



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

**Direction des Collectivités
Territoriales et de
l'Environnement**

Bureau de l'Environnement
et de l'Urbanisme

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
D'AVRILLE-LES-PONCEAUX

N° 43-05

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 124-1 et R 124-1 et suivants ;
- VU** le dossier comprenant un rapport de présentation, et des documents ;
- VU** l'arrêté du Maire d'AVRILLE LES PONCEAUX du 8 juin 2004 mettant le projet de carte communale à l'enquête publique ;
- VU** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 19 août 2004 ;
- VU** la délibération du conseil municipal d'AVRILLE LES PONCEAUX du 14 septembre 2004 décidant d'approuver la carte communale

Considérant que les résultats de ladite enquête publique n'ont nécessité aucune modification du projet de carte communale

Considérant qu'il convient de procéder à une approbation conjointe de la carte communale d'AVRILLE LES PONCEAUX

SUR proposition de M. le Secrétaire Général :

ARRETE

Article 1 :

La carte communale d'AVRILLE LES PONCEAUX est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2004 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets

juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

Une copie du présent arrêté sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Article 3 :

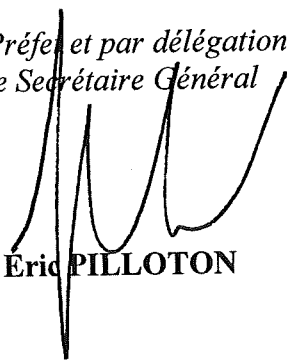
Le dossier de la carte communale d'AVRILLE LES PONCEAUX, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la Préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'Environnement et de l'Urbanisme, à la Sous-Préfecture de CHINON et à la Mairie d'AVRILLE LES PONCEAUX, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M le Sous-Préfet de Chinon, M. le Directeur départemental de l'Équipement et M. le Maire d'AVRILLE LES PONCEAUX, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le lundi 23 mai 2005

*Le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général*


Eric PILLOTON

COMMUNE D'AVRILLE-LES-PONCEAUX
Canton de Langeais
Arrondissement de Chinon

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers
En exercice : 11
Présents : 9
Votants : 10



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

Eric DUDOGNON

L'an deux mil quatre, le quatorze septembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune d'Avrillé-les-Ponceaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie d'Avrillé-les-Ponceaux, sous la présidence de Monsieur Jean-Jack BORDEAU, Maire.

Date de la convocation : 9 septembre 2004

Etaient présents : Jean-Jack BORDEAU, Joseph CHESSERON, Jean-Marc LEFORESTIER, Christophe ZENTNER, Bernard PINETEAU, Marylène MARAIS, Valérie LOISEAU, Xavier DUPONT et Jean-Marie RONGIER.

Absents excusés : Simone d'USSEL et Sophie PLEE.

Pouvoirs : Simone d'USSEL à Joseph CHESSERON.

Monsieur Xavier DUPONT a été élu secrétaire de séance.



CARTE COMMUNALE :

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que le projet de carte communale qu'elle a pris en considération par délibération en date du 18 mai 2004 a été soumis à une enquête publique par ses soins, du 28 juin au 27 juillet dernier, conformément au code de l'Urbanisme et notamment des articles L124-1 et L124-2. Aucune remarque n'a été portée sur le registre d'observation à cette occasion et le commissaire enquêteur a donc émit un avis favorable au projet.

Il propose donc au conseil municipal de statuer positivement.

Le Conseil municipal après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver la carte communale qui fera l'objet de toutes les formalités de publicité requises par la loi.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Jean-Jack BORDEAU



Certifié exécutoire
Compte tenu de sa réception en Sous-Préfecture le :
Publié le :

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

COMMUNE D'AVRILLÉ-LES-PONCEAUX

CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

23 MAR 2005



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

Eric DUDOGNON

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 14 septembre 2004
approuvant la Carte Communale

Le Maire,



urban
ism

2 rue de l'Île Saint-Martin - 37420 HUISMES
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

S O M M A I R E

L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

LA PROBLÉMATIQUE COMMUNALE

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA GÂTINE TOURANGELLE	2
2. UN PATRIMOINE NATUREL INTÉRESSANT	3
3. UN PATRIMOINE BÂTI MODESTE MAIS ORIGINAL	4
4. UN BÂTI TRADITIONNEL EN CONFRONTATION AVEC LES EXTENSIONS URBAINES	5
1. UN ESPACE AGRICOLE EN DÉPRISE	7
2. UNE COMMUNE DE NOUVEAU ATTRACTIVE	8
UNE LOCALISATION ET UNE ACCESSIBILITÉ FAVORABLES	8
UNE POPULATION EN AUGMENTATION DEPUIS LES ANNÉES 90	8
UNE PART IMPORTANTE DES MOINS DE 20 ANS	9
UN TAUX DE NATALITÉ EN HAUSSE	9
3. UNE MAÎTRISE INDISPENSABLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	10
UN PARC DE LOGEMENT EN AUGMENTATION MAIS PEU DIVERSIFIÉ	10
UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN HAUSSE	11
UN POTENTIEL DE RÉHABILITATION INTÉRESSANT	12
4. UN FAIBLE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET D'ACTIVITÉS	13
1. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	15
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	16
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	18
4. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	20
5. APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	22

PARTIE 1

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



Etang de la Pertuisière

Avrillé-les-Ponceaux est née de la réunion en décembre 1817 des communes d'Avrillé et de Saint-Symphorien-les-Ponceaux. **En 2004, sa population atteint 441 habitants.** Située au nord-ouest de l'Indre-et-Loire, à **16 km de Langeais**, son chef-lieu de canton, et à 35 km de Tours, Avrillé-les-Ponceaux appartient au pays des Landes, partie de la Gâtine tourangelle la plus boisée et la moins cultivée de la Touraine. **Ainsi, les boisements couvrent la moitié des 3 280 hectares du territoire communal.**

La commune s'organise sur un plateau compris entre 85 à 90 m d'altitude, le point culminant à 93 m se trouvant au sud, dans le bois de Rouvray. **Cette quasi horizontalité est cependant incisée par la vallée de la Roumer**, affluent de la Loire à Langeais. La Roumer, au cours de sa traversée reçoit d'abord les eaux du Ruisseau de l'Etang de Crémille, puis celles du Ruisseau d'Avrillé au moulin de Parpin, ensuite celles du ruisseau de la Martinerie et enfin du Pissot. C'est à cet endroit de la vallée que l'on trouve le point d'altitude le plus bas de la commune (59 m).

La partie sud du territoire communal repose sur des **formations argileuses** du Sénonien (Secondaire) appelées « argiles à Silex ». La partie nord est caractérisée par des formations tertiaires : le calcaire lacustre au niveau des bourgs d'Avrillé et de Saint-Symphorien-les-Ponceaux et l'argile grise à rougeâtre du Bartonien, sur le reste du territoire.

Le faible relief et la nature du sol sont ainsi à l'origine du paysage caractéristique des landes de la Gâtine. En effet, fortement argileux, **le sol est marqué par une humidité surabondante** pendant une grande partie de l'année. De par l'absence de relief, l'eau s'écoule avec difficulté et forme de nombreux étangs. Ces sols, très pauvres chimiquement et parfois très acides, sont naturellement propices à la forêt. C'est donc au niveau des poches de calcaire lacustre que se sont développés les bourgs d'Avrillé et de Saint-Symphorien-des-Ponceaux, là où les sols, moins humides sont plus propices à une mise en valeur.

