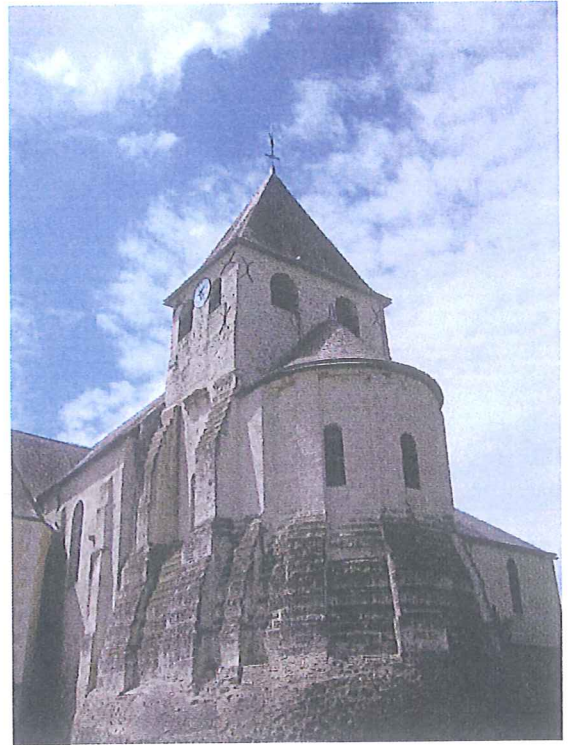
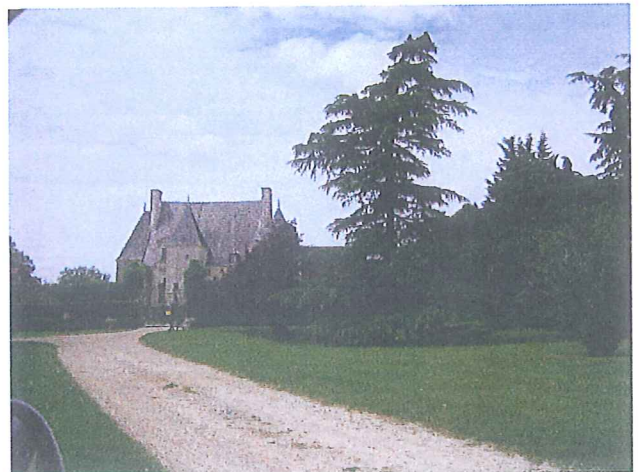


DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

COMMUNE DE BETZ LE CHATEAU



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE



Vu pour être annexé
à l'avis de l'architecte d'urbanisme

20 JAN. 2012

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

Marie Claire GUILBERT - URBANISTE -
97 BOULEVARD DES ROCS 86 000 POITIERS
guilbertmc@aol.com

PREMIERE ETAPE

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET DEFINITION DES ENJEUX

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du 12 octobre 2011.

le Maire
Mme Anne SCHULER.



SOMMAIRE

SOURCES DOCUMENTAIRES.....	2
AVANT PROPOS	3
1 ^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	6
A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	8
1 SITUATION GENERALE.....	8
2- LE CADRE NATUREL.....	11
3- OCCUPATION DE L'ESPACE ET LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU PATRIMOINE NATUREL	13
4- LES RISQUES LIES AU MILIEU NATUREL	18
5- SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS	20
6 - LES ESPACES BATIS	20
B -LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE, LE PARC DE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION.....	31
1 - SITUATION ACTUELLE ET EVOLUTION DE LA POPULATION.....	31
2 -EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS.....	32
C -LE CONTEXTE ECONOMIQUE	33
1 - LES BASSINS D' EMPLOI,.....	33
2 - L'EMPLOI COMMUNAL.....	33
D - CAPACITE D'ACCUEIL : LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	35
1 - LES SERVICES PUBLICS, DE LOISIRS, LES ASSOCIATIONS ET AUTRES SERVICES A LA POPULATION	35
2 - LA DESSERTE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	36
3 - LES RESEAUX ET LE TRAITEMENT DES DECHETS.....	36
E- LES RISQUES ET LES NUISANCES LIES A L'OCCUPATION HUMAINE.....	38
2 ^{EME} PARTIE : REPOSE AUX ENJEUX.....	39
A - ENJEUX QUALITATIFS.....	39
B - ENJEUX QUANTITATIFS DU DEVELOPPEMENT	40

Cette réflexion est le résultat de collecte de données auprès de la commune et services associés à l'étude, les autres sources documentaires sont citées ci-après. Des sorties sur le terrain ont permis de compléter cette connaissance théorique.

SOURCES DOCUMENTAIRES

Etude pour le schéma d'assainissement- Rémy veillaux - Juillet 2000

SIAEP Val de Claise- Information sur l'eau potable

PLH communauté de communes de Touraine du sud - juin 2008-SQUARE ET PACT d'Indre et Loire associés.

INTERNET :

Données DIREN - INSEE - Données communautaires

Communauté de communes Touraine du sud

AVANT PROPOS

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

Article L 111 du nouveau code de l'urbanisme.

1 -LA CARTE COMMUNALE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1 - 1 OJECTIF DE LA CARTE COMMUNALE

Le nouvel article L 121-1 du code de l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme (incluant désormais les cartes communales) à partir des grands principes du droit de l'urbanisme, il définit « les principes que doivent respecter les politiques d'urbanisme » :

1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Art. L. 121-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).du code de l'urbanisme.

Il s'agit ainsi de:

- mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat,
- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture, chemins de randonnées).

1 - 2 CONTENU ET PROCEDURE D' ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

Le nouvel article L 124 - 2 du code de l'urbanisme le contenu et les procédures d'élaboration de la carte communale :

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

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

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à disposition du public.

Elles doivent être compatibles, si il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local d'habitat. »

Conformément à l'article R 124 - 1 qui précise le contenu du rapport de présentation ce présent document :

1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,

2° explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121 - 1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;

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

Conformément à l'article R 124 - 2 qui précise le contenu des documents graphiques, le dossier de la carte communale comprend après ce rapport de présentation :

- des documents graphiques qui délimitent
 - les secteurs où les constructions sont autorisées (U),
 - les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- des annexes qui permettent de justifier de la prise en compte :
 - de la protection l'environnement et la sécurité et la salubrité publiques : les annexes sanitaires ;
 - de la préservation du patrimoine et autres servitudes : les servitudes d'utilité publiques

2 - LES MOTIVATIONS COMMUNALES

La commune a engagé cette réflexion pour :

- apprécier les potentialités d'accueil sur le territoire communal,
- apporter une vision globale et justifiée des espaces potentiellement constructibles afin d'éviter les réflexions au coup par coup ;
- pour assurer la pérennité des investissements réalisés en apportant une potentialité d'accueil cohérente par rapport aux équipements;

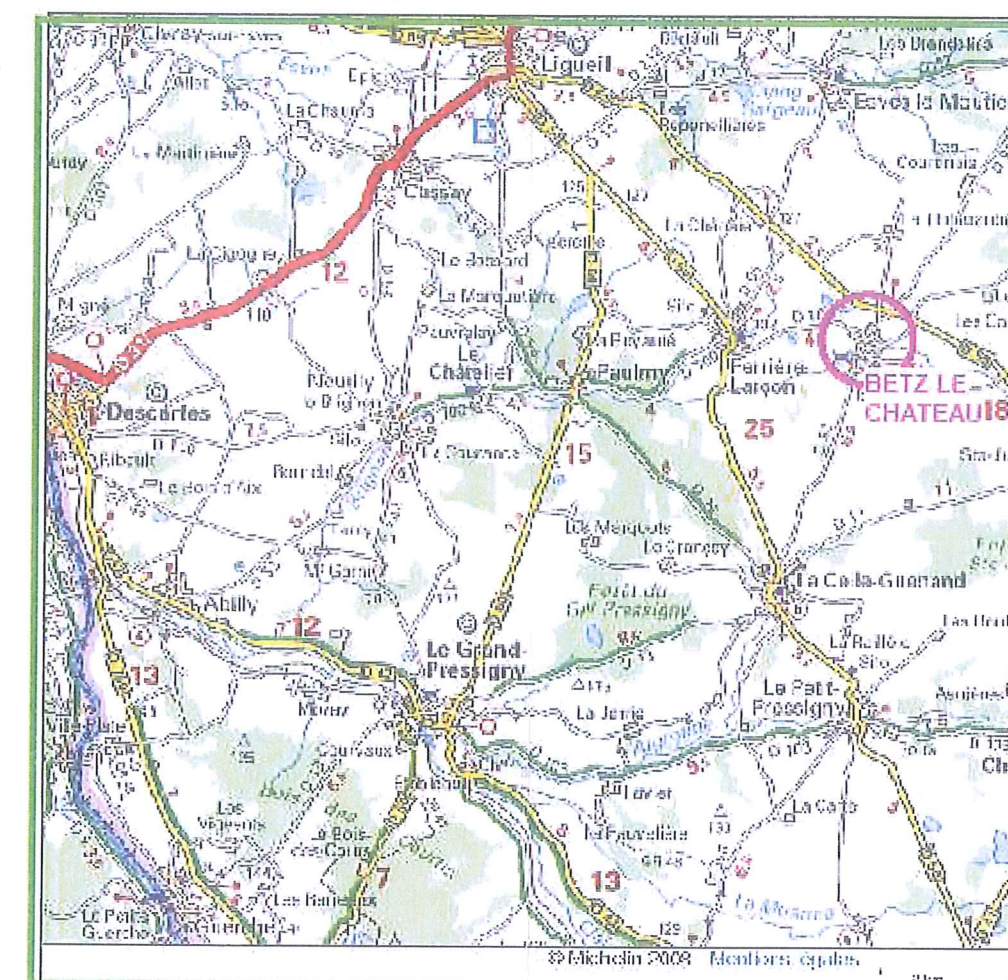
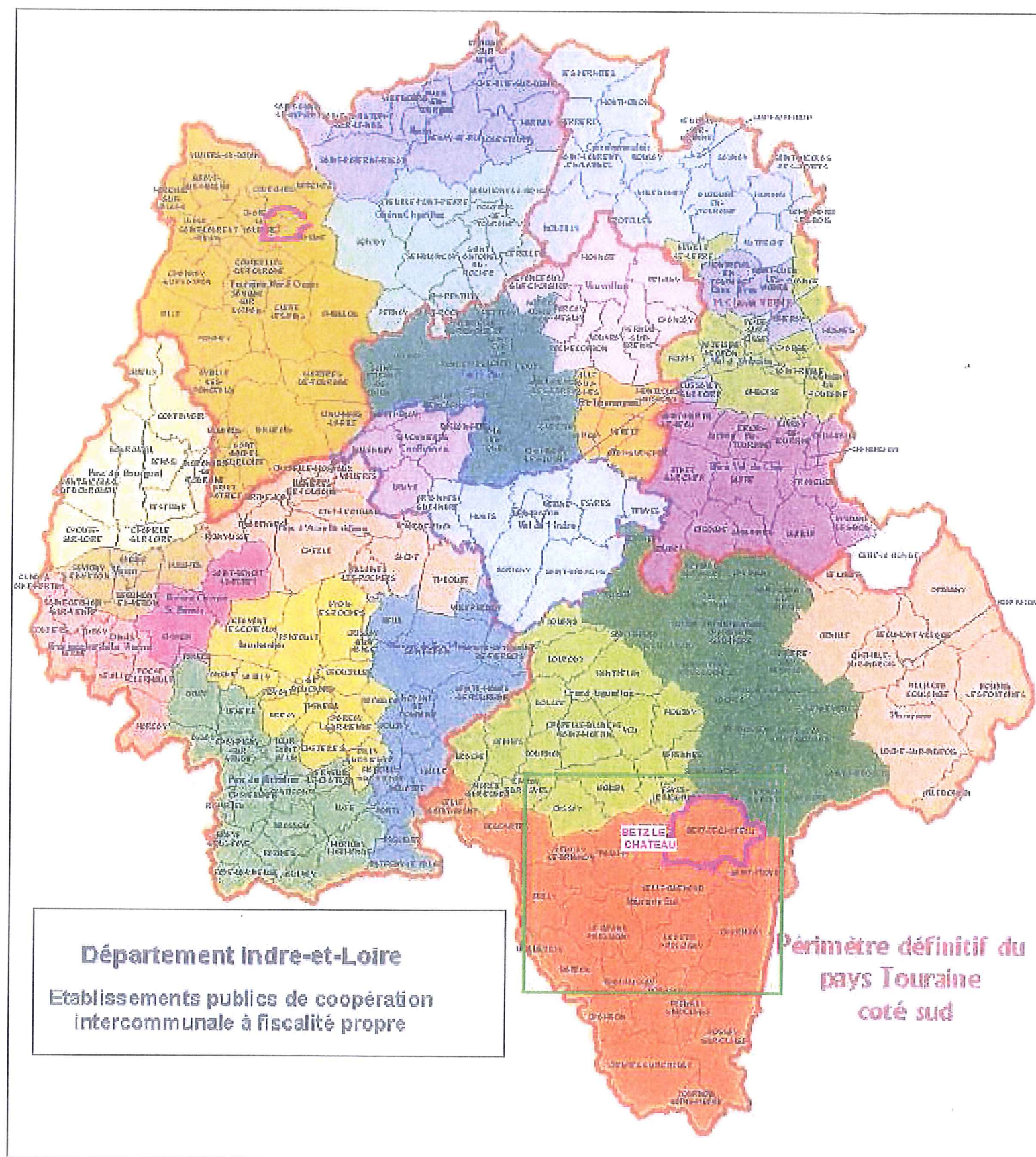
La commune souhaite également au travers de cette démarche réfléchir à l'avenir de la commune et affirmer un certain nombre de politiques communales concernant:

- l'environnement et les paysages,
- la politique foncière avec le prolongement des actions d'aménagement la politique d'équipements publics .

