l'arrêté du 20 septembre 1996. le SDAGE du bassin Seine Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes :

- préserver l'alimentation en eau, notamment en eau potable de qualité,
- lutter contre les inondations,
- traiter les eaux usées afin de parvenir à un assainissement fiable et performant,
- protéger les milieux naturels.

Il n'existe pas actuellement de schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour le bassin de la Touque. Un plan territorial d'aménagement programmé (PTAP) est en cours depuis 2004.

Bassin de la Touques

Etat d'avancement 2004 du PTAP



Point de captage:

Il existe une source d'eau « La Gare » destinée à la consommation humaine sur le territoire communal de Cisi-Saint-Aubin. A ce jour, cet ouvrage ne bénéficie pas de périmètre de protection. Ces périmètres sont en cours d'étude et sont définis par un hydrogéologue agréé.

Cependant, une décision portant sur le maintien ou l'abandon de cette source doit être prise.

Qualité bactériologique:

Comme pour beaucoup de départements français, la qualité bactériologique de l'eau distribuée dans l'Orne est satisfaisante (98,8 % de bons résultats en moyenne en 2001).

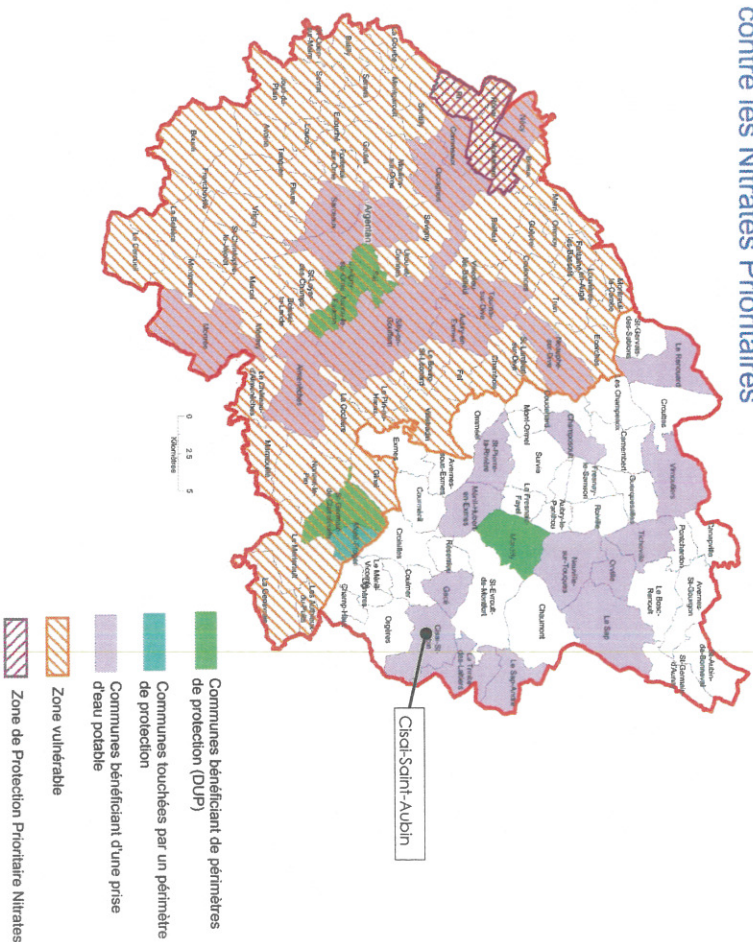
Les situations défavorables sont rapidement maîtrisées par la mise en œuvre de mesures appropriées (purgés, désinfection,...). Parmi les principales causes de dégradation de la qualité bactériologiques des eaux peuvent être citées:

- le vieillissement des canalisations
- les ruptures de canalisations sur les réseaux entraînant des entrées d'eaux contaminées
- l'irrégularité du traitement de désinfection
- le mauvais entretien des réservoirs et des canalisations
- les retours d'eaux par siphonnage ou contre pression en provenance d'installations privées
- le temps de séjour important de l'eau dans le réseau.

Zone inondable:

Il n'y a pas de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en cours, néanmoins la commune est concernée par un risque d'inondations cartographié par la DIREN de Basse-Normandie (voir chapitre 8).

Eau potable, et Zone de Protection contre les Nitrates Prioritaires



5.2. Paysages

a) Entité paysagère:

La commune de Cisi-Saint-Aubin appartient à l'entité paysagère du Pays d'Auge Ormais. Le Pays d'Auge Ormais est constitué par un relief de collines et de plateaux entaillés par les vallées de la Dives, de la Vie et de la Touques. La région de Vimouliers constitue le cœur du Pays d'Auge tandis que le canton de Gacé occupe une situation de transition entre le Pays du Merlerault au sud, le plateau de Leuvin au Nord (dans l'Eure) et le Pays d'Ouche à l'Est. L'assise géologique est constituée par les argiles oxfordiennes, les calcaires coralliens et la craie. Le couvert végétal augeron se caractérise par la présence de nombreuses haies qui sont importantes au regard de leurs rôles écologiques et paysagers. Le maillage bocager délimite des parcelles essentiellement en prairies et vergers.

La topographie vallonnée de la commune permet en certains points de découvrir des espaces assez étendus et de saisir ainsi les principaux éléments structurants du paysage. Mais aux détours des accidents du relief, se découvrent des micro paysages ou "micro sites" qui résultent de l'alliance entre la topographie et la répartition de la végétation.

Le relief, le bocage, les cultures, les constructions sont les grands éléments structurants du paysage.

b) Points de vues :

Le relief contrasté du territoire de la commune permet, là où le bocage est lâche, des vues sur le village et les paysages bocagers de la vallée de la Touque.



● Points de vue

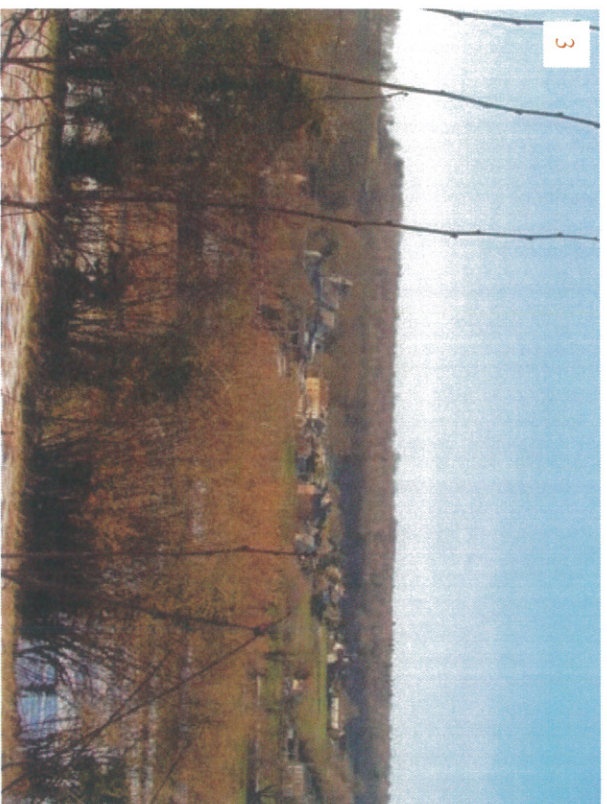
● Points noirs

c) Points noirs :

- Les clôtures délimitant les parcelles en accession privée :
 - _haies de thuya taillées, aux formes multiples.
 - _clôtures béton divers.
 - _clôture PVC...
- les dépôts sauvages de vieilles ferrailles, de véhicules... au lieu dit Le Buisson.
- caravanning depuis des années



Quelques ouvertures entre les haies bocagères laissent percer des vues ponctuelles sur la structure boisée et vallonnée du paysage.



De part et d'autre de la vallée de la Fontaine Bouillante, des vues panoramiques sur les coteaux permettent une lecture de la structure bocagère.

Vue sur le bourg depuis le chemin de Posmont à Orgères.