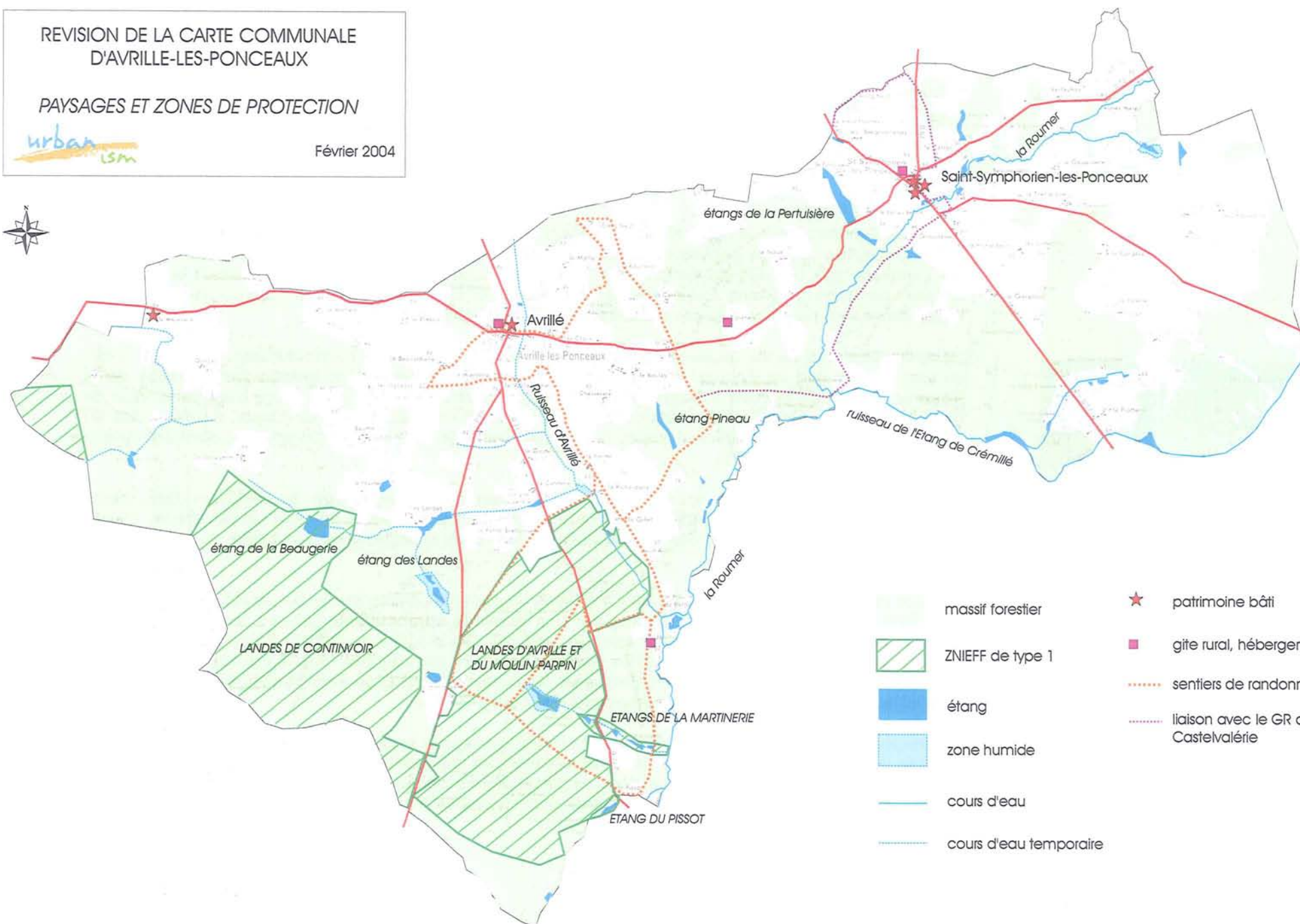
La forte imperméabilité des sols a également des conséquences sur **le traitement des eaux usées**. En règle générale, les sols sur lesquels reposent les hameaux existants présentent des aptitudes médiocres voire faibles à l'assainissement non-collectif. Dans un souci de préservation de la qualité des eaux de surface, il conviendrait de limiter les constructions nouvelles dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE D'AVRILLE-LES-PONCEAUX

PAYSAGES ET ZONES DE PROTECTION



Février 2004



- massif forestier
- ZNIEFF de type 1
- étang
- zone humide
- cours d'eau
- cours d'eau temporaire
- patrimoine bâti
- gîte rural, hébergement
- sentiers de randonnée
- liaison avec le GR de Castelvalérie

Les nombreux étangs qui parsèment la commune accueillent une flore particulière. **Les étangs de la Martinerie** sont des milieux très acides qui favorisent les tourbières à sphaigne. De nombreuses espèces y sont présentes dont une très rare (*Sphagnum medium*), ainsi qu'une plante carnivore (*Drosera rotundifolia*). **L'étang du Pissot** est également riche en sphaignes (*sphagnum palustre*) et plantes carnivores (*Drosera intermedia et rotundifolia*). De par leurs richesses naturelles, ces deux étangs sont classés en **Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique** de type 1 (ZNIEFF présentant un intérêt biologique remarquable).

La vallée de la Roumer très encaissée au niveau du Moulin de Parpin est plus sauvage et plus difficilement accessible. Il y pousse deux fougères : l'osmonde royale et la fougère des marais.

La forêt, à l'origine principalement constituée de chênaies est localisée au sud et dans la partie centrale de la commune. **Elle est aujourd'hui fortement enrésinée par le pin maritime**. A la pointe sud du territoire, les landes sèches mésophiles et humides de Continvoir et celles d'Avrillé sud et du Moulin Parpin sont également classées en ZNIEFF de type 1.

A noter qu'une ZNIEFF n'a pas d'effet juridique direct, elle constitue un document d'alerte scientifique qui recense les secteurs du territoire national particulièrement intéressants d'un point de vue écologique.

Les landes, composées principalement de pinèdes, **sont exposées à un risque naturel d'incendie**, d'autant plus qu'elles s'organisent sous formes de grandes étendues encerclant les hameaux et les fermes isolées.

A noter que la commune d'Avrillé-les-Ponceaux appartient au Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine.



Eglise de Saint-Symphorien



Fontaine Saint-Gilles



Fours à chaux



Eglise Saint-Aubin

Le patrimoine architectural d'Avrillé-les-Ponceaux est certes limité, mais il se distingue par des éléments patrimoniaux originaux.

Ainsi l'**église de Saint-Symphorien**, classée à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISHM), est une intéressante représentation du style roman. La nef de plan carré date du X^{ème} siècle et est séparée du chœur par une grande arcade en plein cintre. La façade ouest, quant à elle, est du XII^{ème} siècle. Le clocher, clocher-mur à deux baies, est d'une architecture très rare en Touraine.

A 100 mètres au sud de l'église, de l'autre côté de la D57, la **fontaine Saint-Gilles** du XVI^{ème} siècle est protégée par un petit édifice voûté. Cette fontaine appelée également la source des Poutreaux alimentait autrefois la Roumer et était considérée comme une source bienfaisante.

Entre l'église de Saint-Symphorien et la fontaine Saint-Gilles, se trouve **un ensemble d'anciens fours à chaux**.

A Avrillé, l'**église Saint-Aubin**, qui jusqu'à la Révolution appartenait au diocèse d'Angers, possède effectivement des caractéristiques angevines, notamment le clocher surmonté d'un toit en ardoise. La nef et le clocher carré sont du XII^{ème} siècle et le chœur, du XV^{ème}.