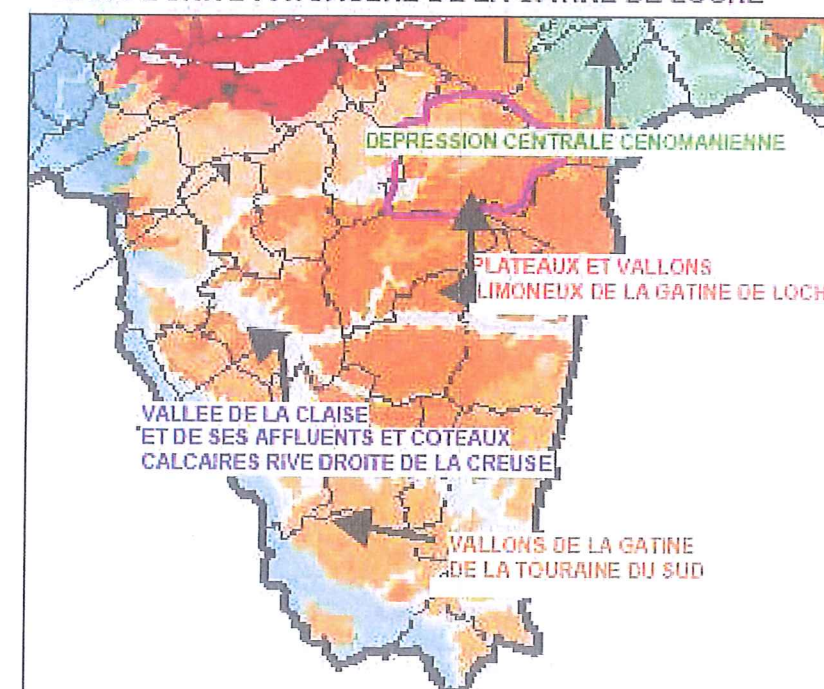
1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

L'élaboration de la carte suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.
Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

UNE COMMUNE RURALE AU SUD DU DEPARTEMENT



UN CONTEXTE PAYSAGER DE PLATEAUX ET VALLONS LIMONEUX
DANS L'UNITE PAYSAGERE DE LA GATINE DE LOCHE



A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1 SITUATION GENERALE

Carte de situation ci -avant.

1 - 1 LE CADRE GEOGRAPHIQUE :

La commune de Betz le Chateau se situe au sud du département de l'INDRE-ET-LOIRE, à 76 km de TOURS et 28 de LOCHES. Il s'agit d'un territoire relativement grand (4 7 km²) qui présente un profil de territoire rural de faible densité avec 13 hab/km². Sa population est en constante régression depuis 1968. Elle est en 2006 de 591habitants

1 - 2 LE CADRE ADMINISTRATIF :

La commune fait partie du canton du GRAND PRESSIGNY et de l'arrondissement de LÔCHES

Elle adhère à la communauté de communes de la Touraine du sud (cartographie page suivante) qui regroupe 3 cantons : (Preuilly sur Claise, Le Grand Pressigny et Descartes) et 21 communes avec : Abilly, Barrou, Betz-le-Château, Bossay-sur-Claise, La Celle-Guenand, La Celle-Saint-Avant, Chambon, Charnizay, Chaumussay, Ferriere-Larcon, Le Grand-Pressigny, La Guerche ,Descartes, Neuilly-le-Brignon, Paulmy, Preuilly-sur-Claise, Saint Flovier, Tournon-Saint-Pierre.

Elle représente 16 367 habitants. Elle est en TPU, Taxe Professionnelle Unique.

Les compétence de cette structure sont : Développement économique : aménagement-entretien et gestion des zones d'activités industrielles-commerciales-artisanales ou touristiques ; aménagement de l'espace : schéma directeur et de secteur, aménagement rural, ZAC ; voirie communautaire : création ou aménagement et entretien ; politique du logement social : PLH, OPAH, programme de logements d'urgence ; culture, tourisme, sports : organisation de manifestations culturelles, touristiques et sportives ; action sociale : aide aux jeunes en matière d'emploi et d'insertion ; contra de pays : élaboration et négociation des contrats ; gens du voyage : acquisition, aménagement et gestion de l'ensemble des aires d'accueil ; protection et mise en valeur de l'environnement : collecte, traitement et élimination des déchets des ménages et assimilés : aménagement et entretien des rivières et des cours d'eau..

Un PLH a été réalisé, ce document constitue une base dans le cadre de recherche de cohérence communautaire par rapport aux orientations et actions proposées et aussi par rapport à l'état des lieux.

Les grandes lignes des constats mis en évidence dans cette étude sont :

- *Un déficit démographique dû en grande partie à un solde naturel défavorable ;*
- *Une vocation résidentielle du territoire au détriment de sa vocation économique ;*
- *Un indice de construction inférieur à celui des territoires de référence ;*

- *Des disponibilités foncières globalement suffisantes*
Un réseau d'accompagnement des personnes âgées de qualité

.....Extrait du diagnostic.

Il convient de rajouter que beaucoup de communes ne disposent pas de document d'urbanisme ce qui peut représenter un handicap dans la mesure où chaque opération doit être appréciée au coup par coup dans le cadre de la demande d'autorisation de construire. Les règles s'appliquant dans cette situation sont les règles de constructibilité limitées. Ce critère constitue la motivation principale dans la démarche entreprise : apporter une vision claire, globale et justifiée du potentiel constructible sur la commune.

Dans le cadre d'une démarche objective pour la définition des potentialités et des besoins du territoire communal, il convient d'analyser un certain nombre de critères.

En partant par l'analyse du milieu physique, on pourra expliquer :

- l'occupation des sols, critère fondamental pour la prise en compte de l'activité agricole et des paysages ;
- un certain nombre de contraintes pour la construction notamment le caractère hydromorphe des sols.

Le milieu physique fait aussi partie des critères expliquant l'urbanisation originelle point de part de l'analyse de l'urbanisation existante.

Cette étape est importante pour assurer une gestion économe et équilibrée du territoire communal.

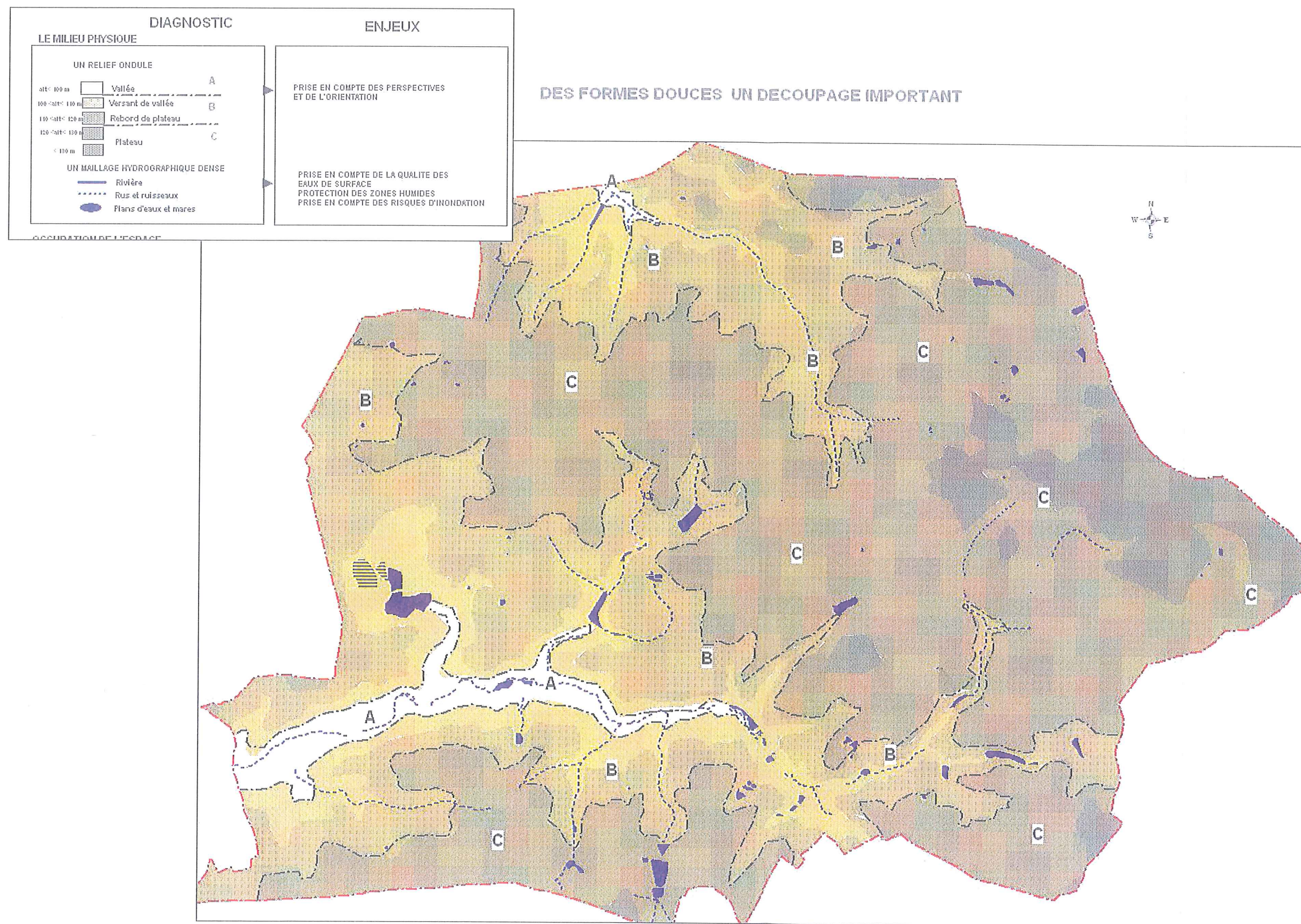
Il convient ensuite, d'apprécier les capacités d'accueil d'une population nouvelle à partir des équipements existants ou pouvant être envisagés.

Cette analyse doit être appréciée au regard des besoins. Sur les petites communes qui ont souvent déjà réalisés des investissements pour le maintien d'équipements communaux, il s'agit la plupart du temps de pérenniser ces investissements par une stabilisation de la population.

Ainsi, les pages suivantes développent ce raisonnement afin de pouvoir déterminer avec précision et en cohérence avec les dispositions réglementaires, les espaces:

-où les constructions sont autorisées : il s'agit du bourg et de ses périphéries et certains villages où l'occupation du sol, le caractère initial de l'existant et la desserte par les réseaux permettent des constructions supplémentaires.

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



2- LE CADRE NATUREL

2 - 1 TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Cf cadre topographique page précédente .

Le territoire communal s'inscrit appartient à la terminaison du plateau sud-tourangeaux, dans la région naturelle dite « vallées et plateaux et vallons limoneux de la gâtine de Loches ». Le relief peu marqué offre de larges perspectives entrecoupées par des petites vallées :



Trois unités peuvent être distinguées: les vallées, les versants, les plateaux.

Celles-ci alternent sur le territoire du nord au sud de part et d'autre de deux vallées. Il s'agit de ruisseaux de faible emprise. Ces cours d'eaux sont alimentés par un réseau secondaire principalement constitué de rus à écoulement intermittent, de vallées sèches et fossés de drainage. Le Brignon est un affluent de l'Aigronne qu'il rejoint entre le Petit et le Grand Pressigny.