4



5

Quelques points noirs disséminés sur la commune



4

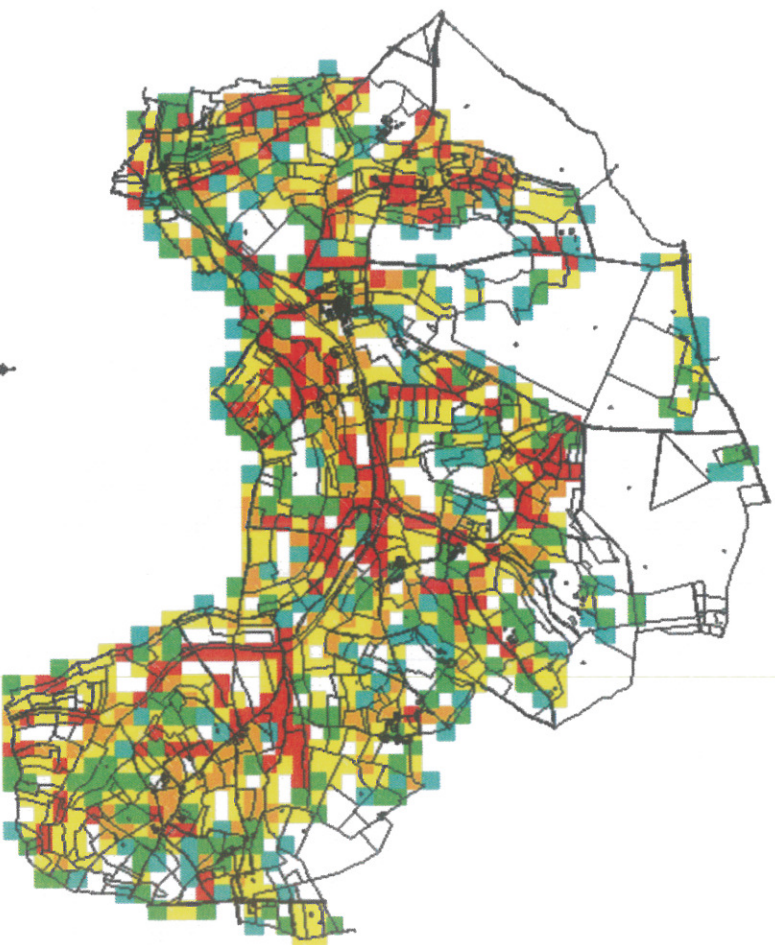
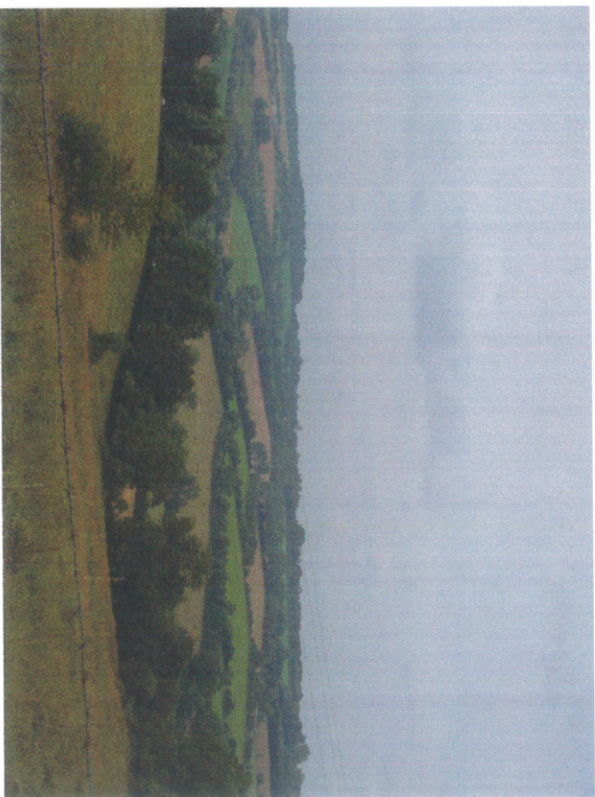
d) Bocage:

Définition du bocage :

Nom donné par les géographes à un type de paysage où les parcelles d'exploitation, terres ou prairies sont séparées par des haies vives où poussent des hauts arbres; donnant un aspect boisé.

les bois sont localisés au nord de la commune sur des versants de la vallée de la Fontaine Bouillante, ils marquent le relief en soulignant le plateau.

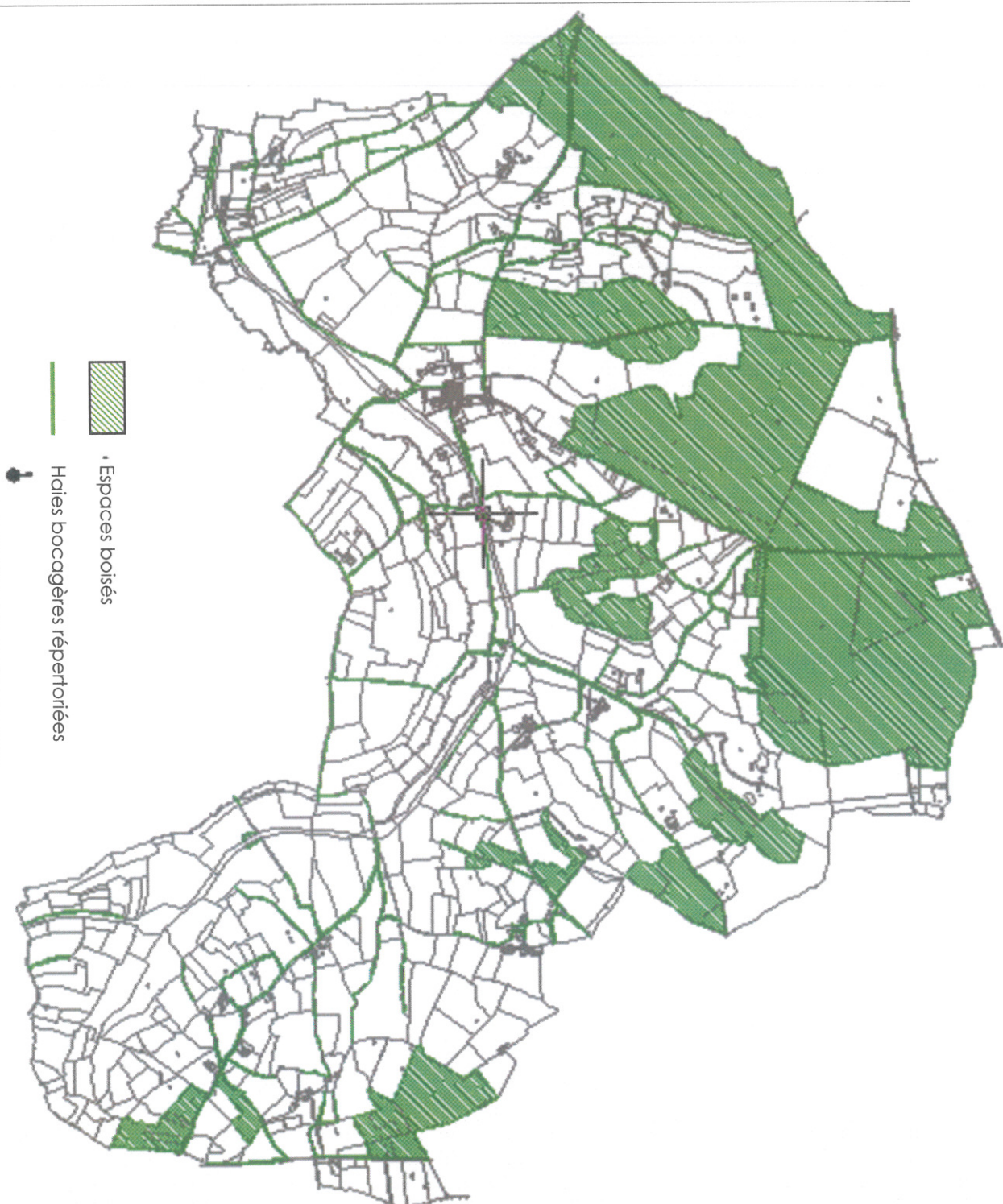
Les haies forment un des principaux éléments du paysage du fait de leur densité, de leur organisation en mailles plus ou moins serrées. Elles rythment conjointement avec le relief les profondeurs de l'horizon. Elles constituent des écrans visuels plus ou moins opaques suivant les saisons. Les arbres sans feuilles permettent au regard de percevoir plus ou moins bien, ce qu'il y a au-delà, prairies, champs aux couleurs variables. Lorsque les feuilles apparaissent aux arbres, cela devient presque impossible.



- ☐ Absence de haies
- ☐ Densité faible
- ☐ Densité forte

Le maillage bocager sur le territoire communal est resté dense et de présente plusieurs typologie: talus+strate arbus-tive+strate arborée est la plus représentée. Les vergers encore bien présents renforcent l'identité caractéristique de la commune.