A noter également la présence du **Manoir de la Morellerie** du XVI^{ème} siècle, en limite communal à l'ouest, vaste corps de ferme enclos.



Longères traditionnelles



Maisons du bourg d'Avrillé

Un étalement urbain mal maîtrisé



4

UN BATI TRADITIONNEL EN CONFRONTATION AVEC LES EXTENSIONS URBAINES

Outre les fermes isolées, le bâti traditionnel s'implante dans les bourg d'Avrillé et de Saint-Symphorien-les-Ponceaux ainsi que dans les hameaux de La Croix et du Boulay. La présence de deux foyers d'habitation s'explique par le fait, que jusqu'en 1817, Avrillé et Saint-Symphorien-les-Ponceaux étaient deux communes distinctes.

Dans les hameaux, les maisons sont généralement des **longères en moellons calcaires ou de grès enduits**, les toitures étant en ardoises ou petites tuiles plates (les couvertures en ardoises semblent cependant majoritaires). Leurs ornements, quant elles existent, sont modestes : discrètes moulures au niveau des encadrements de fenêtres et de porte. Parfois, la brique vient encadrer les ouvertures à la place des blocs de tuffeau. Les habitations sont souvent dotées d'une lucarne à cheval sur la façade et la toiture, appelées gerbières car elles servaient à faire passer le foin.

Dans le bourg d'Avrillé, certaines maisons présentent des détails architecturaux plus élaborés : balcons, hautes cheminées en briques, encadrement travaillés. A l'intérieur du bourg, les maisons sont rarement de plain-pied.

Dans les corps de fermes, les bâtiments sont disposés de façon à former une cours semi-ouverte. Les hameaux et le bourg d'Avrillé forment un **bâti compact et dense**, les bâtiments étant en alignement de voirie et les façades orientées au sud. Les jardins sont situés derrière les maisons.

Cette organisation et cette volumétrie particulières sont déstructurées par les extensions urbaines qui se développent linéairement le long de la D70. Le fait marquant est que ce n'est pas Avrillé ni Saint-Symphorien qui se sont étendues, mais les hameaux adjacents de la Croix et du Boulay pour Avrillé ainsi que le sud-est et le nord-est de Saint-Symphorien à partir de fermes isolées. **L'habitat pavillonnaire est ainsi dispersé**, chaque pavillon étant construit en milieu de parcelle, généralement d'une surface importante. Au nord-est de Saint-Symphorien, **l'étalement urbain s'est effectué au détriment des espaces naturels**, les pavillons étant édifiés au milieu des boisements.

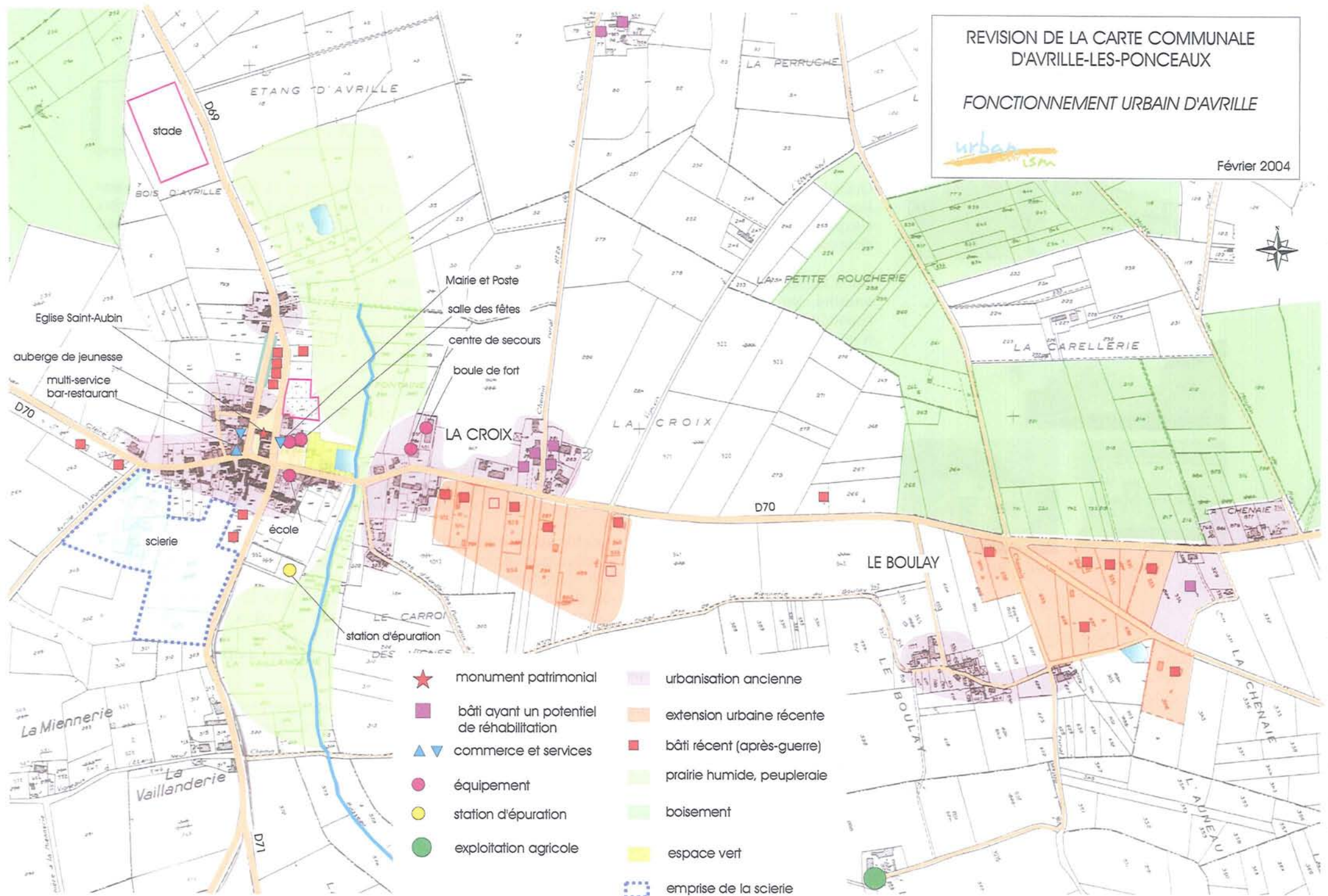
Une telle urbanisation n'est pas sans impact sur le paysage, d'autant plus qu'Avrillé et Saint-Symphorien se sont développées respectivement dans des clairières, **espaces ouverts, sans relief, offrant de larges point de vue** et déjà marquées par le passage d'une ligne à haute tension. De plus, toutes ces extensions sont localisées dans des **zones présentant une aptitude moyenne ou faible à l'assainissement non collectif**.