L'Aigronne est une petite rivière qui rejoint la Claise au Grand Pressigny. Ces rivières sont réputées pour leurs truites ce amène à être attentif aux rejets dans les cours d'eau mais aussi en amont ; ce critère sera à rattacher à la problématique du traitement des eaux usées dont il faudra s'assurer de la faisabilité dans le cadre de la définition des espaces constructibles.

Complètent ce réseau hydrographique de surface : un petit ruisseau au nord , affluent de l'Esve et de nombreux plans d'eau d'importance variable mais tous importants pour leur rôle régulateur des eaux de surface et pour la variété paysagère qu'ils apportent au territoire.



Il n'y a pas encore de Sage (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) établi sur le secteur. Il n'y a pas non plus de Plan de Prévention aux Risques d'Inondation

Il convient cependant de respecter les caractéristiques existantes du milieu naturel avec prise en compte des zones humides pour leurs ressources écologiques et des versants boisés espaces régulateurs pour la qualité des eaux de surface, pour certains risques (érosion).

Une sensibilisation en accompagnement pédagogique pourrait recommander la collecte des eaux pluviales par les particuliers. La protection des éléments régulateurs naturels (boisements et mares) peut également être une mesure complémentaire appréciable.

2 - 2 GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Voir cartographie page suivante.

Les formations géologiques sont principalement représentées par :

- le tuffeau jaune (Turonien supérieur)
- la craie blanche à silex (Sénonien),
- les argiles blanches à silex et sables quartzeux (Sénonien),
- les altérites et formations détritiques diverses (Eocène continental),
- les calcaires, marnes, meulières (Ludien supérieur, Stampien inférieur),
- les limons des plateaux (Quaternaires),
- les alluvions récentes et modernes.

◦ LES RESSOURCES ET USAGES DE L'EAU :

Le sous-sol local recèle deux nappes aquifères :

- la nappe des sables cénomaniens : c'est une nappe profonde, dont le toit se situe au moins aux environs de 100m sous la surface du sol dans le secteur de BETZ LE CHATEAU. Elle est captive sous le Turonien et le Cénomanien supérieur (Marnes à Ostracées), et donc très bien protégée d'une éventuelle pollution superficielle. Ses débits sont importants jusqu'à 150 m³/h) et elle constitue un réservoir largement exploité régionalement,
- la nappe de la craie : c'est une nappe libre, peu protégée là où le Turonien est affleurant, et donc vulnérable à la pollution. Ses débits restent modestes, dépassant rarement 20m³/h. Largement exploitée par le passé pour les besoins domestiques, elle est progressivement abandonnée au profit du réseau AEP.

2 - 3 LE CONTEXTE PEDOLOGIQUE

◦ APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT

L'analyse du territoire communal réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma d'assainissement a permis l'élaboration d'une carte d'aptitude à l'assainissement non collectif. Elle a pour objectif de définir les dispositifs d'assainissement non collectif envisageables en fonction de la nature des sols. Cette étude a pour objectif de dégager les tendances par secteur mais n'apporte pas suffisamment de précisions pour une interprétation à l'échelle parcellaire ainsi avant réalisation des dispositifs d'assainissement, une étude à la parcelle reste indispensable afin de définir le meilleur type d'assainissement non collectif à mettre en place.

On se trouve dans un contexte globalement peu favorable à l'infiltration ce qui oblige à la mise en place de filières drainées qui impose un rejet dans le réseau hydrographique

de surface. Cette situation impose la prise en compte des possibilités de rejet des effluents traités et donc la présence de fossés. Le filtre à sable drainé pouvant être utilisé avec parcimonie si il est possible de disposer d'un exutoire.

On aura des nuances plus favorables localement sur les versants où le facteur limitant sera l'épaisseur des sols, le filtre à sable non drainé pourra être utilisé.

Il convient de favoriser les sols permettant la mise en place d'une filière avec infiltration : tranchée d'épandage ou filtre à sable non drainé.

• VALEUR AGRONOMIQUE

Source : « Etude sur les pédo-paysages » - Chambre d'agriculture et Conseil général - 2000)

Géomorphologie	Aptitude	Occupation des sols
Plateaux et vallons formés de dépôts éoliens limoneux à sableux reposant sur des matériaux argileux acides kaolinitiques.	▸ Sols lessivés fortement influencés par l'hydromorphie temporaire (terres de Brandes)	▸ Grandes cultures avec massifs boisés

2 - 4 BILAN ATOUTS/CONSTRAINTES :

Dans ce contexte les secteurs les plus favorables à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif se trouvent sur les versants, les recouvrements argileux quaternaires sur les hauteurs et les apports alluviaux des fonds de vallées présentent une hydromorphie qui ne permet généralement pas l'infiltration in situ. La mise en place d'une filière drainée peut être contraignante en absence de réseau hydrographique de surface.

La prise en compte de la nature des sols a également pour objectif :

- de choisir les essences pour les plantations,
- de préserver les potentialités agronomiques pour l'activité agricole,
- d'adapter les techniques de construction.

3- OCCUPATION DE L'ESPACE ET LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU PATRIMOINE NATUREL:

3 - 1 LE CONTEXTE

Le territoire communal appartient à l'unité paysagère dénommée les gâtines du sud touraine.

Les caractéristiques majeures de cet espace sont :

- une vaste unité paysagère à vocation agricole principale,
- un paysage lisible : alternance de plateau ouverts cultivés et de vallées encaissées végétalisées.

Cartographie, page suivante.

Gâtines de Loches, de
Montrésor et de la Touraine du
sud
Partie sud
Carte au 1/25 000

AGRICULTURE

-  Aire AOC viticole
-  Surface agricole déclarée

OCCUPATION DU SOL

Zones boisées

-  Espace vert urbain
-  Futaie de feuillus
-  Futaie de résineux
-  Futaie mixte
-  Landes
-  Peupleraie cultivée
-  Taillis et boisements laches
-  Mélange taillis et futaie feuillue
-  Mélange taillis et futaie résineuse

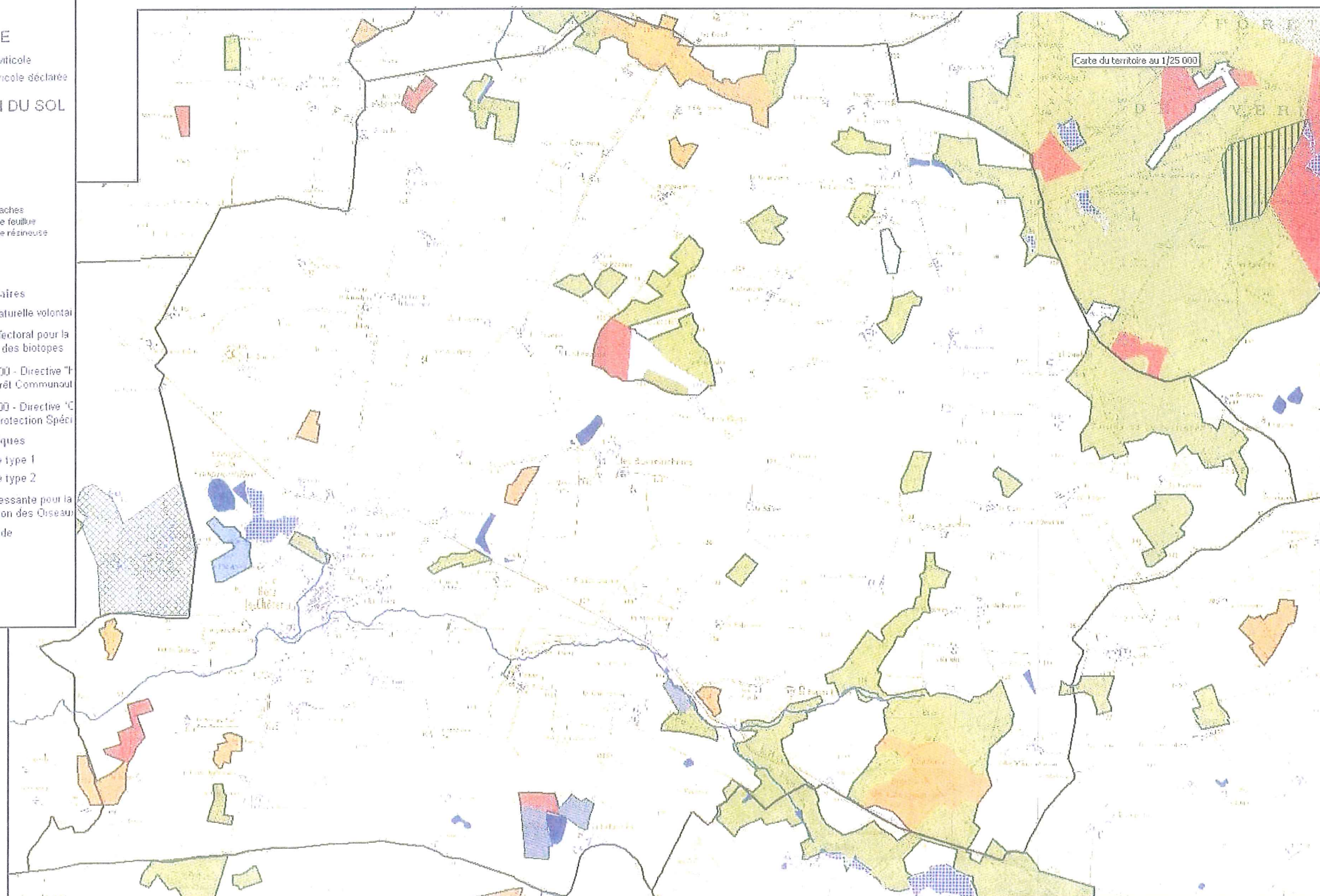
NATURE

Zonages réglementaires

-  Réserve naturelle volontaire
-  Arrêté préfectoral pour la protection des biotopes
-  Natura 2000 - Directive "H" Site d'Intérêt Communautaire
-  Natura 2000 - Directive "C" Zone de Protection Spéciale

Inventaires scientifiques

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Zone Intéressante pour la Conservation des Oiseaux
-  Zone humide



3 - 2 LE TERRITOIRE COMMUNAL

La cartographie précédente détaille l'occupation du sol sur le territoire communal.

Les cultures :

Suivant une tendance générale, la polyculture-élevage traditionnelle a évolué vers la grande culture à base de céréales

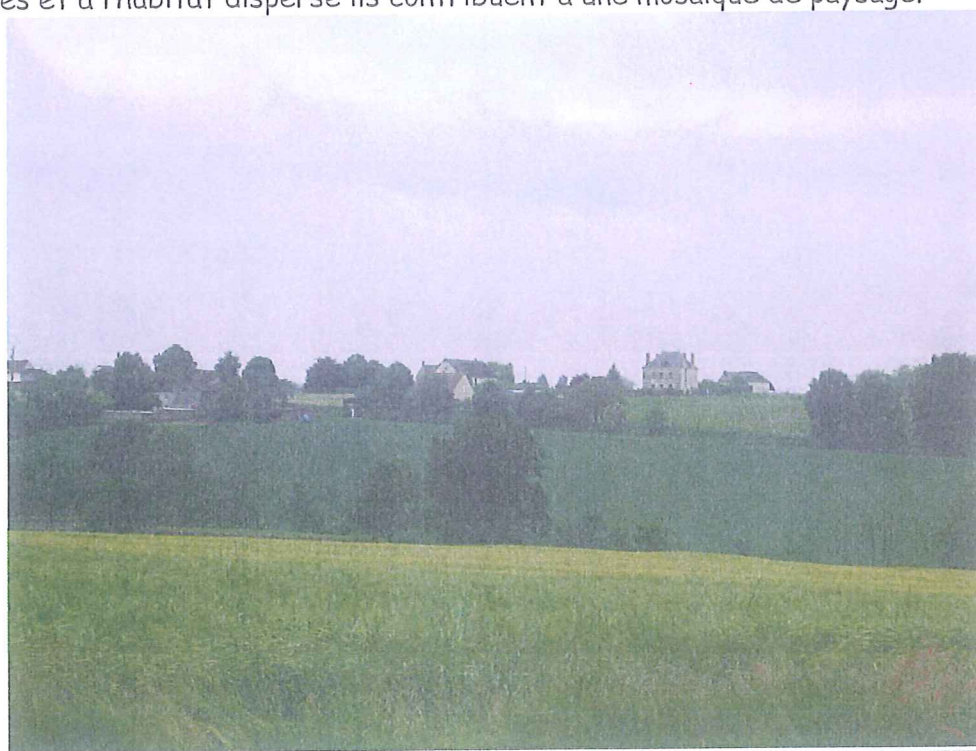
Les données du RGA (2000) donnent les résultats suivants :

Superficie agricole utilisée des exploitations	3 556 ha
Terres labourables	3 461 ha
Superficie toujours en herbe	90 ha

L'observation in situ du paysage traduit bien la vocation agricole du territoire :



Les espaces boisés : associés aux espaces de cultures (cf photos ci-dessus) ainsi cloisonnés et à l'habitat dispersé ils contribuent à une mosaïque de paysage.