CHAPITRE 5

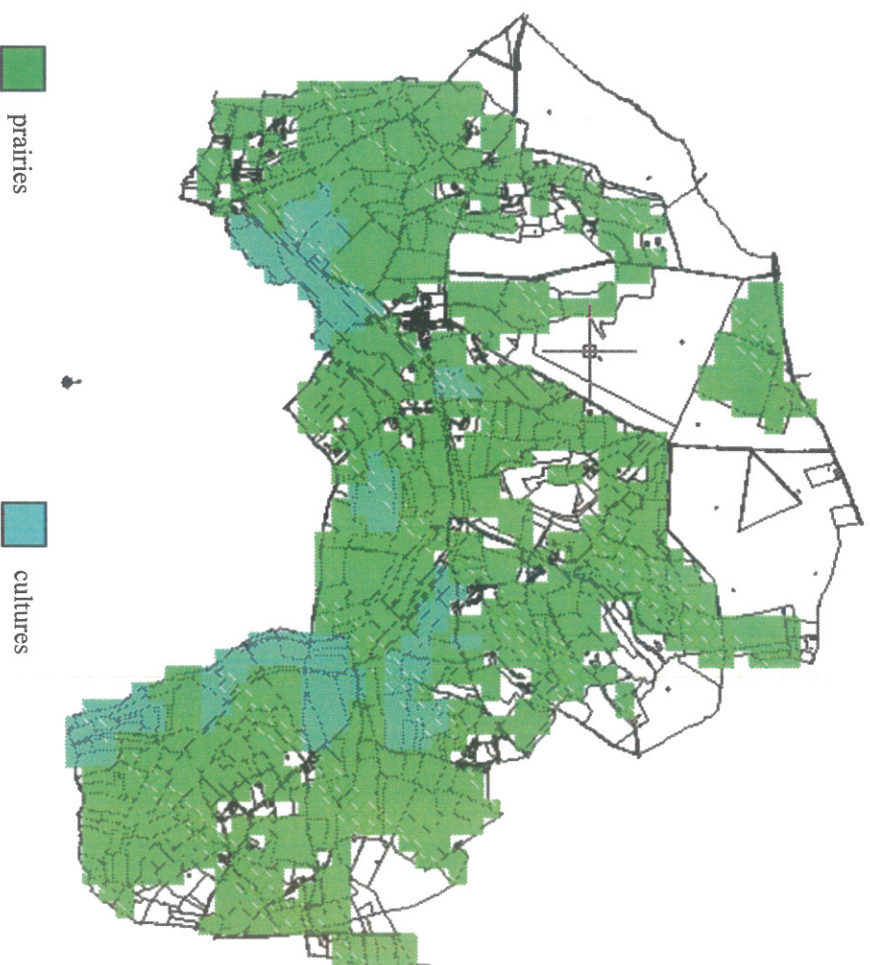


e) Les cultures:

L'occupation des sols agricoles sur la commune de Cisi-Saint-Aubin est typique des communes au relief prononcé. Les prairies représentent 8/10 du type d'occupation des sols du territoire communal, dont au moins 6/10 sont permanentes. Elles sont situées majoritairement sur les pentes du coteau et des vallées. Les secteurs au relief moins prononcé sont voués à la culture céréalière.

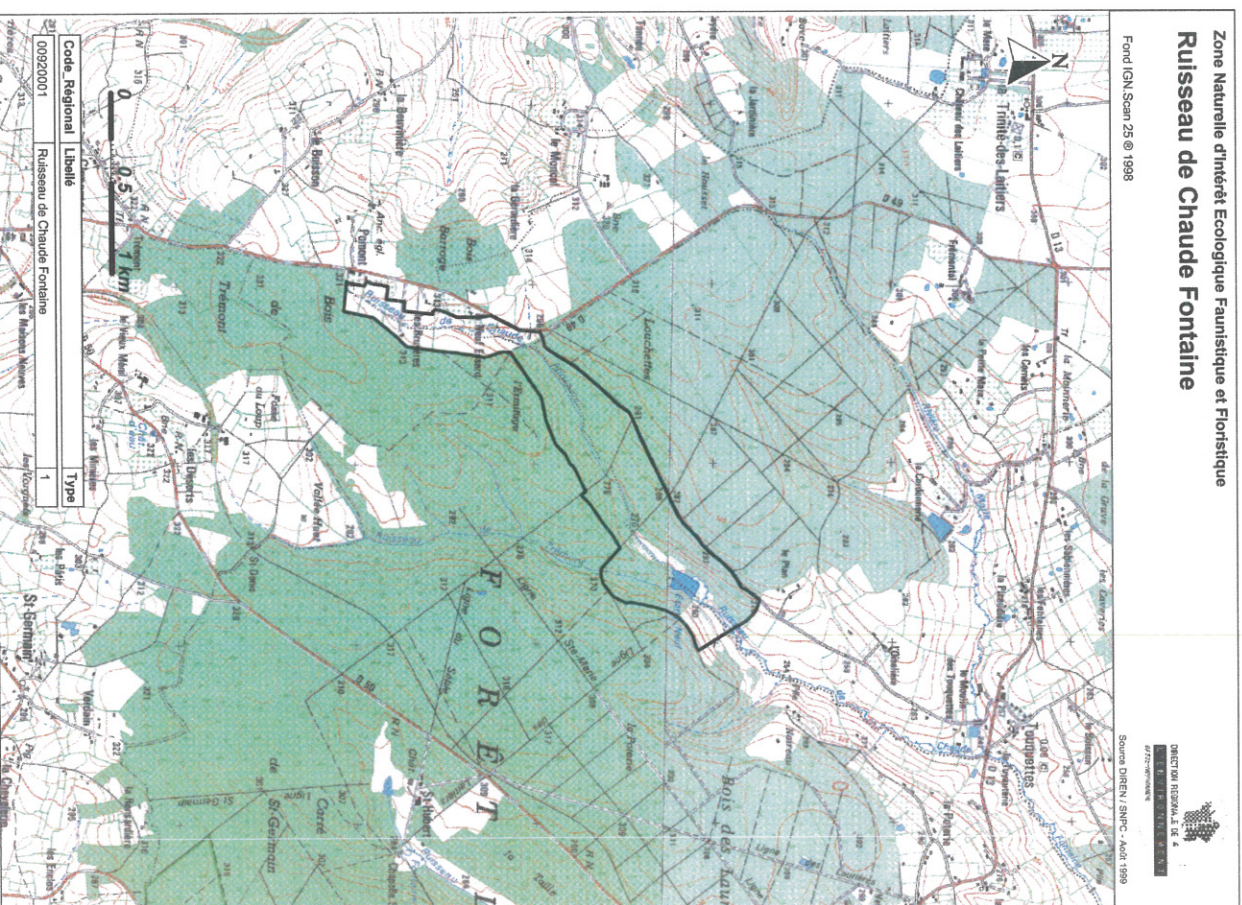


Cultures sur les flancs sud de la vallée; prairies sur les hauteurs, les vallons et les fonds de vallées