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE D'AVRILLE-LES-PONCEAUX

FONCTIONNEMENT URBAIN D'AVRILLE

urban
LSM

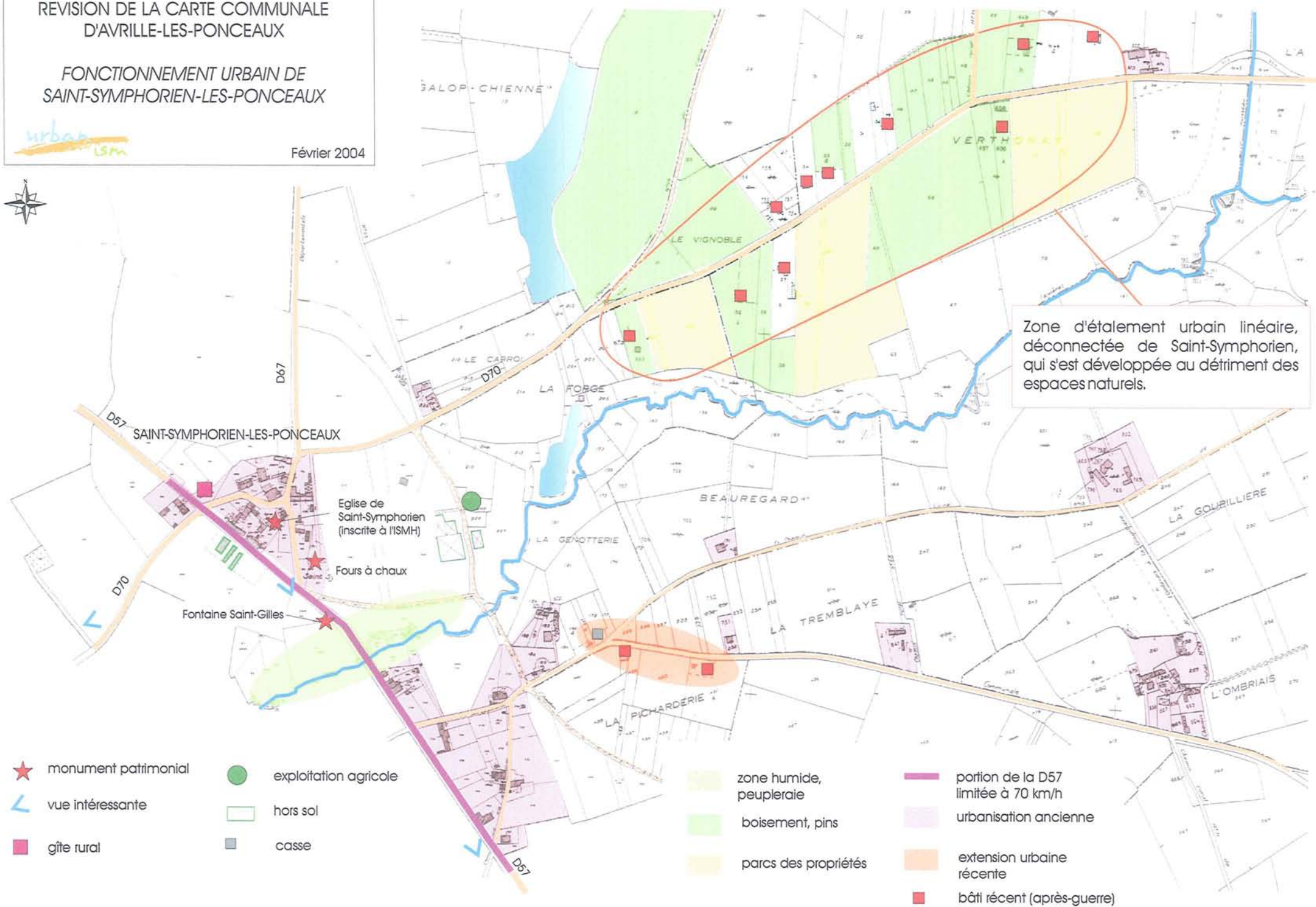
Février 2004



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE D'AVRILLE-LES-PONCEAUX

FONCTIONNEMENT URBAIN DE SAINT-SYMPHORIEN-LES-PONCEAUX

Février 2004



- ★ monument patrimonial
- ↙ vue intéressante
- gîte rural

- exploitation agricole
- hors sol
- casse

- zone humide, peupleraie
- boisement, pins
- parcs des propriétés

- portion de la D57 limitée à 70 km/h
- urbanisation ancienne
- extension urbaine récente
- bâti récent (après-guerre)

PARTIE 2

LA PROBLEMATIQUE COMMUNALE

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE D'AVRILLE-LES-PONCEAUX

ACTIVITES AGRICOLES ET ECONOMIQUES



Février 2004



De par la faible aptitude agronomique des sols (région agricole défavorisée de la Gâtine tourangelle), la superficie agricole utilisée communale (SAUc) représente à peine plus de 20% du territoire communal (735 ha en 2000).

Selon le recensement agricole de 2000, la commune d'Avrillé-les-Ponceaux ne compte plus que **4 exploitations agricoles professionnelles (12 exploitations en tout)**. L'activité agricole ne cesse de diminuer depuis les trente dernières années : en 1979, la commune recensait 19 exploitations professionnelles (49 en tout) et 13 (29 en tout) en 1988. Le nombre d'exploitations a baissé de 70% entre 1988 et 2000.

La Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAUe) diminue également, passant de 853 hectares en 1979 à 539 ha en 2000. La SAUe diminuant cependant moins vite que le nombre d'exploitations, on assiste à une forte progression de la SAUe moyenne : 116 ha en 2000 contre 43 ha en 1988.

La SAUe étant inférieure à la SAUc, des exploitations extérieures à la commune viennent travailler des terres à Avrillé-les-Ponceaux.

La situation ne semble pas devoir s'améliorer puisque sur les quatre exploitations encore en activité, deux des exploitants devraient prochainement s'arrêter.

Les terres des exploitations qui cessent leur activité ne sont pas reprises dans leur totalité, les meilleures terres reviennent à des exploitations extra-communales. **Les terrains délaissés sont alors rapidement gagnés par la friche, stade d'évolution préalable à la forêt.**

La réduction de la SAUe se traduit en effet par un maintien des terres labourables consacrées aux céréales et oléagineux alors que les prairies régressent très fortement (- 73% entre 1988 et 2000) du fait du déclin de l'élevage bovin qui ne concerne plus qu'une exploitation.

UNE COMMUNE DE NOUVEAU ATTRACTIVE

UNE LOCALISATION ET UNE ACCESSIBILITE FAVORABLES

Située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Langeais, avec laquelle elle partage sa limite communale, et à 35 km de Tours et de son agglomération, **Avrillé-les-Ponceaux est proche des zones d'emplois et de chalandises**. Elle offre en outre un cadre de vie calme et verdoyant à ses habitants, à des prix plus accessibles que les communes de l'agglomération tourangelles.

Située à moins de 20 km de l'échangeur de l'A85 (Tours-Angers), Avrillé profite de la gratuité de l'autoroute A85 en direction de Tours, ce qui avec la limitation de la constructibilité dans la vallée de la Loire exposée au risque d'inondation, devrait accroître la demande sur les communes de plateau. La proximité avec l'échangeur autoroutier et les effets de la croissance de l'agglomération tourangelles semblent avoir déjà été anticipés puisqu'en quatre ans, **la commune a gagné 57 habitants**.

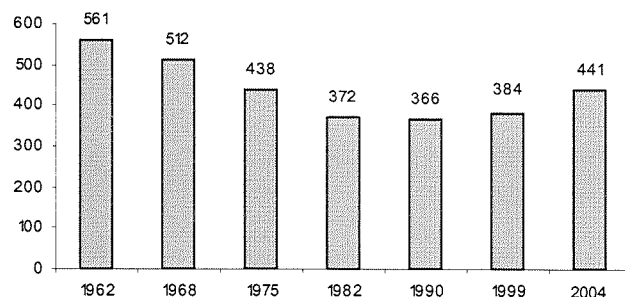
UNE POPULATION EN AUGMENTATION DEPUIS LES ANNÉES 90

Forte d'une population de 700 habitants en moyenne de la fin du XIX^{ème} siècle, jusqu'aux années 1920, Avrillé a vu progressivement sa population décliner.