L'identité du territoire est largement marquée par la variété des boisements au niveau des superficies et des essences notamment (cf cartographie page 15). Quelques arbres isolés, souvent vestiges d'une haie présente également une valeur pour le paysage comme les haies qui bordent des routes, ainsi que les boisements qui accompagnent les zones humides.

Arbre isolé et bois en arrière plan



Sur le plateau



En versant de vallée

Ils contribuent à l'intégration du bâti et assurent aussi à leur protection contre les agressions climatiques dans des espaces globalement très ouverts.



Haie en bordure de voie.

Réglementation :

Les dispositions réglementaires relatives aux boisements sont prévues au code forestier (L 311-1 à L 315-2 et articles R 311-1 à R 313-3).

L'Arrêté préfectoral du 17 février 2005 fixe le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative

Sur le territoire de Betz le Château, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares, est soumis à autorisation administrative.



3 - 3 LES RESSOURCES ECOLOGIQUES ET ESPACES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Dans un espace de grande culture certains boisements méritent également un regard particulier pour les corridors biologiques qu'ils représentent pour la faune.

4- LES RISQUES LIES AU MILIEU NATUREL

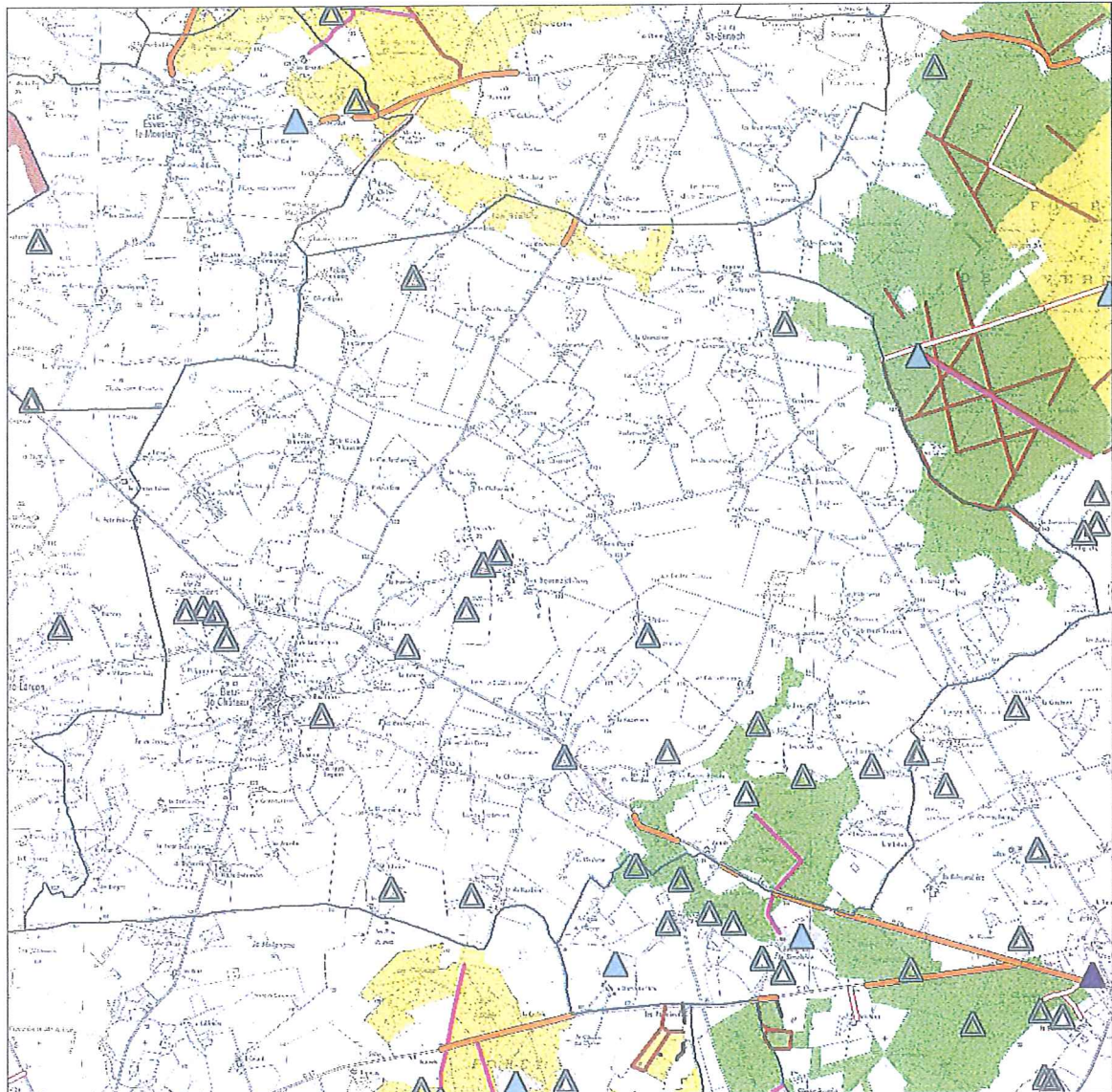
Un certain nombre de risques découlent du milieu physique et de l'occupation du sol :

- Le risque lié au gonflement et à la rétractation des argiles : Risques de mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Un plan de prévention de risque naturel prévisible a été réalisé. Le document cartographique de localisation permettra de préciser les parties du territoire concernées. Cette information est à mettre en relation avec les techniques de construction adaptée suivant la situation.
- Le risque d'inondation même en absence de PPRI , la connaissance des secteurs submersibles doit être pris en compte.
- Le risque de propagation des incendies en bordure des massifs forestiers compte tenu de la couverture forestière et de l'aggravation du risque de propagation dans les espaces périphériques des entités forestière il convient d'être vigilant. Voir cartographie, page suivante.

Un complément d'information et recommandations sera repris en annexe du dossier de carte communale afin d'accompagner au mieux les candidats à la construction.



DEFENSE DES FORETS CONTRE LES INCENDIES COMMUNE DE BETZ-LE-CHATEAU



Plans d'eau

- ▲ utilisable
- ▲ à aménager
- ▲ non utilisable
- ▲ à créer

Voies de circulation

- rocade forestière
- voie à créer

Prises d'eau

- ★ utilisable
- ★ à aménager
- ★ à créer

- pénétrante empierrée
- pénétrante en chemin naturel
- pénétrante non renseignée

Bornes à incendie

- utilisable
- à aménager
- non utilisable

Citerne

- à créer

Massifs forestiers

- à risque élevé
- à risque moyen
- à risque faible

- Limite communale

DDAF37

61, avenue de Grammont - BP 4111
37041 TOURS Cedex 1
Tél : 02 47 70 82 00 Fax : 02 47 70 82 77

Source : DDAF 37, SCAN 25© IGN 1999
Mars 2004



5- SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

Le terme d'environnement évoque un ensemble de notions variées telles que la protection de la nature (la faune, la flore et leur habitat), la préservation des paysages et la protection de la forêt contre les abus (défrichement,...) ou la lutte contre la pollution. Un certain nombre d'enjeux ont été identifiés suite au diagnostic de l'environnement.

- Protéger des éléments du patrimoine végétal :

Pour maintenir la qualité paysagère de la commune, la qualité de vie des habitants, pour contribuer à la qualité des cours d'eau, il paraît souhaitable de protéger certains boisements

- Prendre en compte les risques liés au milieu naturel :

La protection des espaces boisés intervient également dans le cadre de la prise en compte des risques : le risque incendie dans les périphéries des espaces boisés composés de résineux, les risques d'érosion provoqués par les défrichements sur les zones de pentes boisées.

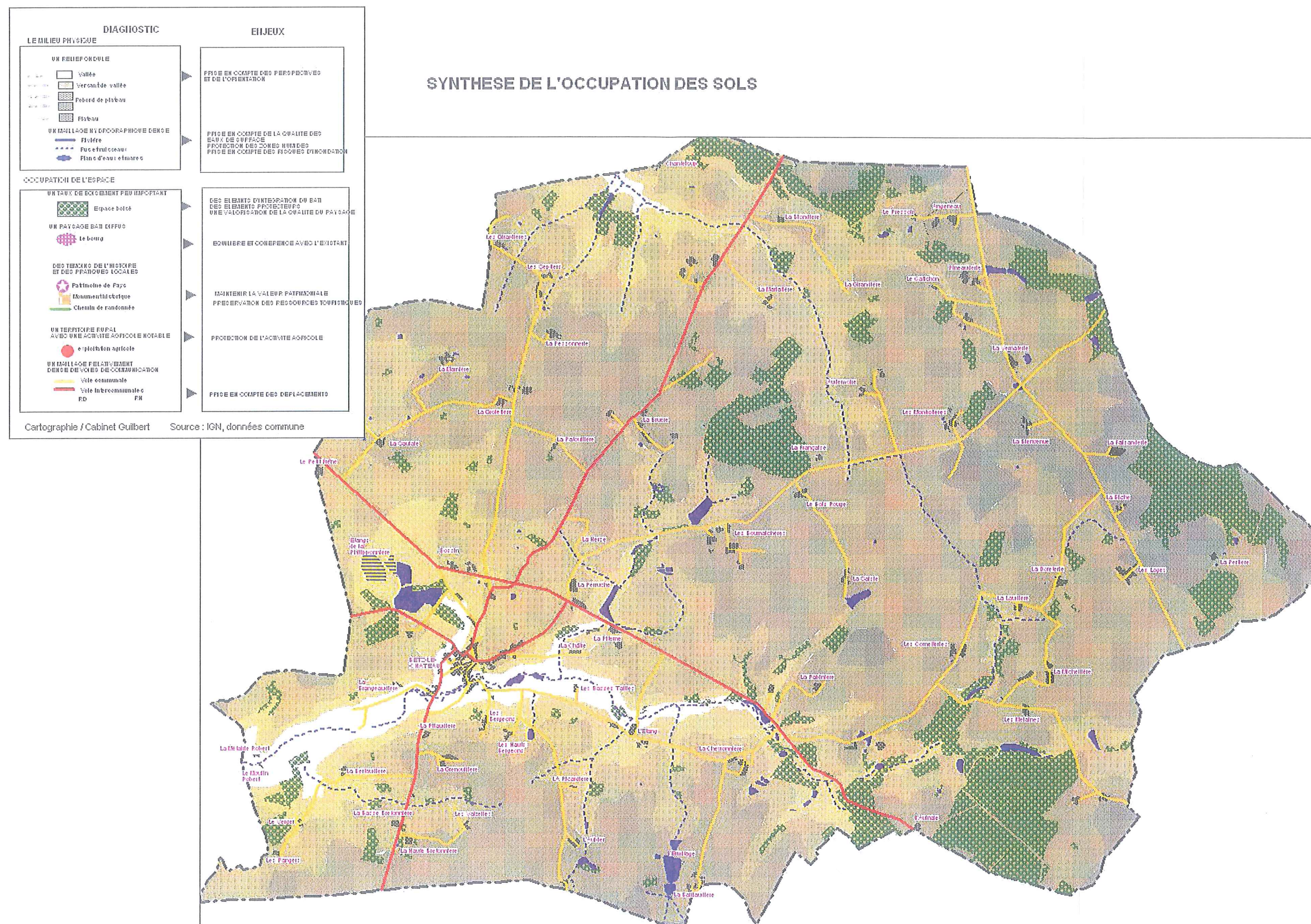
La prise en compte du caractère inondable de certains espaces, la prise en compte des éléments régulateurs est d'une importance notable : boisements et mares.

- Prendre en compte la faisabilité de l'assainissement non collectif :

La définition des dispositions en matière d'occupation du sol doit être cohérente par rapport aux objectifs de la loi sur l'eau ainsi dans la démarche entreprise la faisabilité de l'assainissement non collectif. Une vigilance particulière doit être assurée sur les espaces en situation de plateau ou les sols présentent localement des défauts de perméabilité importants.

6 - LES ESPACES BATIS

La cartographie page suivante permet de situer l'emprise des espaces bâtis dans le milieu naturel qui vient d'être analysé.



6-1 CONTEXTE HISTORIQUE ET PATRIMOINE

L'ensemble de ces éléments (avec le patrimoine naturel) contribuent à l'identité du territoire communal et constituent également une ressource pour l'activité touristique qu'il convient de protéger.