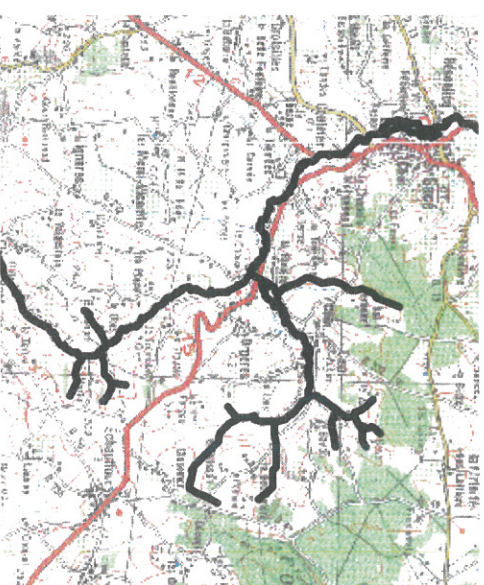
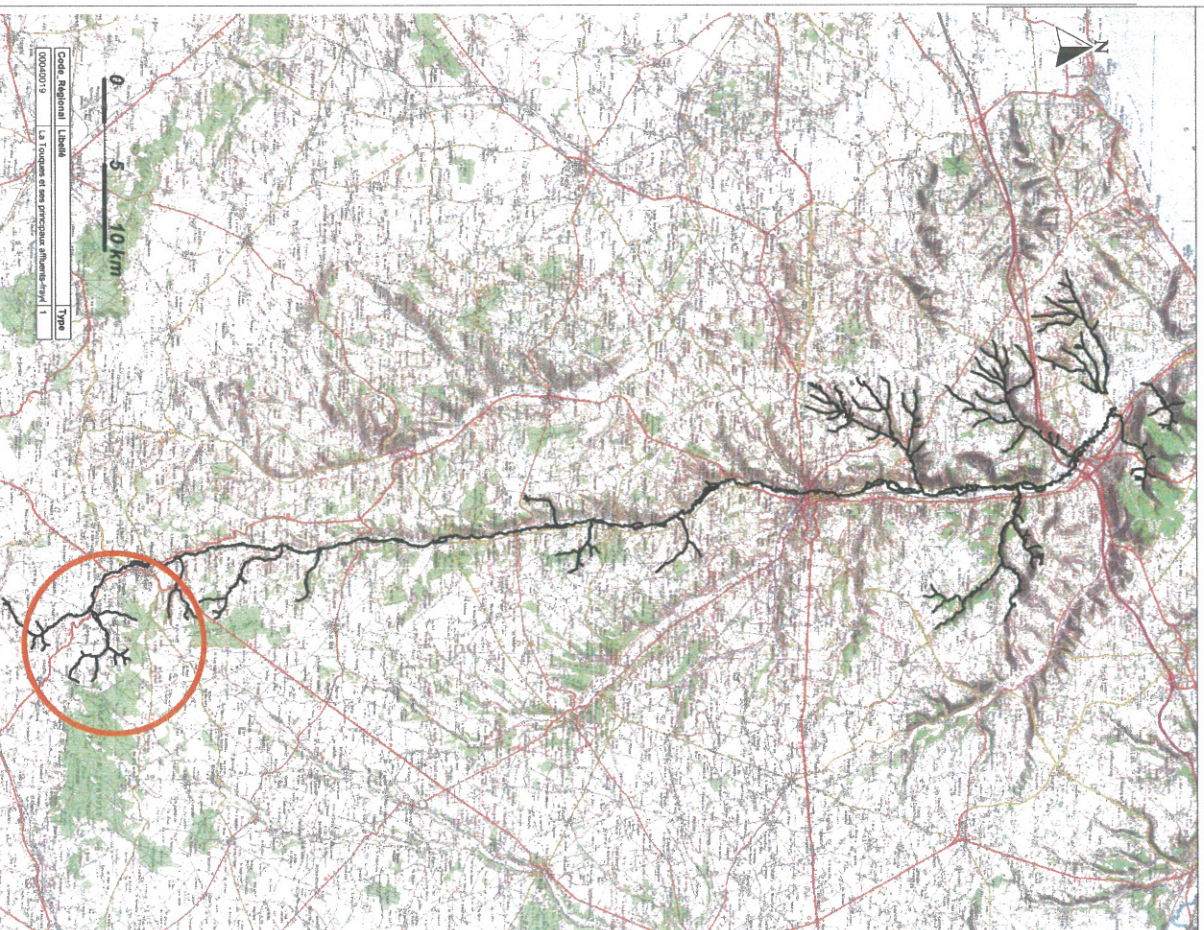
f) Faune et Flore :
(voir rapport environnemental de Mr Stallegger)

- Généralités:
On identifiera les éléments constitutifs du paysage: chemins, haies bocagères, espaces boisés, vallées humides... qui accueillent des espèces végétales et animales inféodées à ces milieux.
- **On recense sur la commune deux Znieff de type I:**
Ruisseau de Chaud Fontaine: entre les pentes boisées sur argiles à silex, le ruisseau de la Fontaine bouillante emprunte une petite vallée constituée d'alluvions modernes. Avant de se jeter dans l'Etang-Neuf, il baigne une prairie semie-tourbeuse.



Zone naturelle o mareet écologique rannusque et rannusque
La Touques et ses principaux affluents-frayères

Fond IGN Scan 100 © 1998



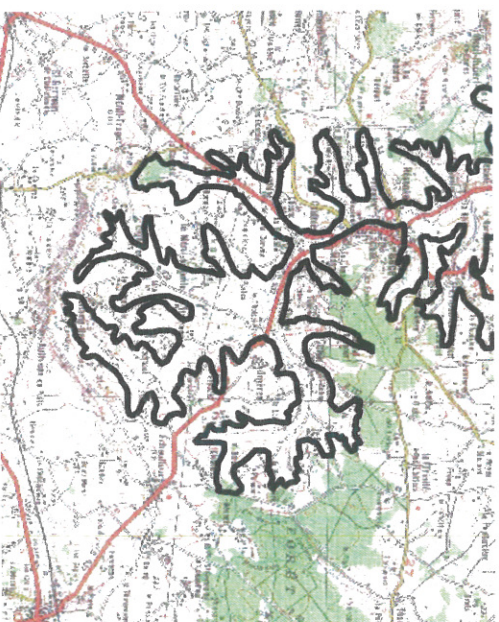
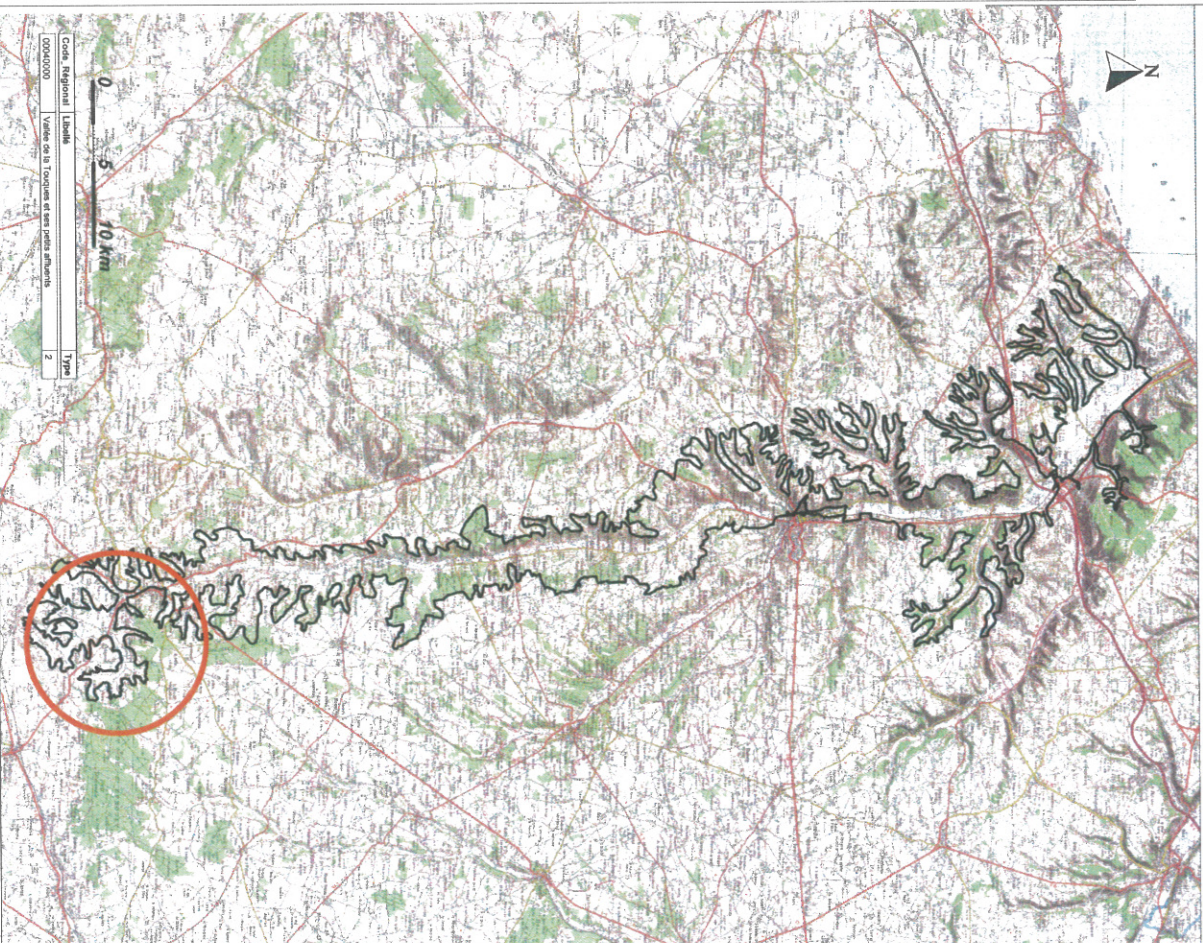
La Touques et ses principaux affluents-frayères: cet ensemble hydrographique s'inscrit dans un contexte géologique calcaire. Il en résulte un ensemble de cours d'eau caractérisés par des débits soutenus, des pentes marquées, des fonds caillouteux constitués de galets et de silex, tous ces éléments étant propices à l'existence de frayères à salmonidés et au développement du Chabot.

Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Vallée de la Touques et ses petits affluents

Fond IGN Scan 100 @ 1998



Ministère de l'Environnement et du Développement Durable



- On recense deux ZNIEFF de type II:

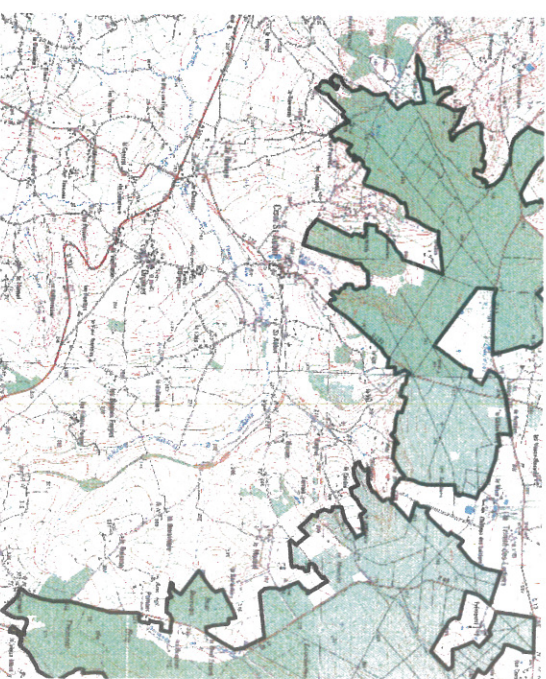
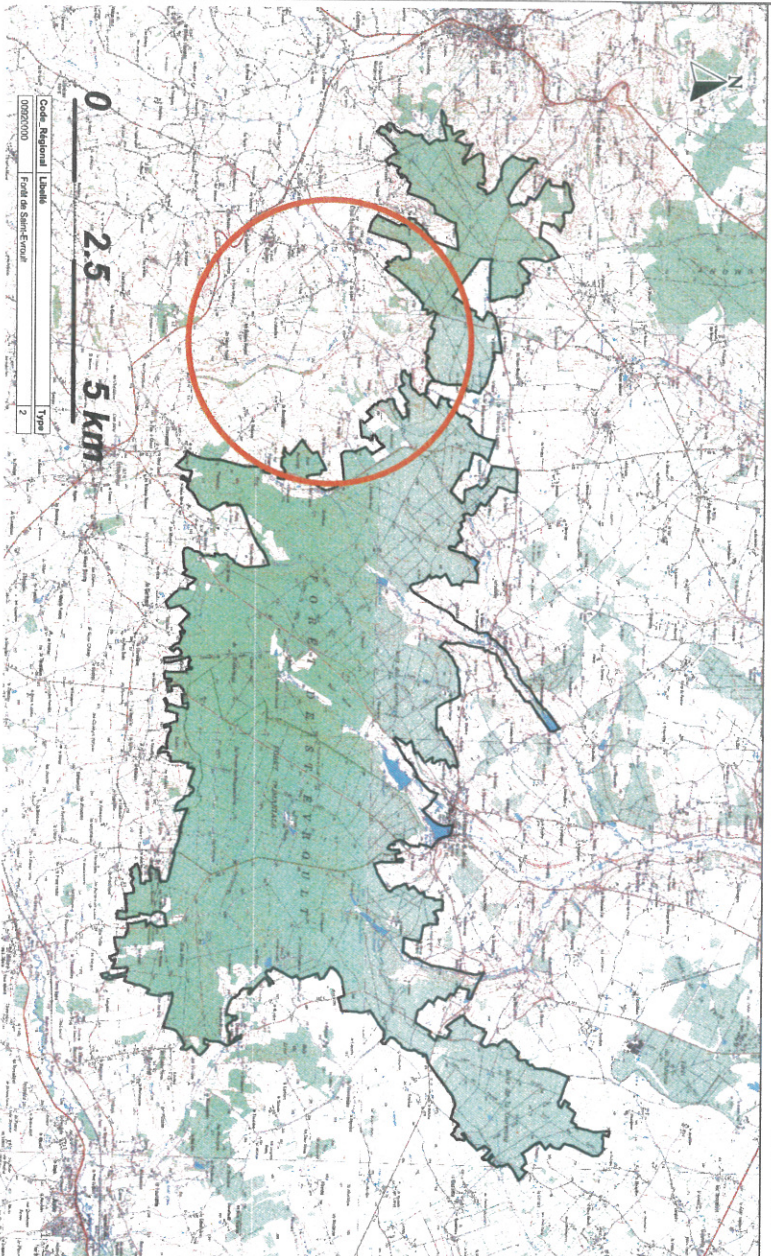
Vallée de la Touques et ses petits affluents: la Touques, orientée sud-nord, est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable, alimentent la Touques[...] Les variations climatiques, édaphiques, biologiques et les actions anthropiques induisent une mosaïque de biotopes qui permettent la présence d'un grand nombre et d'une grande variété d'espèces animales et végétales.

Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique Forêt de Saint-Evrout

Fond IGN, Sans 25 à 1998



Source : IGN, IGNPC - Map 2000



Forêt de Saint-Evrout: le milieu est essentiellement constitué d'une forêt partiellement enrésinée sous un climat tempéré humide relativement froid. Le relief assez plat entraîne l'existence de nombreuses parcelles à faciès humide hébergeant des espèces caractéristiques des milieux humides.

- Arrêté biotope:

La Touque et ses affluents: arrêté préfectoral de protection de biotope mis en place le 19 septembre 1991 et mis à jour le 31 juillet 1999.

Réglementation: les travaux de re-calibrage et d'approfondissement du lit, la réalisation d'ouvrage dans le lit ou de plans d'eau susceptible d'avoir une incidence sur les cours d'eau protégés, les rejets d'effluents autres que ceux répondant aux objectifs de qualité des eaux superficielles, les lâchers de vase y compris ceux effectués en amont, les manœuvre hydrauliques réduisant le débit es cours d'eau et la pêche en marchant dans l'eau de l'ouvrage jusqu'au 30 mai sont interditi.

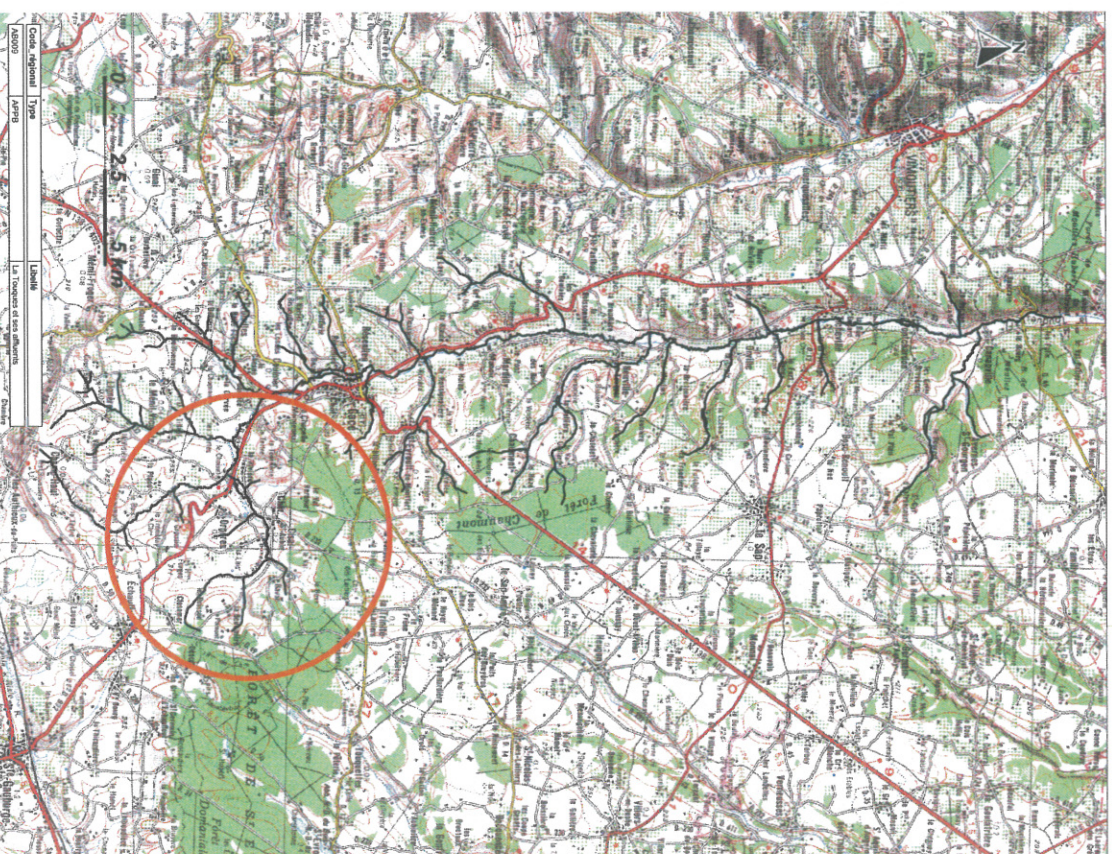
Les travaux d'entretien normal dans le lit devront être régulièrement effectués par les détenteur du droit de pêche entre le 15 juillet et le 15 octobre, et devront être conçu de manière à préserver la nature des habitats aquatiques. Les projets ponctuels et impératifs de travaux ou de restauration du lit sont, quant à eux, soumis à autorisation.