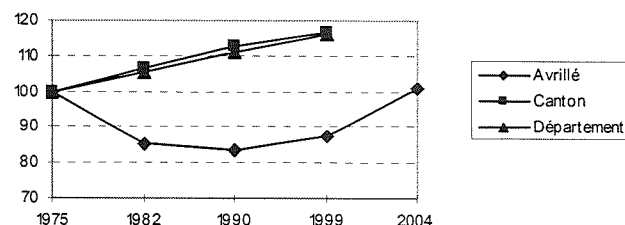
De 512 habitants en 1968, elle n'en comptait plus que 366 en 1990. Depuis les années 90, la tendance semble s'inverser, **la population atteignant 384 habitants au recensement de 1999 et 441 en 2004**. Elle dépasse ainsi légèrement les chiffres de 1975.

La comparaison avec l'évolution démographique du canton de Langeais et de l'Indre-et-Loire montre qu'Avrillé-les-Ponceaux présente une croissance aussi forte que son canton et que le département depuis 1990.

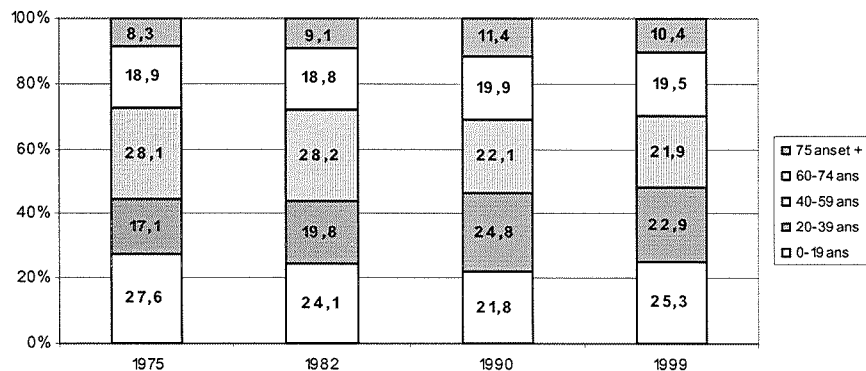
Evolution de la population d'Avrillé
(population sans doubles comptes)



**Evolution comparée de la croissance
démographique**
(base 100 en 1975)



Evolution de la structure par âge de la population



UNE PART IMPORTANTE DES MOINS DE 20 ANS

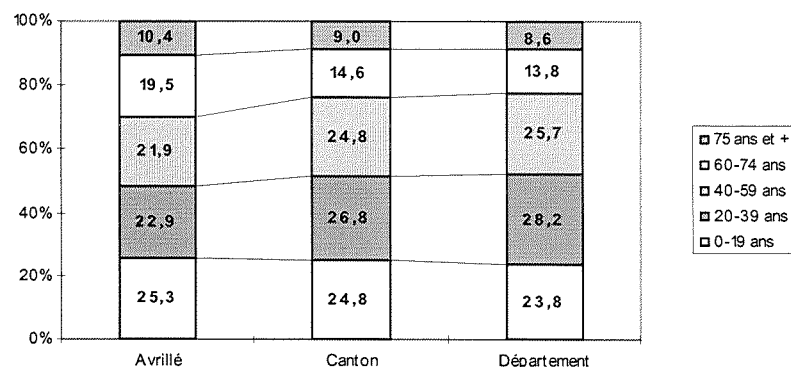
La population semble augmenter au profit des classes d'âges jeunes. Les moins de 40 ans représentent en 1999 près de la moitié de la population (48,2%), le plus fort taux depuis 1975 (44,7%).

Entre 1990 et 1999, la part des moins de 20 ans a gagné 3,5 points, soit 17 jeunes de plus, sans pour autant atteindre le niveau de 1975. **Les moins de 20 ans représentent ainsi un quart de la population d'Avrillé-les-Ponceaux.** Cette proportion est plus importante que celle du canton et du département (respectivement 24,8 et 23,8% de moins de 20 ans).

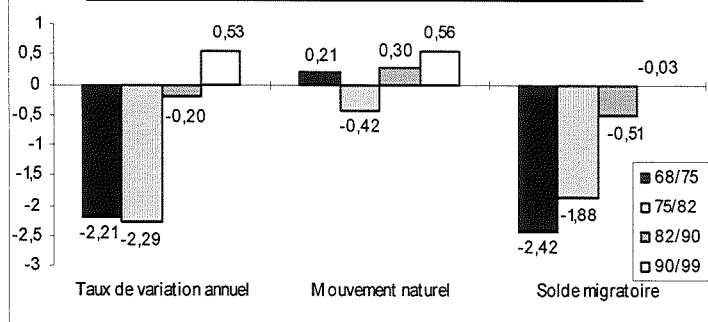
En revanche, la part des plus de 60 ans augmente depuis 1975, avec cependant une légère diminution en 1999, passant de 31,3% à 29,9%. Ces taux sont plus importants que ceux constatés sur le canton et le département (23,6 et 22,4% de plus de 60 ans).

L'indice de jeunesse (poids relatif des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans) en diminution depuis 1975, a augmenté entre 1990 et 1999 passant de 0,70 à 0,84. Il est cependant plus faible que celui du canton et du département, tous deux supérieur à 1.

Comparaison de la structure par âge de la population en 1999



Les facteurs d'évolution de la population d'Avrillé



UN TAUX DE NATALITE EN HAUSSE

L'augmentation de la population d'Avrillé-les-Ponceaux entre 1990 et 1999 s'explique principalement par la **variation positive du mouvement naturel** (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), le solde migratoire apparent (différence entre le taux de variation annuel et le mouvement naturel) étant proche de zéro, après avoir été fortement négatif depuis 1975.

Le taux de natalité est effectivement en hausse depuis 1982 (15,1 naissances pour 1000 habitants entre 1990 et 1999 contre 10,8 entre 1975 et 1982). Le taux de natalité est même plus élevé qu'entre 1968 et 1975 où il atteignait les 14,4 pour 1000. Cet effet positif est amplifié par le fait que le taux de mortalité diminue régulièrement depuis 1975.

UNE MAITRISE INDISPENSABLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

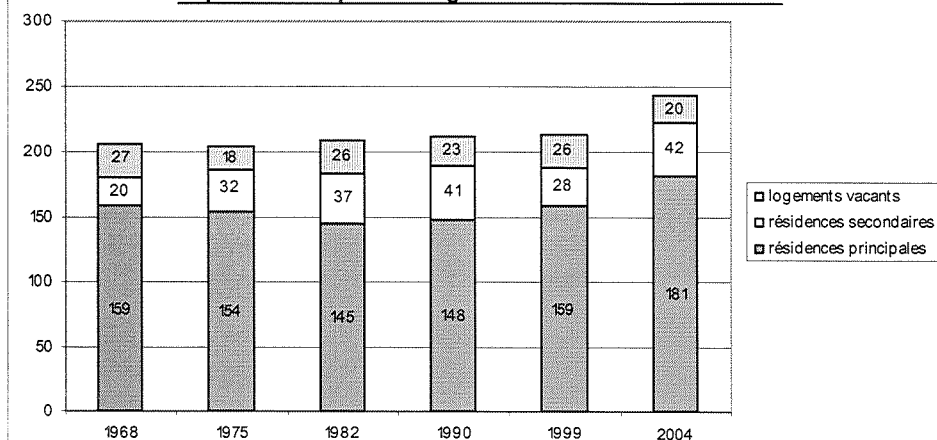
UN PARC DE LOGEMENT EN AUGMENTATION MAIS PEU DIVERSIFIÉ

Le parc de logement est ancien : **près de trois quarts des résidences principales ont été construites avant 1949**. En 1999, 15 habitations seulement avaient moins de 10 ans.