Le patrimoine historique classé :



Un certain nombre d'éléments témoignent de l'histoire du territoire communal. Certains bénéficient d'une protection au titre de monuments historiques. D'autres classés dans le patrimoine de Pays ne bénéficient pas de protection réglementaire.



Le patrimoine de Pays :

Un certain nombre d'éléments témoignent de l'histoire du territoire communal et méritent une attention particulière compte tenu de l'absence d'une protection réglementaire au titre de la protection des monuments historiques et des règles applicables sur un territoire disposant d'une carte communale. Il convient donc d'être vigilant quant à la préservation des potentialités ne bénéficiant pas d'une protection réglementaire au titre des monuments historiques dans la définition des espaces destinés à recevoir de nouvelles constructions.





Il conviendra ainsi de s'attacher à :

- l'identification des éléments méritant d'être protégés à des fins de préservation des caractères identitaires du territoire communal contribuant à la valeur patrimoniale des lieux et à son attractivité ;
- apporter des moyens de protection dont on dispose dans la carte communale : dispositions du RNU et notamment l'article R 111-21 (ainsi les secteurs identifiés sensibles pour l'implantation de nouveaux bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière et l'application de cet article peut être une ressource juridique pour assurer la qualité du paysage bâti).

6 - 2 ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE BATI

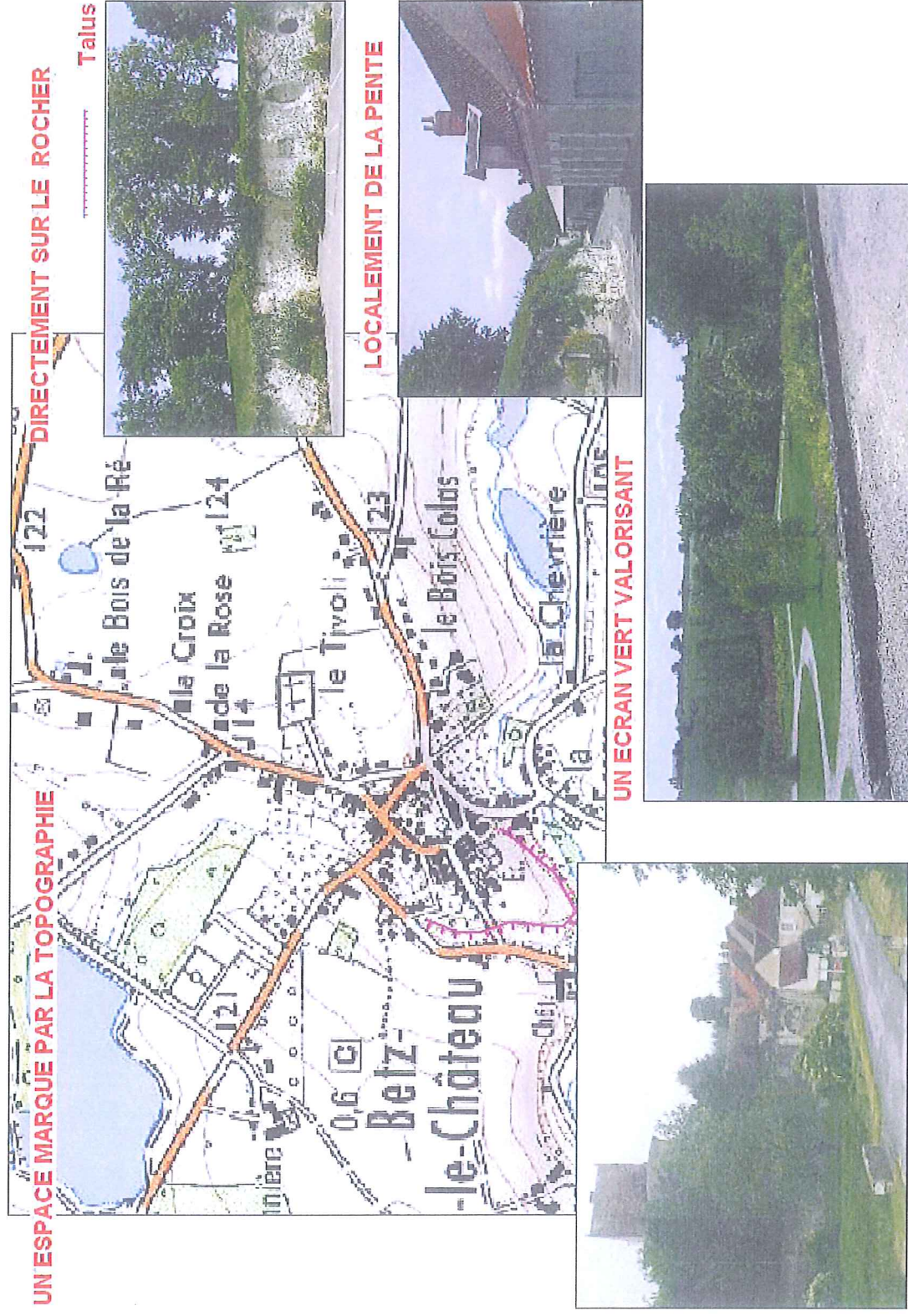
Voir cartographie, page 24.

Conformément au caractère de l'unité paysagère à laquelle appartient la commune, l'espace urbanisé est de type mixte réparti sur le bourg, sur une quinzaine de villages de dimension variable mais modeste et quelques sites isolés. Ces sites bâtis se répartissent sur tout le territoire.

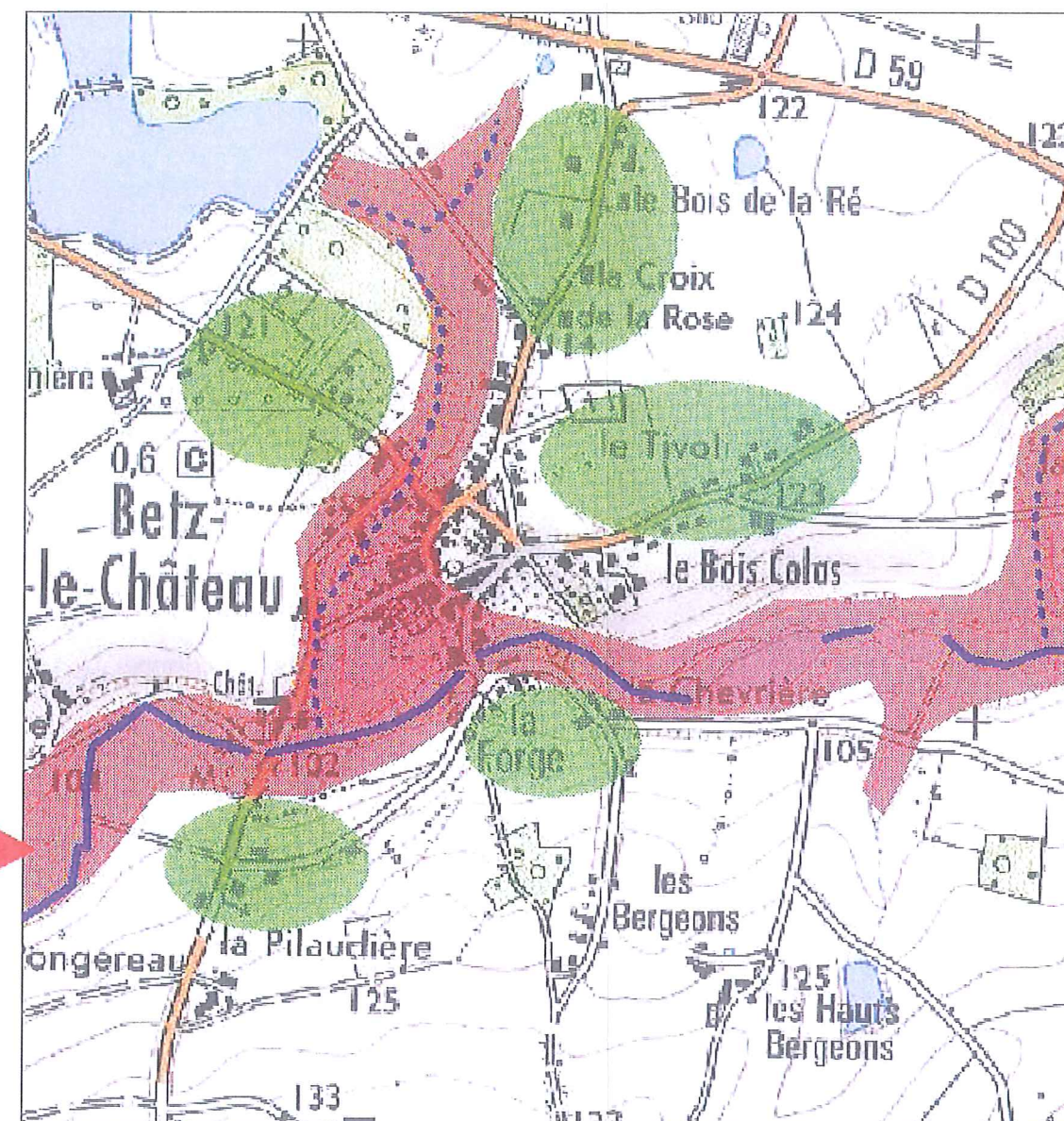
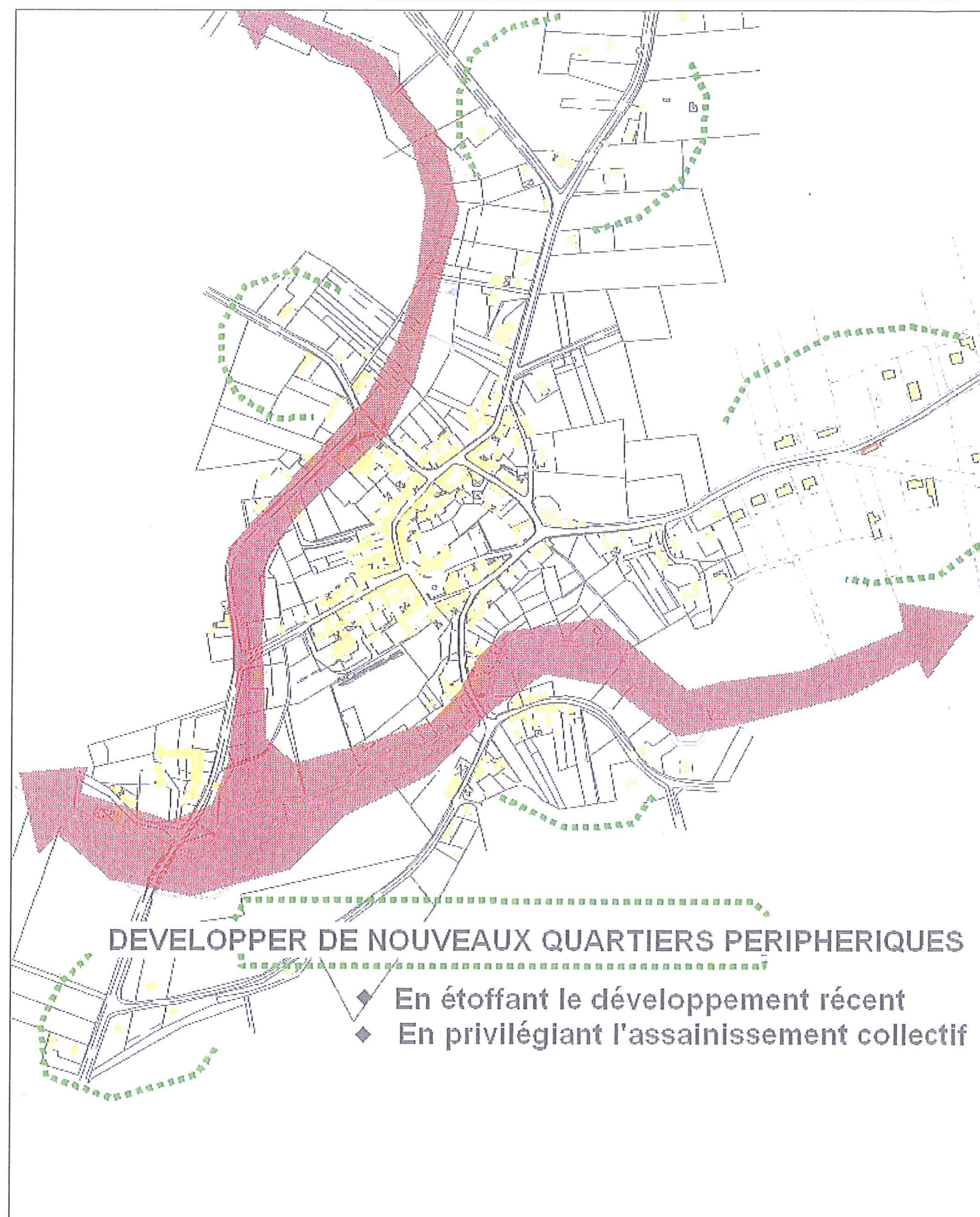


LE BOURG : se situe au carrefour de voies de communications intercommunales.