De même, le maintien d'un débit réservé dans les cours d'eau à hauteur de chaque ouvrage devra particulièrement être respecté.

Espaces Naturels Protégés de Basse-Normandie
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
La Touques et ses affluents

Fond IGN, Scan 100 à 1:500

Service de l'Environnement
Bureau de l'Environnement
Rue de la République
14000 Caen
Tél. 02 31 06 11 00
Fax 02 31 06 11 01
E-mail: service@se.basse-normandie.fr



g) Les chemins.

Le réseau de chemins ruraux est très bien conservé sur la commune de Cisi-Saint-Aubin. Ils conviennent néanmoins de les identifier et de les protéger, ainsi que ceux inscrits au P.D.I.P.R (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)



Le PDIPR:

institué par la loi du 22 juillet 1983 qui fait partie de l'ensemble des lois de décentralisation. Le conseil général à l'obligation de rédiger un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Le PDIPR permet aux structures inter-communales de bénéficier de subventions pour les travaux de première ouverture, l'acquisition, le balisage et la mise en place de panneaux sur les sentiers inscrits.

L'aide est déclinée en fonction de la qualité du projet selon un référentiel mis en œuvre par le CDT.

◆ Deux objectifs de base:

- Faciliter la pratique de la randonnée en garantissant la continuité des itinéraires,
- Préserver, protéger un patrimoine rural dont l'ensemble représente une richesse considérable.

◆ Le but:

- Ne pas inscrire tous les chemins mais seulement ceux qui sont empruntés ou susceptibles de l'être,
- Lorsqu'ils sont inscrits, obligation de les maintenir ou éventuellement de rétablir des continuités lorsqu'ils se trouvent aliénés ou supprimés.

◆ Les sentiers qui peuvent être inscrits le sont par nature de qualification:

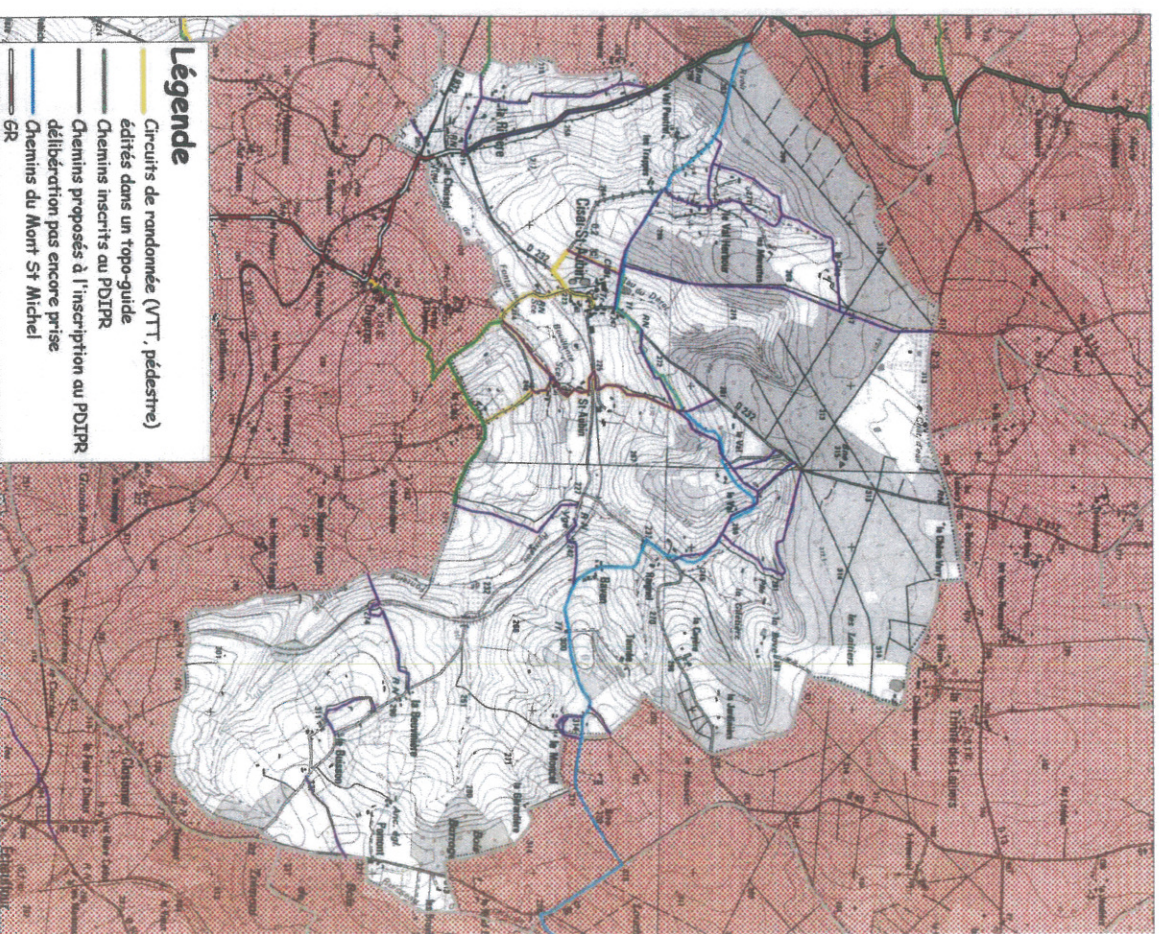
De plus, il faut que tous les passages en propriétés privées soient établis par une convention.

◆ Le PDIPR et le statut foncier des chemins

La vérification foncière des sentiers est une étape essentielle et obligatoire dans l'élaboration du PDIPR.

- voies du domaine public : état, département, commune (généralement pas de problème).

- chemins ruraux : domaine privé de la commune, l'inscription doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.
 - chemins privés : peuvent être inscrits après co-signature d'une convention de passage entre propriétaires et Conseil Général.
 - Autres cas: forêt domaniale (office national des forêts), chemin de halage (voie navigable de France).
- Ces cas particuliers nécessitent également la signature d'une convention avec le Conseil Général



- h) Éléments isolés de paysage. ((voir plan de zonage)
On trouve sur la commune quelques éléments isolés de paysage :
calvaires, mares, chemins ruraux, verger...



**9. EVALUATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES
ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME**

La loi SRU a posé les grands principes qui doivent présider aux choix d'urbanisation et d'aménagement, en particulier à travers les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme (cf 1.2. du rapport). La carte communale doit donc justifier les choix retenus, notamment en termes d'urbanisation, au regard des objectifs et des principes définis dans ces articles.

9.1. Le principe d'équilibre

« 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 ; »

De manière générale, la carte communale respecte ce principe d'équilibre en développant une urbanisation maîtrisée, localisée en centre bourg. La commune par sa situation géographique doit miser sur son cadre de vie et sur « l'intérêt résidentiel » de son territoire. Les besoins et les enjeux de la commune Cissai-Saint-Aubin sont bien évidemment, comme l'a montré l'analyse de l'état initial :

- le développement d'une politique d'habitat cohérente et très maîtrisée;
- la préservation de l'environnement et des paysages ;
- la préservation de l'activité agricole.

a) Le renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain est une des composantes fondamentales de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain).

Le renouvellement urbain « phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale » n'est pas un enjeu dans la commune rurale de Cissai-Saint-Aubin.

b) La maîtrise de l'urbanisation

Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

L'état initial de l'environnement montre l'importance des activités agricoles présentes sur le territoire communal. Cissai-Saint-Aubin est une commune rurale et il faut protéger cet espace d'activités.

De plus, l'article L.111-3 du code rural, inséré par la loi d'orientation agricole du 23 février 2005, impose la réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments d'élevage et certains types de constructions notamment de tiers.

En règle générale, l'implantation des bâtiments d'élevage est régie, selon leur importance et leur type, par le règlement sanitaire départemental ou par arrêté préfectoral, lorsqu'il s'agit d'une installation classée, est alors demandé un éloignement de 100 mètres vis à vis des tiers. De même, des reculs d'épandage sont imposés par rapport aux habitations et chaque nouveau tiers peut constituer une gêne pour le devenir des exploitations agricoles.

La carte communale Cissai-Saint-Aubin préserve les espaces affectés aux activités agricoles et forestières :

- ◆ en limitant fortement les constructions en campagne: mise en place de secteurs, autorisant de nouvelles constructions, limités au Mont-Cel et au Château des Lettiers.
- ◆ classement de la campagne en secteur où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- ◆ En concentrant le développement de l'urbanisation en centre bourg

Article L.1111-3 du code rural :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, l même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers , à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

c) La protection des sites, des paysages urbains et du patrimoine bâti, historique et archéologique.