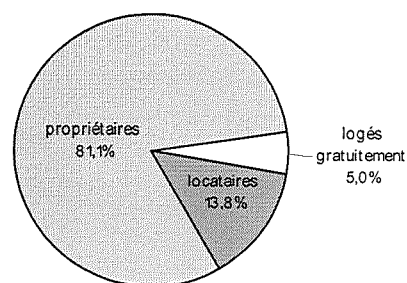
Le parc de logement est fortement **dominé par la maison individuelle** qui constitue près de 95% des logements. Les propriétaires sont également majoritaires, seuls **13,8% des ménages étant locataires**.

En outre, la commune propose à ses habitants, 14 logements locatifs sociaux gérés par l'OPAC 37 ou Touraine Logement, la commune ayant réalisé la réhabilitation de 4 d'entre eux. L'OPAC étudie la possibilité de construire de nouveaux logements.

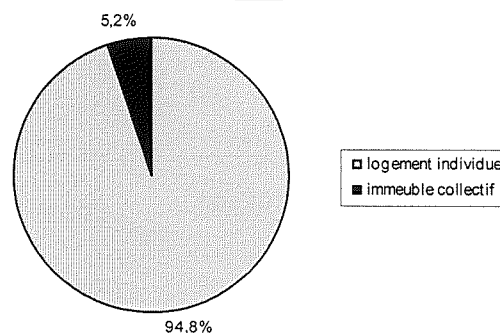
Répartition du parc de logement d'Avrillé de 1975 à 2003



Statut d'occupation des résidences principales en 1999

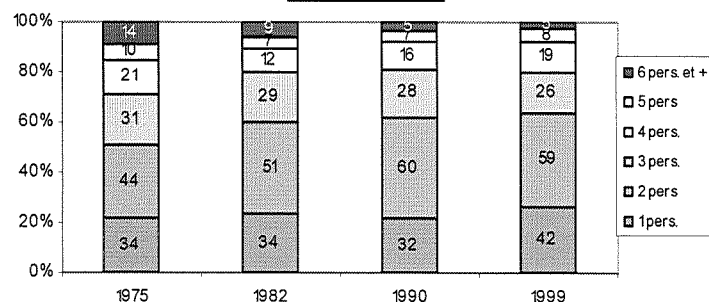


Répartition des types de logement en 1999

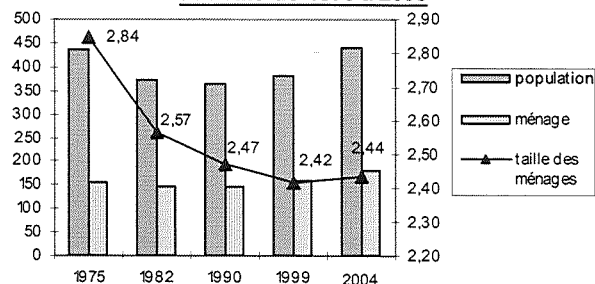


En 2003, Avrillé-les-Ponceaux recense **181 résidences principales contre 159 en 1999**, soit un gain de 5,5 logements par an. Les résidences secondaires représentent 17,3% du parc de logement. La vacance est relativement importante, bien qu'elle ait fortement diminué en quatre ans passant de 12,2% en 1999 à 8,2% en 2003. **Ceci semble indiquer que la population s'est réappropriée une partie du bâti vacant.**

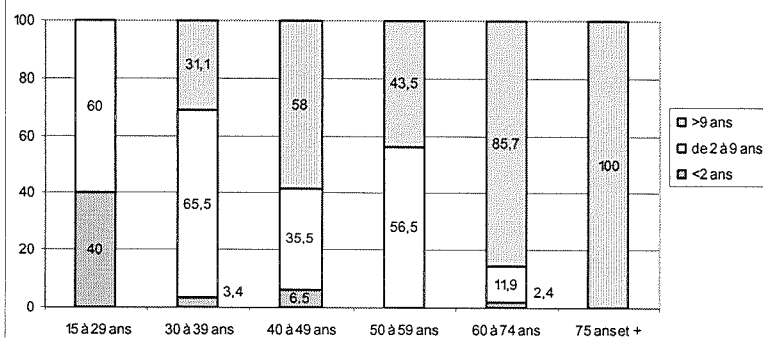
Evolution de la composition des ménages à Avrillé de 1975 à 1999



Evolution de la taille moyenne des ménages à Avrillé de 1975 à 2003



Date d'emménagement des ménages selon l'âge de la personne de référence



UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN HAUSSE

Entre 1975 et 1999, la taille moyenne des ménages a diminué régulièrement passant de 2,84 personnes par ménage en 1975 à 2,42 en 1999 (en restant toutefois comprise entre la taille moyenne des ménages du département et celle du canton, respectivement de 2,39 et 2,49). Mais **elle semble augmenter légèrement depuis puisqu'elle atteindrait maintenant 2,44 personnes par ménages.**

Cette augmentation peut s'expliquer par le fait qu'entre 1999 et 2003, des décès et des départs en maison de retraite ont libéré des logements, **repris par des familles avec enfants.**

Par ailleurs, une étude de la composition des ménages montre que ce sont **ceux composés d'une seule personne qui ont augmenté entre 1990 et 1999** passant de 32 à 42 ménages. En 1999, les ménages de 1 à 2 personnes représentent ainsi 63,5% des ménages.

Alors que les foyers de 1 à 2 personnes sont majoritaires, la taille des résidences principales est en augmentation depuis 1990 pour les 3, 4 et 5 pièces et plus, ces dernières enregistrant la plus forte progression (+ 17 logements).

Les nouvelles familles accueillies sont plutôt de jeunes ménages. Ainsi, en 1999, parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de 30-39 ans, près de 69% avaient emménagé dans la commune depuis moins de 10 ans.

Sur l'ensemble des résidences principales, 36% étaient occupées depuis moins de 10 ans.

UN POTENTIEL DE REHABILITATION INTERESSANT

D'après le recensement de 2003, le parc de logements d'Avrillé-les-Ponceaux se serait étoffé de manière importante, avec notamment un gain de 22 résidences principales.

Ces chiffres sont toutefois à relativiser, le recensement de 1999 ayant vraisemblablement sous-estimé le nombre de logements vacants et le recensement de 2003 surestimé les résidences secondaires en y incluant les bâtiments à vocation de loisirs (relais de chasse notamment).

De plus, depuis 1998, **seuls 3 permis de construire ont été autorisés pour constructions neuves** et 3 pour réhabilitation qui ont permis de créer 4 logements supplémentaires. Ce renouvellement n'explique donc qu'en partie le surplus de 22 résidences principales comptabilisées entre 1999 et 2003. Cette hausse ne peut alors s'expliquer que par la transformation de logement vacant en résidences principales ou par l'installation à demeure de résidents secondaires.

Quoiqu'il en soit, il resterait sur le territoire communal, **une cinquantaine de logements soit vacants, soit considérés comme résidences secondaires, qui pourraient potentiellement devenir de nouvelles résidences principales** accueillant de nouveaux ménages.