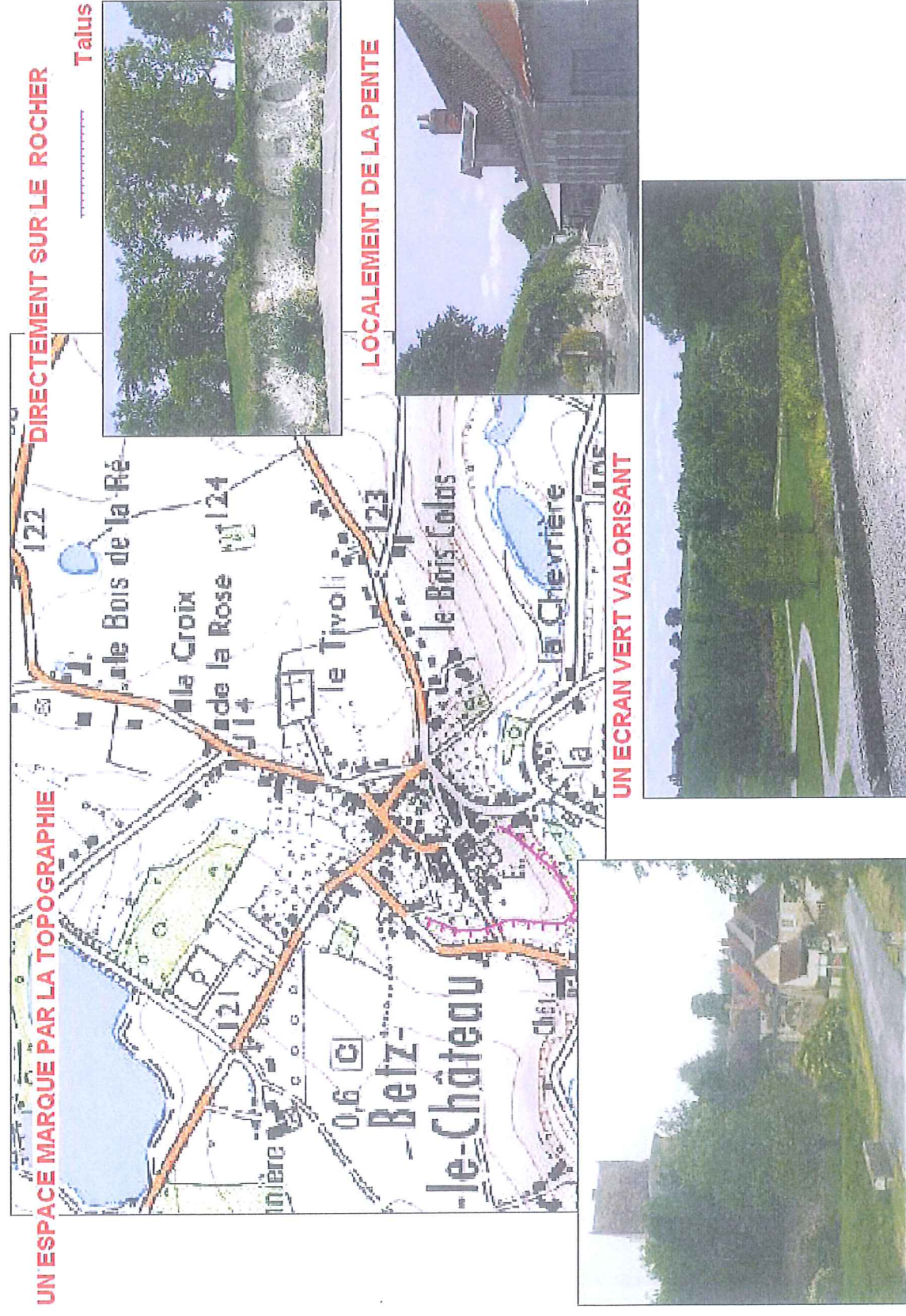
Il démarre dans la vallée, au niveau de la rivière et du château pour se prolonger sur le versant de la vallée puis tend dans son développement récent sur le rebord du plateau de façon plus lâche. La partie la plus importante en terme d'emprise, se trouve sur le versant de vallée, le caractère majeur de ce site reste la force du relief. La cartographie illustrée page suivante permet d'illustrer le site dans le milieu naturel avec les atouts et les contraintes que représente celui-ci pour le développement de l'urbanisation.



UN ESPACE TRAITE EN ASSAINISSEMENT
COLLECTIF A PRIVILEGIER



APRES PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES
LIEES AU MILIEU PHYSIQUE





6 - 2 LES CARACTERES IDENTITAIRES DE L'ARCHITECTURE LOCALE

Le bourg de BETZ LE CHATEAU est implanté sur une ligne de crête qui partage le versant du Brignon avec celui d'un ruisseau affluent, le Verreau. Cette situation topographique lui confère, outre son aspect relativement « massif », une position dominante dans le paysage environnant.

C'est à partir de l'église et de sa place que l'architecture traditionnelle du bourg s'est organisée. LE bâti ancien très dense borde la rue principale, qui couronne le centre et les rues adjacentes s'ouvrant vers les vallées et le plateau.

Les façades jointives forment des alignements continus. Le paysage piétonnier en escalier de la Haute Cour révèle l'étroitesse de certains accès.

A la périphérie du centre-bourg, on remarque quelques groupes de maisons anciennes, celui du château, de la Forge ou du Bois Colas. Plusieurs bâtisses « gravitent » également en périphérie mais de manière plus espacée (le Véreau, la Croix de la Rose), ce qui a permis l'implantation de quelques constructions plus récentes dans les intervalles.

Les caractères généraux dominants sont :

- l'usage des ressources locales pour les matériaux,
- une typologie nuancée suivant l'usage et l'implantation (maisons de bourg ou de hameau, granges).

LE BOURG :



La caractéristique commune des constructions sur le centre ancien reste l'implantation qui laisse peu de place au cheminement piéton. Les hauteurs, les formes et l'usage des matériaux apportent de la diversité du plus modeste au plus imposant. Les habitations construites sur un rez de chaussée plus un étage sont aussi couvertes d'ardoises. les façades sont enduites (à pierre vue dans les tons sables)



Le centre ancien situé sur les hauteurs reste un espace destiné à la rénovation compte tenu de la densité des constructions existantes. L'enjeu sur cet espace restera l'intégration des constructions dans les périphéries. La protection de cet espace par une servitude monument historique apporte une sécurité quant à la réussite des opérations de rénovation ou d'extension.



◀ Des bâtiments qui ont perdu leur vocation d'origine

Dans la périphérie nord ouest du bourg, des bâtiments d'activité, liés à la production céréalière laissent la possibilité de définir une zone d'activité afin de disposer d'un potentiel d'accueil pour des activités qui pourraient être incompatibles avec le voisinage d'habitation.

LES VILLAGES



Sur les écarts, les nuances se traduisent surtout avec les fonctions.

Pour les constructions destinées à un usage d'habitation les constructions sur un niveau avec toiture mansardée dominant. Tuiles et pierre dominant dans l'usage des matériaux. Les constructions à usage d'habitation et d'activité agricole se côtoient. La production céréalière se traduit par des bâtiments de fortes emprises bénéficiant d'une perception lointaine compte tenu du relief.



L'enjeu pour les nouvelles constructions restera l'intégration sur un territoire où la sensibilité paysagère peut être forte.

Un espace urbanisé au nord du bourg mérite une attention particulière du fait de l'occupation spécifique du sol avec des bâtiments à vocation économique. Il semble opportun de définir un espace urbanisable pour des activités économiques dont la présence est incompatible avec le voisinage d'habitation.

6 - 3 LE DEVELOPPEMENT RECENT

Le développement récent de l'urbanisation reste limité sur le territoire communal. Les explications se trouvent dans la situation du territoire mais aussi avec l'application des règles de constructibilité limitée. Les nouvelles constructions individuelles sont représentées par des opérations individuelles réparties sur les périphéries du bourg et de façon plus ponctuelle sur les écarts.





Les espaces occupés par le développement récent constituent les principaux points d'appui pour la définition des dispositions de la carte communale.

6 - 4 LES ENJEUX DE PROTECTION DU PAYSAGE BATI

Les illustrations précédentes révèlent un certain nombre d'éléments identitaires des lieux qui sont des points d'appui pour la définition des enjeux.

L'objectif à retenir pour un développement durable est de protéger les villages présentant une identité forte afin de ne pas compromettre le potentiel de rénovation encore disponible et également pour ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale des lieux et privilégier le développement autour du bourg qui dispose de l'assainissement collectif et qui accueille déjà de l'habitat récent dans ses périphéries.

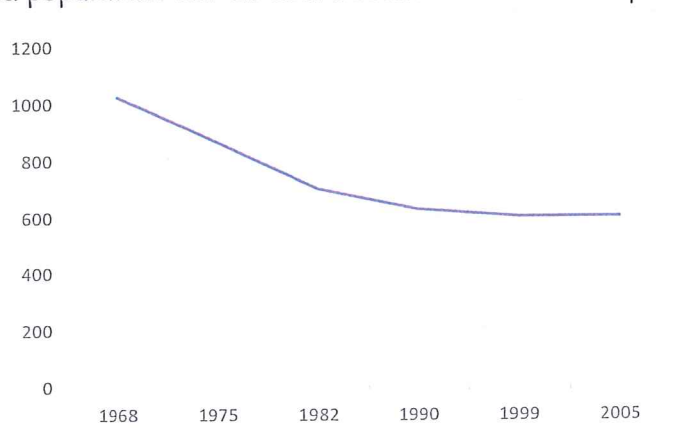
B -LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE, LE PARC DE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

1 - SITUATION ACTUELLE ET EVOLUTION DE LA POPULATION

Evolution de la population :

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population sans doubles comptes	1 015	857	689	619	594	591

La population est en décroissance constante depuis 1968 :



Les taux démographiques permettent de préciser la situation :

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-1,65 %	-2,40 %	-3,05 %	-1,33 %	-0,46 %
- dû au solde naturel	0,92 %	0,26 %	-0,47 %	-0,44 %	-0,46 %
- dû au solde migratoire	-2,56 %	-2,65 %	-2,58 %	-0,89 %	0,00 %

Le solde migratoire négatif depuis 1968 se redresse en 1990. Le solde naturel est également négatif depuis 1975. Betz le Château rentre dans la catégorie des communes rurales éloignées des grands pôles urbains.

Ces constats renforcent la motivation de la démarche entreprise pour apporter des potentialités d'accueil de population.

Il convient également de préciser que le bourg et sa périphérie regroupent quasiment la moitié de la population communale (300 personnes environ). Ce critère, mis en relation avec la nécessaire recherche d'équilibre à respecter dans le cadre de la démarche entreprise constitue un argument supplémentaire pour avancer que la périphérie du bourg constitue le premier point d'appui pour le développement de l'urbanisation.

2 -EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	318	335	335	330	330
Résidences principales	291	272	252	249	241
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,5	3,2	2,7	2,5	2,5
Résidences secondaires*	11	34	43	44	55
Logements vacants	16	29	40	37	34

Ce tableau révèle une évolution constante du parc de logement depuis 1968. L'évolution du nombre moyen d'occupants par logement est à mettre en relation avec ce constat et l'évolution de la population. Ceci explique également le déficit naturel lié au vieillissement de la population.

Les données du recensement de 2005 confirment cette dynamique :

Année	Nb logements	Nb résidences princ.	Nb résidences sec.	Nb logements vacants
1999	330	240	56	34
2005	370	255	76	39

Ce tableau révèle également l'augmentation et la part importante des résidences secondaires. D'autre part le diagnostic préalable à l'établissement du PLH évoquait ce critère en précisant que les professionnels de l'immobilier confirment que le marché de la résidence secondaire ne faiblit pas : il existe toujours une demande assez forte de la part d'une clientèle composée d'Anglais, de Tourangeaux et de Franciliens. Cette situation contribue à favoriser la montée des prix dans le parc ancien de la Communauté de Communes, et réduit par conséquent les possibilités d'accession dans l'ancien des ménages à budget modeste, et notamment de la clientèle locale.