Une forme urbaine a pour objectif de protéger non seulement l'environnement et les paysages comme nous l'avons vu auparavant mais également de rattacher les nouvelles constructions isolées, de créer des liaisons entre les quartiers, et de protéger le patrimoine historique et archéologique de la commune.

Développement du bourg

Le choix de développement de l'urbanisation du centre bourg propose un développement en épaisseur du tissu aggloméré. Ce développement en épaisseur se fait sur deux secteurs du bourg :

1- Au nord de la mairie une extension de l'urbanisation qui permettra de générer des liaisons sécurisées avec le centre-bourg. Cette urbanisation s'étend jusqu'au chemin rural du bourg au Val et représente environ 4,2 ha. Elle devra se faire dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

2- Au nord toujours, une extension de l'urbanisation dans le prolongement de celle existante le long de la RD n°232 rejoignant les caravanes. Cette urbanisation représente 4,4 ha. Cette urbanisation permet le développement de projets individuels respectant le caractère rural de la commune.

Objectif: rattacher et gommer un point noir très ancien de la commune. Cependant, ce secteur nécessite pour le pétitionnaire de prendre en compte le risque de mouvement de terrain défini par la DIREN. (cf partie 9.3.)

Développement des hameaux

1- Le Mont-Cel: une urbanisation en épaisseur permettant de renforcer le caractère de « petit » village du hameau. Il existe une exploitation agricole sur le hameau: le développement urbain du hameau ne remet pas en cause le développement de l'exploitation. Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux environnementaux fort (ZNIEFF...). Cette urbanisation représente 1.8 ha.

2- Le Château des Lettiers: il s'agit d'une extension destinée à permettre la concrétisation d'un projet de développement artistique. Cette extension représente 1.2 ha.

Recréer de nouvelles liaisons entre les quartiers.

L'extension de l'urbanisation en densité et en épaisseur va permettre de retrouver des liaisons piétonnes vers le centre bourg et ses équipements: ramassage scolaire...

Gérer les entrées d'agglomération.

A l'ouest, de nouveaux accès pourront être envisagés pour desservir la zone future d'urbanisation du bourg sur le chemin rural n°6: un aménagement adéquat de l'accès à la zone d'extension urbaine sera nécessaire. Ces accès doivent respecter l'article R.111-4 du code de l'urbanisme relatif notamment à la sécurité des accès.

9.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

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

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions 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 ;»

Les fonctions urbaines

Se loger

La carte communale permet d'assurer cette fonction urbaine essentielle en prévoyant des capacités de construction suffisantes.

Éléments prospectifs en matière d'habitat et de population méthode : généralités

Le scénario exposé ci-dessus provient d'une estimation à partir d'une base à l'hectare. On trouve 11.6 ha en urbanisation. Pour chaque zone ouverte à l'urbanisation, une estimation est faite du nombre de constructions possibles, en tenant compte :

- de la volonté des élus de favoriser de grandes parcelles (3000m2 en moyenne),
- de la configuration des espaces constructibles (parcelles en pointe par exemple, dont la forme ne se prête pas à l'implantation d'une construction)
- de l'occupation actuelle (au nord du bourg notamment, une petite partie de la zone urbanisable est occupée par des caravanes : il s'agit donc d'un secteur qui ne sera vraisemblablement pas urbanisée pour le moment).

SCENARIO

NOM de l'ensemble foncier	aire totale	Aire destinée à l'accession	Aire destinée à la location	Nombre d'habitations en accession	nombre d'habitations en location	Nombre total d'habitations	Population
Le Bourg	42000	42000	0	17	0	17	46
Extension nord du bourg	44000	44000	0	15	0	15	40
Le Mont-Cel	18000	18000	0	5	0	5	14
Le Buisson	12000	12000	0	3	0	3	8
Totaux	116000	116000	0	40	0	40	107

Commentaires :

Le tableau prospectif indique que :

- L'extension urbaine à vocation d'habitat correspond à **11.6 ha**.
- Le **nombre de logements pour l'accèsion à la propriété** correspond à 40 unités. Si on tient compte du phénomène habituel de rétention foncière, le nombre de logements qui seraient plus vraisemblablement construits correspond à **20 unités environ**.
- la moyenne des ménages (nombre moyen d'habitants par logement) à Cissai-Saint-Aubin étant de 2,7 personnes, **l'accroissement** de la population serait donc de **50 personnes environ**.
- La moyenne nominale des constructions correspondrait approximativement à **2 logements par an** selon une durée de **dix ans**.
- L'augmentation de population due à l'extension urbaine considérée serait donc au total de 50 personnes. Si l'on ajoute ce nombre à celui de la population actuelle soit 175 habitants on obtient un **total projeté de 225 habitants**; ceci n'est à retenir qu'en tant que repère parmi d'autres données démographiques. La démographie communale est la résultante d'un mouvement général relevant de paramètres plus nombreux , il faut donc ne pas attribuer à notre chiffre de valeur autre que celle de repère, d'ordre de grandeur.
- **l'accroissement annuel moyen de la population sur 10 ans** équivaudrait à **2,8 %** ce qui est une augmentation normale de la population.

Travailler

La commune de Cissai-Saint-Aubin est une commune rurale avec pour seule activité l'agriculture. La carte communale protège cette activité : en limitant très fortement les secteurs constructibles en campagne ; classement de la campagne en secteur où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Se cultiver

Il n'y a pas de besoins d'équipements sportifs ou culturels sur la commune.

Se former

Il n'y a pas de besoins d'équipements scolaires sur la commune.

La mixité sociale.

La commune de Gacé, chef lieu de la communauté de commune, développe l'essentiel des programmes locatifs. La commune de Cissai-Saint-Aubin ne possédant pas d'équipement de proximité de base (commerces...) ou sociaux, elle n'est pas un secteur privilégié de développement de programmes locatifs.

9.3. Le principe de respect de l'environnement

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

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. »

a) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Dans la carte communale, la prise en compte de ce principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces passe par :

- ◆ Un développement de l'urbanisation limitée.
- ◆ Un développement de l'urbanisation privilégiant le bourg (préservation des espaces naturels et agricoles)
- ◆ Une prise en compte du manque de maîtrise foncière de la commune.

b) Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.

Comme nous l'avons vu précédemment, la carte communale prend en compte la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile en développant une urbanisation cohérente, en épaisseur . Cette urbanisation permettra à terme de composer un nouveau réseau viaire reliant les différents quartiers du centre bourg.

Cependant, l'urbanisation au sud du bourg nécessitera une prise en compte des accès avec visibilité suffisante.

c) La préservation de la qualité de l'air

Il n'y a pas de source de pollution répertoriée sur la commune de Cissai-Saint-Aubin , industrielle ou routière.

d) La préservation de la qualité de l'eau

Comme stipulé dans l'article L. 210-1 du code de l'environnement: l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

ART R 111-4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

e) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

d) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

La carte communale de prend en compte la protection de l'eau :

1 la protection de la ressource en eau.

Le captage d'eau de la source de « La Gare » est située dans le secteur ou les nouvelles constructions ne sont pas admises. Un périmètre de protection de la source est en cours d'étude.

2 la protection des eaux et la lutte contre pollution.

Il n'y a pas de risques majeurs de pollution aussi bien de la ressource en eau que des eaux superficielles. Le développement de l'urbanisation devra respecter le zonage d'assainissement et les dispositions de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. Cependant, la proposition de zonage a été prévue tenant compte de la protection des milieux aquatiques.

3 le réseau d'eau potable.

Dans les secteurs où les constructions sont admises, il n'y a pas de problème d'adduction d'eau. De plus, l'eau potable distribuée sur la commune est conforme aux normes en vigueur en 2002.

f) La protection des écosystèmes, des espaces verts, milieux, sites et paysages naturels.

Conformément à l'article premier de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, la carte communale prend en compte la protection des écosystèmes, des espaces verts, des sites et des paysages naturel en :

1 délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées en dehors des sites, des paysages remarquables de la commune ou des milieux naturels à protéger. Le développement de l'urbanisation s'est établi essentiellement à au sud et au nord du bourg, dans des secteurs majoritairement bordés de haies bocagères assurant une intégration des nouvelles construction.