4

UN FAIBLE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES



Avrillé-les-Ponceaux possède un niveau d'équipements acceptable pour une commune de 400 habitants, la totalité de ces équipements étant concentré dans le bourg d'Avrillé. Outre la mairie, il dispose :

- d'une école en regroupement scolaire avec la commune d'Hommes, Avrillé assurant la petite, moyenne et grande section de maternelle, ainsi que le CP en deux classes (54 élèves), le reste des niveaux s'effectuant à Hommes avec 3 classes (62 élèves) ;
- d'une salle des fêtes ;
- d'un centre de secours ;
- d'une boule de fort ;
- d'un stade ;
- et d'un plan d'eau et un espace vert, à côté de la mairie.

En revanche l'offre de services est très limitée puisqu'il n'existe que :

- une poste, ouverte quelques heures par semaine dans les locaux de la mairie ;
- et un bar-restaurant multiservice, fermé le mercredi.

Du point de vue de l'activité économique, **le secteur est dominé avec la scierie SOGALI**, localisée en sortie de bourg, au sud d'Avrillé. Son terrain d'emprise est étendu et son activité peut être une source de nuisance pour le voisinage immédiat (bruit et poussières). Un charpentier-couvreur exerce par ailleurs dans le hameau de Saint-Symphorien.

En revanche, bien que limitée, **l'activité touristique est bien représentée** avec la présence de trois gîtes ruraux et une auberge de jeunesse qui fait également gîte d'étape. La commune est d'ailleurs quadrillée par deux circuits de randonnée PR qui permettent également de rejoindre le GR de Castelvalérie.

Mais peu d'actifs travaillent sur la commune. **En 1999, sur les 135 actifs résidents ayant un emploi, seuls un quart travaillent à Avrillé**, soit une diminution de 43% par rapport à 1990. La plupart des autres actifs travaillent à Langeais ou dans l'agglomération tourangelle.

Malgré ces faiblesses, **le bourg d'Avrillé possède quelques atouts intéressants et non négligeables** : il n'est pas traversé par une route à grande circulation, il dispose d'une école et la récente station d'épuration permet de traiter les eaux usées par un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg.

P
A
R
T
I
E

3

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
ET EVALUATION DES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT

⇒ **Sur le plan économique**

La commune d'Avrillé-les-Ponceaux ne devrait pas connaître d'évolution majeure à court ou moyen terme.

- son faible poids démographique ne permet pas l'implantation de commerces ou services supplémentaires (seuls un bar-tabac et un bureau de poste sont actuellement implantés dans le bourg d'Avrillé) ;
- du point de vue de l'activité artisanale, la scierie SOGALI, seule entreprise de la commune devrait maintenir son activité, malgré des difficultés économiques. Tout au plus, l'installation ponctuelle d'artisans des métiers du bâtiment ou de société de services est envisageable ;
- quant à l'activité agricole, son évolution tend à une diminution progressive du nombre d'exploitations agricoles, la commune ne recensant que quatre sièges d'exploitation.

⇒ **Sur le plan démographique**

Depuis 1990, la population est en augmentation. Jusqu'à présent, cet accroissement démographique ne s'est pas traduit par une augmentation de la construction neuve, la population s'étant réappropriée une partie du bâti ancien et du logement vacant. D'après le recensement de 2004, une cinquantaine de logements (résidences secondaires et logements vacants) pourraient encore être transformés en résidences principales.

Cependant, la proximité de l'agglomération tourangelle et de Langeais, ainsi que la gratuité de l'autoroute A85 en direction de Tours, dotent Avrillé-les-Ponceaux d'un attrait résidentiel non négligeable. L'accroissement démographique passe donc également par la mise sur le marché de terrains constructibles, mais aussi au développement d'une offre locative publique ou privée de qualité. A ce propos, l'OPAC étudie un projet de construction de locatifs sociaux associés à des parcelles en accession à la propriété.

La commune a pour impératif de maîtriser l'étalement urbain et envisage le développement d'Avrillé sous forme organisée. Pour cela, elle prévoit d'instituer, après approbation de la carte communale, **un droit de préemption au niveau du bourg**, en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ; la délibération du Conseil Municipal précisera pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

L'aptitude des sols à l'épuration des eaux usées étant médiocre sur l'ensemble du territoire communal, **elle souhaite axer son développement uniquement sur les espaces raccordés au réseau d'assainissement collectif.** A cet effet, des travaux d'extension du réseau collectif sont prévus sur le bourg d'Avrillé et le hameau de la Croix. La récente station d'épuration dispose d'une capacité suffisante (250 équivalents/habitants) pour traiter les effluents de nouveaux logements.

Il s'agit ainsi de conforter le développement du bourg d'Avrillé. La zone U correspondante est étendue vers l'ouest :

- afin de préserver de toute urbanisation les abords du ruisseau d'Avrillé,
- afin de limiter les nuisances induites par l'activité de la scierie, située au sud du bourg.

Les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif permettront l'urbanisation de ces nouveaux espaces.

Au sud du bourg, les parcelles 700 et 701 sont désormais constructibles sur une profondeur de 20 m, **afin de mieux structurer l'entrée sud du bourg d'Avrillé.** Une séparation physique avec la station d'épuration est matérialisée par l'existence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales entre la parcelle 701 et 702. En outre, elles sont désaxées par rapport à l'implantation de la station. Ainsi, la distance d'une habitation sur la parcelle la plus proche serait de 45 m environ du prétraitement et de plus de 50 m du traitement de la station. Ces distances s'avèrent suffisantes pour prévenir les risques de nuisances olfactives, **la station étant de type enterré** (l'effluent n'est ni visible ni accessible), elle ne comporte pas de dispositif électromécanique (source de bruit) et les systèmes de ventilation du prétraitement sont de type "clapet" donc très protecteur contre les émanations d'odeurs.

La bordure est de la parcelle n°5, le long de la D69, considérée comme inconstructible dans la précédente carte communale de juillet 1998 pour des raisons de protection paysagère et de sécurité routière est désormais constructible, un développement sous forme organisée et non sous forme d'habitat diffus y étant envisagé. **Cependant, afin d'améliorer la qualité de l'entrée du bourg**, il est souhaitable que le talus bordant la départementale appartienne au domaine public et soit paysagé. L'aménagement des parcelles non bâties le long de la D70 doit être conçu selon la même optique de valorisation des entrées de bourg. L'accueil d'une nouvelle population s'accompagnera de la réalisation d'équipements supplémentaires. Il serait ainsi possible de créer un espace de loisirs (espace vert, terrain de sport...) ainsi qu'une classe supplémentaire dans les locaux ou la cours de l'école d'Avrillé.

Le zonage du hameau de la Croix est également agrandi. Il prend désormais en compte la totalité de la parcelle n°285 et une partie de la parcelle 941. Cette dernière parcelle appartenant à la commune, l'extension du réseau d'assainissement collectif permettra une urbanisation sous forme organisée de 5 à 6 logements.

Aucune extension linéaire le long de la D70 n'est actuellement envisagée entre Avrillé et la Croix ainsi qu'entre la Croix et le Boulay afin de conserver l'aspect de hameaux à ces entités et de stopper l'étalement urbain.

Dans les hameaux du Boulay, de Saint-Symphorien et de la Picharderie, l'urbanisation se limitera au comblement des quelques dents creuses restantes, la collectivité ne pouvant pas dans un avenir proche, réaliser les travaux d'assainissement préalables à un développement urbain. Le zonage des ces hameaux n'est donc pas modifié.