Pour compléter le paysage bâti, il convient de rajouter que le bâti ancien domine, ce sont des maisons individuelles occupées par des propriétaires. Ce profil correspond au profil d'une commune rurale.

C -LE CONTEXTE ECONOMIQUE

1 - LES BASSINS D' EMPLOI,

Le territoire reste relativement à l'écart des bassins d'emplois notables.
Profil professionnel des actifs en 99 :

<u>Agriculteurs</u>	<u>Artisans, commerç</u>	<u>Cadres, prof. Intel.</u>	<u>Professions inter.</u>	<u>Employés</u>	<u>Ouvriers</u>	<u>Total</u>
34,7%	2,0%	4,1%	6,1%	28,6%	24,5%	100,0%

Conformément au profil de la commune par rapport aux critères déjà analysés, c'est la catégorie des agriculteurs qui domine.

2 - L'EMPLOI COMMUNAL

L'essentiel de l'emploi sur la commune est représenté par l'activité agricole, les services et commerces. Il convient également de mentionner l'activité touristique, compte tenu du contexte et des ressources communales ainsi que des structures présentes sur le territoire. Le cadre invite à la balade, à la randonnée pédestre ou à VTT, au tourisme vert. L'activité touristique fait l'objet d'une promotion notable et les potentialités existent de façon concrète avec le patrimoine bâti et le patrimoine naturel. Ainsi les parcours de découverte existants (chemins de randonnée) méritent un regard particulier afin de ne pas compromettre ces potentialités.

Cartographie des chemins de randonnées, page suivante.

Des chemins à préserver dans les abords :



Une grande partie des parcours à l'est concernent les côteaux qui offrent des perspectives intéressantes ce qui rend sensible des espaces qui ne sont pas forcément en contact direct avec le chemin de randonnée. Il convient dans une démarche générale d'être vigilant à l'intégration du bâti.

L'activité agricole

Conformément à l'occupation des sols, l'activité agricole reste l'activité dominante avec une production élevage importante.

Des dispositions réglementaires en terme de réciprocité de distance d'implantation entre les bâtiments agricoles et non agricoles doivent être prises en compte afin de limiter des conflits de cohabitation potentiels. Plus objectivement il convient de prendre en compte l'ensemble des besoins de l'activité agricole notamment les parcelles utilisées pour l'épandage des effluents.

D - CAPACITE D'ACCUEIL : LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

1 - LES SERVICES PUBLICS, DE LOISIRS, LES ASSOCIATIONS ET AUTRES SERVICES A LA POPULATION

Services publics :

Les services publics sont correctement représentés avec :

- la salle des fêtes
- l'école (regroupement pédagogique) qui regroupe 50 enfants, dont 35 déjeunent à la cantine (cuisine de la salle des fêtes).
- La salle des associations (capacité d'accueil 50 personnes) avec 2 logements communaux à proximité. Installation d'assainissement commune comprenant une fosse toutes eaux et nu épandage.
- La mairie
- Un terrain de sport
- Un plan d'eau avec sanitaires, aire de jeux et de pique-nique
- Un parc paysager avec des sentiers pédestres.

Autres services à la population :

La commune dispose d'un nombre de commerces et autres services notable pour la dimension de la commune :

- une boulangerie
- une épicerie
- une boucherie
- un bar
- un salon de coiffure
- une agence bancaire
- un atelier de mécanique automobile
- un électricien chauffagiste
- un médecin pharmacien

2 - LA DESSERTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal est correctement desservi par un réseau d'axes communaux et intercommunaux. La cartographie de synthèse le situe avec les données du milieu physique et l'urbanisation.

Ce critère doit être apprécié au regard de la capacité et de la sécurité des voies desservant les espaces susceptibles d'être urbanisés afin de s'assurer de la cohérence d'une augmentation du trafic.

3 - LES RESEAUX ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

L'ensemble des réseaux est repris sur un document cartographique intégré aux annexes sanitaires.

3 - 1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La presque totalité des logements de BETZ LE CHATEAU est raccordée au réseau de distribution public d'eau potable du SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ADDUCTOIN D'EAU POTABLE de BETZ LE CHATEAU et FERRIERE LARCON.

Le réseau est alimenté par une source (les Fontaines), et un forage (village du Bois) qui capte à 188 mètres de profondeur la nappe des sables cénomaniens. Ils sont situés tous les deux sur la commune de FERRIERE LARCON.

L'affermage est assuré par la S.A.U.R.

La consommation des 368 abonnés de la commune s'est élevée à 43 372 m³ pour l'année 1998.

3 - 2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Assainissement collectif :

Un schéma d'assainissement a été réalisé en 1999. Ce document a été réalisé au regard des dispositions applicables en matière d'urbanisme à l'époque de sa réalisation après prise en compte des critères relatifs à ces études (aptitude des sols, et autres contraintes relatives à la faisabilité de l'assainissement non collectif et surtout le critère financier)

Voir cartographie, en annexe.

Seul le bourg a été retenu pour être traité en assainissement collectif.

Ce document pourra éventuellement être revu pour être en cohérence avec les dispositions retenues pour la carte communale en matière de constructibilité.

Une partie des travaux est réalisée. Le tracé du réseau de collecte et la capacité de l'ouvrage de traitement serviront de base à la définition des espaces potentiellement constructibles.

La situation de l'ouvrage de traitement doit également être prise en compte afin de conserver une distance de sécurité entre cet ouvrage et les habitations afin de se protéger de tout dysfonctionnement susceptible de générer des nuisances pour les habitations.

Assainissement non collectif :

Hors de la partie agglomérée du bourg, le reste du territoire communal est laissé en assainissement non collectif. Toute nouvelle construction sur ces espaces, doit traiter ses eaux usées domestiques selon des techniques conformes à la réglementation, dont la conception et la mise en œuvre sont normalisées depuis décembre 1992 dans un Document Technique Unifié (D.T.U. 64.1 modifié en 1998) : "Mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome".

Dans le cadre d'une autorisation de construire, pour les parcelles non desservies par un assainissement collectif, il est recommandé de faire une étude de sol afin de déterminer la filière d'assainissement à réaliser. Le schéma communal d'assainissement comprend une carte des sols qui donne les tendances générales sur les différents secteurs.

Néanmoins en amont, il est prudent d'écarter des espaces présentant des limites de faisabilité, par exemple un défaut de perméabilité important et une absence d'exutoire pour la mise en place d'une filière drainée.

3 - 3 LES EAUX PLUVIALES

Extrait étude zonage d'assainissement :

Plusieurs tronçons de réseaux pluviaux équipent actuellement le bourg. Assez vétustes, ils ont été réalisés au fil des années.

Plusieurs avaloirs reçoivent les eaux de ruissellement préalablement dirigées par des caniveaux, ou des fossés de route à l'amont des pentes.

Au carrefour de la rue du Véreau et de la rue de la Poste, on note l'engorgement temporaire du regard avaloir lors de forts épisodes pluvieux. Il semble que la canalisation aval qui rejoint le ruisseau soit sous-dimensionnée.

Pour les secteurs d'habitat épars, les eaux pluviales sont évacuées par l'intermédiaire des fossés de route ou des fossés agricole. Généralement, les fossés de route ont été busés en diamètre 300 au droit des zones bâties, afin d'éloigner l'émanation des mauvaises odeurs dues à la stagnation des eaux usées.

Localement, les faibles pentes ne favorisent pas le bon écoulement des eaux de ruissellement et rendent, de surcroît, l'entretien du réseau hydrographique de surface contraignant (le village aux Moreaux, les Loges, les Montrotières).

Des aménagements seront donc localement à envisager, afin d'assurer l'évacuation des eaux de ruissellement et des effluents épurés provenant des filières drainées des installations autonomes d'assainissement.

Cette problématique sera intégrée dans le document de révision du schéma d'assainissement et dans les mesures proposées pour accompagner le développement dans le cadre de réflexions opérationnelles ponctuelles sur certains secteurs.

3 - 4 COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SMICTOM DU SUD LOCHOIS (Syndicat mixte pour la collecte et le traitement des ordures ménagères).

Les déchetteries du SMICTOM du Sud Lochois se trouvent à :

- BOSSAY-SUR-CLAISE Les Fonds de Launay ;
- LA CHAPELLE BLANCHE SAINT-MARTIN Route de Bournan ;
- CHARNIZAY Route de Preuilly-sur-Claise ;
- DESCARTES ZI n°1 Rue Pierre et Marie Curie ;
- LE GRAND PRESSIGNY Les FroNteaux Rue des Bords de Claise.

E- LES RISQUES ET LES NUISANCES LIES A L'OCCUPATION HUMAINE

Un certain nombre d'occupations du sol doivent être prises en compte afin de limiter les risques de cohabitation avec des établissements susceptibles de générer des risques ou nuisances.

Autres sources de nuisances potentielles :

Certaines structures ou équipements sont notamment concernées par des risques de nuisances sonores dans leurs périphéries il conviendra ainsi de veiller à isoler les zones d'habitat des abords ses structures accueillant du public (ex : salle des fêtes).

2^{EME} PARTIE : REPONSE AUX ENJEUX

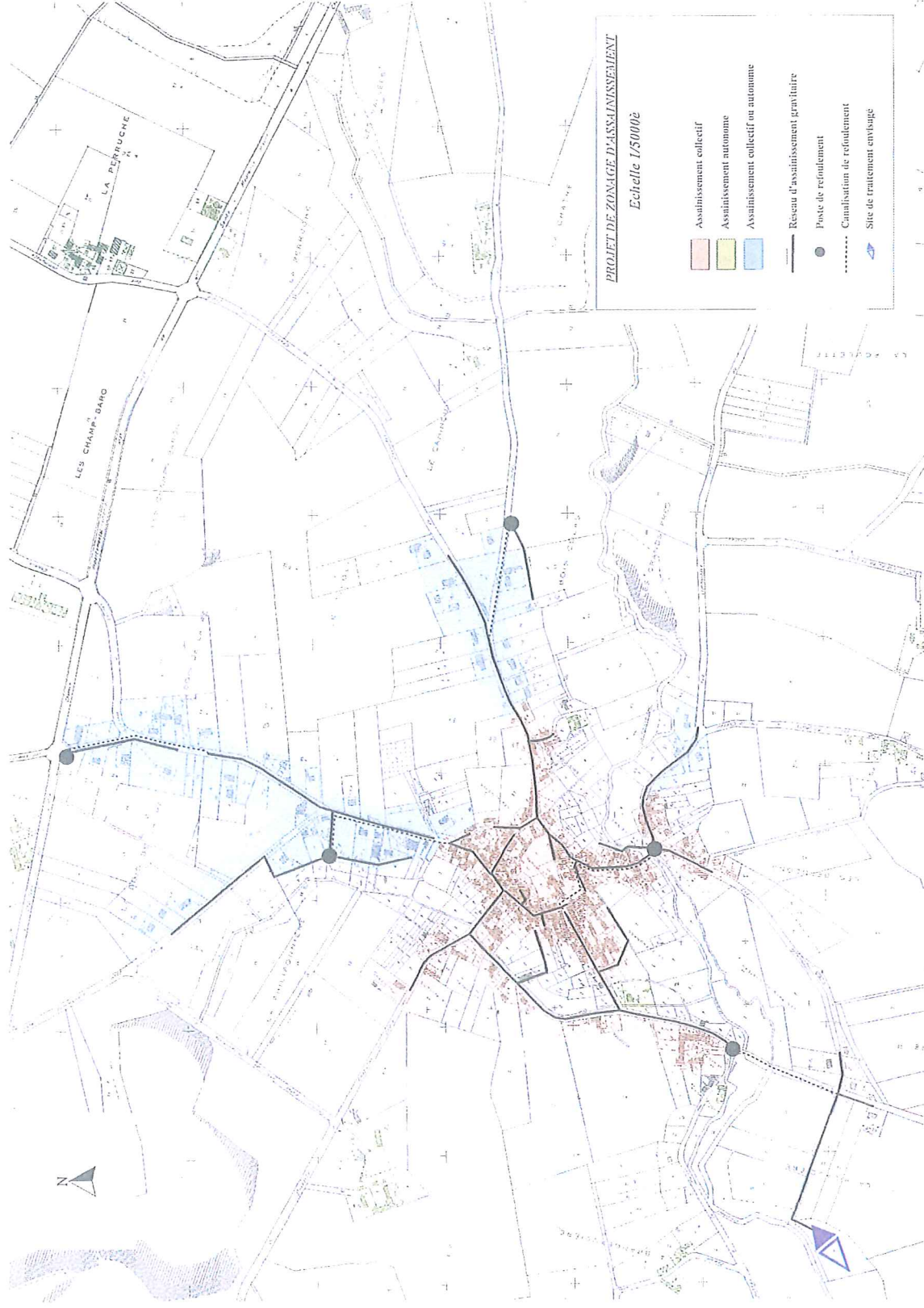
A - ENJEUX QUALITATIFS

CONSTAT	ENJEUX	MOYENS A METTRE EN OEUVRE
Des ressources environnementales et architecturales qui valorisent les lieux. Une urbanisation relativement dispersée avec beaucoup de petits villages	Préserver les secteurs bâtis présentant une unité identitaire forte.	Limitier le développement aux secteurs les moins sensibles. Repérer les éléments identitaires du paysage pour en assurer leur préservation. Préserver les ressources : - pour la rénovation, - pour l'activité touristique.
Une activité agricole importante, une grande majorité des villages est concernée par la présence de bâtiments d'exploitations. Un contexte favorable pour l'activité touristique (complémentaire de l'activité agricole)	Préserver l'espace agricole pour en assurer son maintien et permettre une évolution éventuelle. A mettre en relation avec les ressources environnementales.	limiter la construction dans les abords des exploitations pour assurer leur pérennité. Un repérage exhaustif afin de garantir l'application des règles d'implantation en terme de réciprocité. Des ressources à préserver voire à valoriser.
Un bourg disposant d'un nombre de services à la population relativement conséquent.	Respecter l'équilibre de l'existant. Optimiser les espaces potentiellement urbanisables sur le bourg en assurant leur intégration paysagère avec une recherche fonctionnelle pour relier les nouveaux quartiers au centre fonctionnel avec des alternatives en matière de déplacement notamment pour l'accès à l'école.	Privilégier le bourg, protéger les sites identitaires et l'activité agricole. Etudier un projet d'aménagement sur le bourg dans le cadre d'une recherche de gestion de l'espace et d'une possibilité d'exercice de droit de préemption par la commune.