En dehors du bourg, du Mont-Cel et du Château des Lettiers, l'ensemble de la commune est inscrit au document graphique dans le secteur où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

2. Délimitant les secteur de protection de l'environnement et des perspectives monumentales.

L'ensemble du territoire communal est classée en secteur sensible d'intérêt environnementaux et paysager. Une attention particulière sera portée à tout projet au titre des articles R. 111-14-2 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

ART R 111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de natures à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. "Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. "

ART 111-14-2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART R. 111-21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ART R. 111-3-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En effet l'analyse paysagère de la commune à montée un grande richesse tant paysagère qu'environnementale sur le territoire communale, du à la conjonction de plusieurs facteurs fort: le relief contrasté, le bocage préservé, la présence de nombreuses zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et d'un arrêté biotope sur la touque et ses affluents.

En plus de ce classement, des secteurs sensibles d'intérêts environnementaux forts ont été identifiés (en hachures rouges sur le plan) par un travail approfondi de Mr Staelleger, environnementaliste. Ces secteurs seront identifiés au titre de l'article L.442.2 du code de l'urbanisme.

En effet l'analyse du terrain a montré la présence de nombreux micro sites présentant une grande fragilité: zones humides, vallons, sources... (voir rapport environnemental de Mr Staelleger)

- Le développement de l'urbanisation prend en compte le patrimoine paysager de la commune. Le développement de cette forme urbaine permet de trouver une répartition de l'urbanisation cohérente avec le bourg existant et respectueuse de l'environnement et des paysages.

g) Protection historique et archéologique.

L'état initial de l'environnement montre la richesse de sites ou indices de sites archéologiques recensés sur la commune. Ces terrains sont protégés :

1. en les classant en grande majorité en secteurs où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
2. en inscrivant tous les sites et indices de sites en secteur sensible relatif à la protection des sites archéologiques. Une attention particulière sera portée à tout projet au titre de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme.

h) Protection du patrimoine bâti.

La carte communale prend en compte la préservation du patrimoine bâti de la commune.

1. Certaines constructions ayant un intérêt historique et patrimonial indéniable mais qui ne sont pas inscrits sur l'inventaire des monuments historiques sont protégées dans le cadre de la carte communale au titre de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

Cet article stipule que « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret en conseil d'Etat.

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. »

Sur les documents graphiques ont été identifiés :

- ◆ Les murs d'enceinte du parc du Château de Cisay
- ◆ Les deux bâtiment de corps de ferme du bourg
- ◆ L'ensemble de l'ancienne ligne de chemin de fer entre Trémont et le Bayan
- ◆ L'église de l'assomption à Posmont

- 2. De même, le petit patrimoine est également identifié et concerne
 - ◆ les croix et calvaires
 - ◆ L'ensemble des haies bocagères

Ils sont soumis à déclaration au titre des installations et travaux divers, l'article L.442-2 du code de l'urbanisme

3. le respect du patrimoine architectural passe également par la limitation des nouvelles constructions dans les lieux dits. L'ensemble des lieux-dits est classé en secteur où les nouvelles constructions ne sont pas admises à l'exception notamment de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ce qui favorise le bâti traditionnel.

j) Prévention des risques naturels prévisibles, et des risques technologiques:

1. Inondations

La commune est concernée au sud par une zone inondable de part et d'autre du ruisseau de la Fontaine : cette zone s'étend notamment sur les lieux-dits Saint-Aubin et le Choisel, ainsi que sur le château.

Afin de prendre ce risque en compte, la carte communale s'appuie sur la délimitation de la zone inondable établie par la DIREN (atlas des zones inondables). La zone inondable figure parmi les secteurs inconstructibles. En outre, dans ce secteur, aucune nouvelle construction ou installation n'est autorisée, même nécessaire à des équipements publics, à l'exploitation agricole et forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles : seuls les travaux sur les constructions existantes sont possibles.

ART R.111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. Mouvements de terrain

Une large part de la commune est concernée par un risque de mouvements de terrain, plus ou moins fort selon les zones. Afin de prendre ce risque en compte, la carte communale s'appuie sur la délimitation des zones qui présentent des prédispositions aux mouvements de terrain établie par la DIREN. Cette carte distingue 3 types de prédispositions : faible à modérée, modérée à forte, forte à très forte. Le classement en secteurs constructibles ou non s'appuie sur cette distinction.

Dans les secteurs présentant des prédispositions très fortes, aucune nouvelle construction n'est autorisée, même nécessaire à des équipements publics, à l'exploitation agricole et forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles : seuls les travaux sur les constructions existantes sont possibles.

En revanche, les secteurs présentant des prédispositions moindres (faibles à fortes) aux mouvements de terrain ne sont pas tous classés inconstructibles. Une petite partie du bourg, concernée par une prédisposition faible à modérée aux mouvements de terrain, peut ainsi accueillir de nouvelles constructions. Il est néanmoins rappelé que les demandes de constructions sont soumises à conditions au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

En dehors de cette zone classée constructible, les secteurs présentant une prédisposition faible à forte aux mouvements de terrain sont classés inconstructibles. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles sont tout-de-même autorisées (outre les travaux sur les constructions existantes), contrairement aux secteurs où le risque est très fort.

3. Le bruit

La seule nuisance sonore de la commune est la future autoroute A28. Ayant le statut de « route à grande circulation », cette voie est concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les nuisances sonores, les terrains riverains de l'autoroute sont classés en secteur où les constructions ne sont pas admises.

4. Les déchets

La carte communale prend en compte la collecte des déchets en la concentrant, par un développement de l'urbanisation presque exclusivement au niveau du centre bourg.

5. Les entrées de ville

La route départementale 232 n'est pas classée en « route à grande circulation », soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

6. Environnement

Voir rapport environnemental de Mr Staelléger.

9.4. Incidence des choix retenus sur l'environnement

La carte communale prend en compte la protection des milieux et du patrimoine, dans la limite des outils inhérents à ce type de document d'urbanisme :

- tous les secteurs ou éléments de patrimoine (naturel, paysager, bâti...) pouvant faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 ont été relevés ;
- les choix d'urbanisation sont peu ambitieux, et répondent aux principes de gestion économe des sols afin de limiter les déplacements et de ne pas empiéter sur les milieux naturels et agricoles.

Thèmes environne- mentaux	Thèmes porteurs d'enjeux sur la commune	Formulation des enjeux	Prise en compte dans la carte communale
Environnement physique	Climat	Limitation des déplacements motorisés	Urbanisation en priorité autour du bourg
	Hydrosphère	Protection des cours d'eau et de leurs abords	Cours d'eau et zone d'expansion de crues (secteur inonda- ble) classé inconstructible : aucun aménagement prévu sus- ceptible de modifier l'écoulement des eaux
Environnement biologique	Faune / flore	Protection des sites identifiés sur le plan environnemental : - 2 ZNIEFF de type 1 - Arrêté de biotope - Etude environnementale	- Cours d'eau et zone d'expansion de crues (secteur inonda- ble) inconstructibles - Secteurs concernés par une protection ou un classement environnemental inconstructibles - Sites naturels remarquables relevés lors de l'étude environ- nementale identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du CU - Haies ripisylves identifiées au titre de l'article L. 123-1-7 du CU (protection des milieux liés aux cours d'eau) - Forêt d'Evroux identifiée au titre de l'article L. 123-1-7 du CU
	Espaces natu- rels / milieux	Protection des milieux identifiés sur le plan environnemental : 2 ZNIEFF de type 2	- Haies ripisylves identifiées au titre de l'article L. 123-1-7 du CU (rôle anti-érosif et épurateur) - Cours d'eau et zone d'expansion de crues inconstructibles afin de limiter les sources de pollution domestiques - Secteur du captage d'eau de « la Gare » inconstructible
Ressources naturelles	Eau	Protection de la qualité des cours d'eau et des eaux de ruissellement	- Pas de secteur constructible sur des terres labourables - Haies identifiées au titre de l'article L. 123-1-7 du CU (rôle anti-érosif et épurateur)
	Sols	- Protection des sols - Protection de la ressource agricole	

Thèmes environnementaux		Enjeux sur la commune	Prise en compte dans la carte communale
Pollutions et nuisances	Nuisances sonores	Prise en compte du secteur affecté par le bruit le long de l'AR 28	Secteur inconstructible
Risques naturels	Inondations	Prendre en compte la gestion des risques dans les choix d'urbanisation	Secteurs à risques inconstructibles
	Mouvements de terrain		
	Qualité de l'urbanisation	Enrayer le phénomène de mitage	Urbanisation groupée autour du bourg de façon à combler les dents creuses et retrouver une forme urbaine
Vie quotidienne	Paysage		
	Patrimoine bâti et archéologique	Préserver les éléments identitaires du paysage communal	Recours au L.123-1-7 permettant d'identifier des éléments de paysage naturel (cf page précédente) ou bâti (identification des calvaires et du bâti remarquable)