La carte communale donne ainsi la possibilité de construire 30 à 40 nouvelles habitations au sein du bourg d'Avrillé et des hameaux. Mais l'urbanisation étant suspendue à l'acquisition par la commune des terrains, **il est raisonnable d'envisager la construction effective de 20 à 25 logements dans les 5 ou 6 prochaines années.**

⇒ **La préservation des milieux naturels**

Les boisements (près de la moitié du territoire communal), les étangs et les abords des nombreux ruisseaux qui traversent la commune et les espaces agricoles sont préservés grâce à un développement urbain centré uniquement sur le bourg d'Avrillé et une partie du hameau de la Croix et par le maintien de l'emprise actuelle des trois autres hameaux.

⇒ **La sécurité routière**

Aucune extension linéaire le long des routes départementales n'est prévue ou confortée. Pour les hameaux de Saint-Symphorien et de la Picharderie, les accès nouveaux sur la D57 sont interdits.

⇒ **La prise en compte des nuisances**

- Au cas où des odeurs émaneraient de la station d'épuration, un filtre à charbon actif devra être installé sur les dispositifs de ventilation du prétraitement, seule source potentielle de nuisances olfactives dans le cadre d'un bon fonctionnement de ce type de station.
- Seuls les hameaux du Boulay, de Saint-Symphorien et de la Picharderie possèdent quelques parcelles non bâties qui ne pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. L'aptitude des sols est moyenne à faible. Dans l'attente de la mise en service d'un assainissement collectif de proximité (cf. Schéma d'Assainissement), il n'est pas prévu d'extensions urbaines dans ce secteur.
- L'emprise de la scierie fait l'objet d'un zonage indicé (secteur réservé à l'implantations d'activités notamment celles incompatibles avec la proximité de l'habitat). A l'exception des parcelles situées au nord de la scierie, déjà urbanisées, les terrains jouxtant cette activité ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.
- Les abords de l'élevage bovin et de la stabulation situés entre Saint-Symphorien et la Picharderie ne sont pas constructibles.

⇒ **L'évolution des activités agricoles**

Les possibilités d'évolution des activités agricoles sont préservées par le maintien de secteurs non constructibles des abords des sièges d'exploitation. Le classement en zone N permet l'extension ou la construction de bâtiments agricoles selon la règle de réciprocité (distance de 100 m minimum à respecter entre activités agricoles et habitat).

⇒ **La protection des paysages et du caractère architectural**

En ce qui concerne la protection des paysages, le zonage prévu garantit la préservation des perspectives sur l'Eglise de Saint-Symphorien, seul le côté est de la D57 étant constructible. Il préserve également les vues lointaines sur l'Eglise Saint-Aubin du bourg d'Avrillé.

La carte communale ne permettant pas la rédaction d'un règlement d'urbanisme, c'est alors le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Or celui-ci ne permet qu'un contrôle relatif de l'aspect extérieur des constructions et de leur implantation dans l'espace. Seul le bâti du hameau de Saint-Symphorien et une majeure partie de la Picharderie se situent dans le périmètre de protection des abords de l'Eglise.

Afin de faciliter l'intégration des constructions nouvelles et de préserver l'identité du bâti ancien, il conviendrait de respecter certaines recommandations architecturales.

⇒ **Généralités**

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (par exemple, les colombages, les linteaux en bois...).

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère est à rechercher. Leur restauration devrait conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre...).

⇒ **Adaptation au sol**

Il est souhaitable que les constructions s'adaptent à la topographie du terrain naturel. Si elle est nécessaire (zone humide), la surélévation du sol fini du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ne devrait pas excéder 0,50 m. Les terrasses surélevées sont à éviter.

Si un garage est réalisé en sous-sol, l'accès pourra se faire à l'opposé de la voie publique afin de ne pas nuire à la qualité de la façade principale.

⇒ **Façades**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, devraient être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect caractérisant le traitement des façades et des soubassements est intéressante à rechercher.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) serait dommageable à l'esthétique de la construction.

Il est préférable que les percements soient plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages, des baies vitrées) et reprennent les proportions et le rythme de l'architecture locale.

L'enduit sera de préférence réalisé dans un ton soutenu s'inspirant des enduits traditionnels (ton pierre, beige) et effectué au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée. La couleur blanche est vivement déconseillée.

Si des bardages métalliques sont utilisés pour les bâtiments à usage d'activités artisanales ou agricoles, la teinte de ces bardages pourra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige, gris), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, brun, ardoise).

⇒ **Toitures**

Les toitures à deux pentes avec une inclinaison comprise entre 35 et 50° sont conseillées, des pentes plus faibles pouvant être utilisées pour certaines parties de toitures telles que véranda, auvent, appentis, etc. Le débord de la toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Pour les annexes, les toitures comportant deux pans avec une pente comprise entre 20 et 45° sont souhaitées. La toiture des annexes attenantes à une construction peut ne comporter qu'un seul pan.

Concernant les matériaux de couverture, il est recommandé l'usage de :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de petite dimension (21 x 24 cm) ;
- la petite tuile plate traditionnelle (75-75/m²) de couleur brun rouge (les tuiles de rives doivent être proscrites car elles alourdissent considérablement l'aspect de la toiture).

Les annexes liées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 15 m² (abris de jardin...) peuvent être recouvertes de bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

Pour les bâtiments à usage d'activités, il est préférable de choisir la teinte ardoise ou gris foncé pour les matériaux de couverture.

⇒ **Lucarnes et châssis de toiture**

Une attention particulière doit être apportée aux proportions et au nombre des lucarnes et châssis de toiture, afin de ne pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture encastrés dans le plan de la toiture, de format vertical et de dimensions maximales 78 x 98 cm sont recommandés. L'implantation des châssis de toiture pourra se faire en cherchant au maximum à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique (à défaut on privilégiera une implantation sur le versant arrière de la construction).

⇒ **Menuiserie**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) devrait s'harmoniser avec les enduits de façade en adoptant un coloris beige, gris clair ou écru, à l'exclusion du blanc pur et des tons bois. Les portes pleines pourront rester dans un ton bois ou être peintes de couleur foncée.

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à éviter toutes les formes ou structures compliquées. Les clôtures en béton ou PVC ne s'intégrant pas un milieu naturel sont fortement déconseillées.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur ou mur en parpaings enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée) d'une hauteur comprise entre 1.20 et 1.80 m ;
- soit d'un grillage sur piquet métalliques (maximum de 1.50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales (aubépines, charmille, frêne, érable, etc.) ;
- soit d'un mur-bahut (maximum de 0.50 m de hauteur) surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Il est important de conserver les murs de clôtures anciens. Les clôtures nouvelles réalisées en extension ou à proximité devraient reprendre leurs caractéristiques.

5

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Se référer aux annexes suivantes.

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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.

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. R. 111-3-1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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.

Art. R. 111-4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas 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 l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-5 – A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route.

B. - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Art. R. 111-6 – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Art. R. 111-7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R. 111-8 – L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Art. R. 111-9 – Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R. 111-10 – En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Art. R. 111-11 – Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement

plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R. 111-12 – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R. 111-13 – 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 leur importance, imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R. 111-14-1 – 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 ou leur destination :

a) À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) À remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code rural ;

c) À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) À compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R. 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. 111-15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Art. R. 111-16 – Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art. R. 111-17 – Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales, prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. R. 111-18 – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R. 111-19 – À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. R. 111-20 – Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux

règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais

où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Art. R. 111-22 – Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Art. R. 111-23 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Art. R. 111-24 – La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.