B - ENJEUX QUANTITATIFS DU DEVELOPPEMENT

D'un point de vue quantitatif il convient de rester dans les proportions existantes tout en apportant des moyens pour assurer le renouvellement de la population pour assurer la pérennité des équipements existants . Une à deux constructions par an semble un objectif raisonnable.

Ainsi pour une quinzaine de constructions à l'échéance de 10 ans, une surface de 5 hectares permettrait de répondre largement aux besoins en intégrant une rétention foncière potentielle.



DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

COMMUNE DE BETZ LE CHATEAU

Département d'Indre et Loire

Elaboration de la carte communale



RAPPORT DE PRESENTATION : ETAPE 2

GES n°11535

octobre 2011, version définitive



Sommaire

Chapitre I. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ET DES ENJEUX	3
1 – RAPPEL DU RAPPORT DE 1 ^{ère} ÉTAPE : ENJEUX ET CONTRAINTES	3
2 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	4
Chapitre II. LE PROJET DE LA COMMUNE ET LES CHOIX RETENUS	5
1 – ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE	5
1.1 – accueillir une population nouvelle qui permette d'enrayer le déclin démographique	5
1.2 – conforter le rôle central du bourg	5
1.3 – protéger les structures d'exploitation et les espaces agricoles.....	5
1.4 – préserver et mettre en valeur le cadre de vie et les sites sensibles.....	6
2 – L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT DU BOURG ET SES JUSTIFICATIONS.....	6
2.1 – les secteurs de développement du bourg	6
2.2 – un secteur à vocation d'activités.....	10
3 – SYNTHÈSE DES SECTEURS À OUVRIR À LA CONSTRUCTION	10
3.1 – les espaces constructibles (zone U)	10
3.2 – les espaces non constructibles (zone N)	11
Chapitre III. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	12
1 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	12
2 – INCIDENCES SUR LE PAYSAGE	12
3 – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE ET L'AGRICULTURE	12
4 – INCIDENCES SUR L'EAU.....	12
5 – INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS	14
6 – INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BÂTI.....	14

ANNEXES

Avant-propos

Ce rapport vient en deuxième partie de l'élaboration de la carte communale de Betz le Château ; il fait suite au travail effectué par le Cabinet GUILBERT URBANISME – 86000 POITIERS en 2009 sur la commune de Betz le Château : diagnostic de territoire, cartographie, projet de zonage.

Chapitre I. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ET DES ENJEUX

1 – RAPPEL DU RAPPORT DE 1^{ère} ÉTAPE : ENJEUX ET CONTRAINTES

Constats	Enjeux	Réponses aux enjeux
Cadre naturel et patrimoine bâti qui valorisent la commune. <i>La commune de Betz le Château fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2010-2015 adopté le 18 novembre 2009.¹</i>	Préserver le cadre naturel caractéristique <i>Les objectifs du SDAGE ont trait à : la qualité de l'eau et des systèmes aquatiques, la préservation du patrimoine remarquable, la gestion collective du bien commun.</i>	Limiter le développement aux secteurs les moins sensibles. <i>Prendre en compte l'ensemble des objectifs du SDAGE dans l'ouverture à l'urbanisation.</i>
Urbanisation relativement dispersée, nombreux petits villages	Préserver les secteurs bâtis à identité forte	Préserver les éléments identitaires
Activité agricole importante, une grande majorité des villages comporte des bâtiments d'exploitation	Préserver l'espace agricole pour assurer son maintien et permettre son évolution éventuelle	Limiter la construction aux abords des exploitations et des milieux sensibles
Contexte favorable à l'activité touristique (complémentaire à l'activité agricole)	A mettre en relation avec les ressources environnementales	

¹ Complément en réponse au courrier de la Préfecture d'Indre-et-Loire en date du 20 décembre 2011.

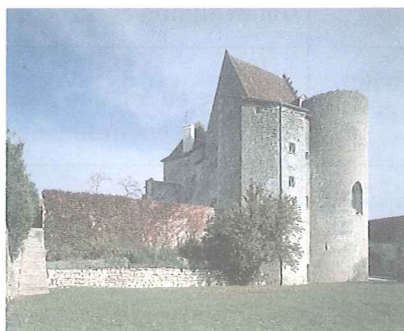
Constats	Enjeux	Réponses aux enjeux
Bourg disposant d'un nombre relativement conséquent de services à la population	Respecter l'équilibre existant Optimiser les espaces potentiellement urbanisables du bourg en assurant leur intégration paysagère Intégrer les alternatives en matière de déplacement (école)	Privilégier le développement du bourg : - en étoffant le développement récent - en privilégiant l'assainissement collectif (existant, ou possible à l'avenir)
Vieillesse de la population et tendance au déclin démographique	Enrayer le vieillissement, trouver une dynamique démographique	Viser un développement cohérent avec les équipements de la commune Rendre possibles une à deux constructions par an
Rythme de construction faible depuis 1990, tendance à l'augmentation des résidences secondaires aux dépens des résidences principales		

2 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Cf. Porter à connaissance de l'Etat et Annexes

- Servitude AC1 de protection des monuments historiques :

- Deux bornes limitant le domaine de Marmoutier, situées au lieu-dit « les Clérets » sur le chemin vicinal de Ligueil à Châtillon-sur-Indre (Inscrit MH le 17 septembre 1937)
- Ruines du Château de Betz et vestiges des défenses (Inscrit MH le 21 avril 1937)



Chapitre II. LE PROJET DE LA COMMUNE ET LES CHOIX RETENUS

1 – ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 – accueillir une population nouvelle qui permette d'enrayer le déclin démographique

La commune de Betz le Château souhaite retrouver un dynamisme démographique et accueillir ces prochaines années une population nouvelle : les élus se sont fixé l'objectif de rendre possible une à deux constructions par an. Ils envisagent que la population communale, qui était de 361 habitants au recensement de 2007, puisse passer à 380-390 habitants, soit une croissance de 10% environ.

Cet accueil raisonné vise à :

- favoriser la reprise démographique espérée et le rajeunissement de la population
- tout en restant en cohérence avec le niveau d'équipement communal, et en particulier le projet d'extension de l'assainissement collectif à moyen terme
- soutenir les activités en place
- préserver cependant le cadre de vie à caractère rural de la commune.

1.2 – conforter le rôle central du bourg

Le projet de Betz le Château est axé sur le bourg, centre de vie de la commune. Ce développement comprend le cœur de bourg ainsi que ses extensions récentes, à étoffer : les Audières, la Croix de la Rose, la rue Georges Besse, la Chevière et les Bergeons, et à l'Ouest le Verreau.

Ce choix est en cohérence :

- avec l'organisation urbaine historique : un bourg central organisé au départ en fonction de la topographie très marquée et à proximité de son château
- avec la vocation agricole du reste du territoire
- avec la logique de développement durable qui invite à la moindre consommation d'espaces naturels et agricoles,
- avec la volonté de soutien aux activités commerciales et de services existantes.

L'INSEE a dénombré 39 logements vacants au recensement de 2007 (contre 34 en 1999). Ils sont en augmentation, mais se situent en majorité dans les écarts. Les réhabilitations de ce type de logements donnent le plus souvent des résidences secondaires, et ne répondent pas au souhait de la commune de voir s'installer de jeunes ménages.

Par ailleurs une zone constructible à vocation d'activités est proposée au Nord du Bourg au lieu-dit le Bois de la Ré ; ce secteur dévolu aux activités professionnelles permettrait l'installation de nouvelle(s) entreprise(s) artisanale(s).

1.3 – protéger les structures d'exploitation et les espaces agricoles

L'agriculture tient une place majeure dans l'emploi communal : une quarantaine d'exploitations sont en activité sur la commune, réparties sur l'ensemble du territoire (88 exploitations en 1988, *source : recensement agricole, site agreste, octobre 2010*).

La mise en œuvre d'un développement urbain limité, concentré sur le bourg, contribuera à la protection de cette activité agricole identitaire de la commune.

1.4 – préserver et mettre en valeur le cadre de vie et les sites sensibles

L'extension de l'urbanisation est organisée comme par le passé en fonction des contraintes topographiques fortes du site :

- sont exclus les secteurs à pente très forte qui jouxtent immédiatement le bourg ancien
- sont également respectés les vallées et talwegs, passages des eaux de ruissellement.

Les nombreux boisements s'en trouvent de fait protégés, ainsi que le bâti ancien qu'ils environnent.

2 – L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT DU BOURG ET SES JUSTIFICATIONS

Organisé historiquement sur un carrefour des voies de communication, le bourg s'est étendu le long des axes routiers :

- dans les deux sens le long des RD 93 et 100
- ainsi que sur les axes secondaires comme au sud, la Chevrière et les Bergeons.

Le bourg était effectivement contraint dans son développement par la topographie très accidentée, et par la nécessité des passages d'eaux de ruissellement.

2.1 – les secteurs de développement du bourg

Le projet retenu vise à développer de nouveaux quartiers qui s'articulent avec l'existant et permettent des circulations vers les noyaux de vie : [mairie, commerce, /], terrain de sport / .

L'exploitation agricole la plus proche : ● se trouve à plus de 250 m des habitations et n'implique pas de précaution particulière.



Ce projet tient compte des contraintes techniques liées à la topographie et à la nature des sols : écoulement des eaux pluviales, possibilités de raccordement gravitaire des eaux usées.



Source : site internet Géoportail, novembre 2010 – échelle non précisée

Prise en compte du réseau hydrographique :  vallée du ruisseau du Brignon et talweg adjacent

Prise en compte du relief :  sens de la pente

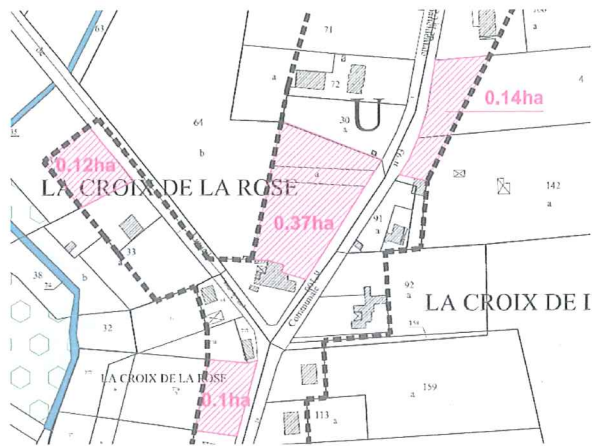
Il faut noter que les logements vacants du centre-bourg, le plus souvent mitoyens et possédant peu ou pas de terrain attenant, ne trouvent pas acquéreur en raison de ce manque de terrain. La municipalité s'oriente donc, pour accueillir de nouveaux foyers, vers l'ouverture de terrains à construire dans les secteurs suivants :

La Croix de la Rose :

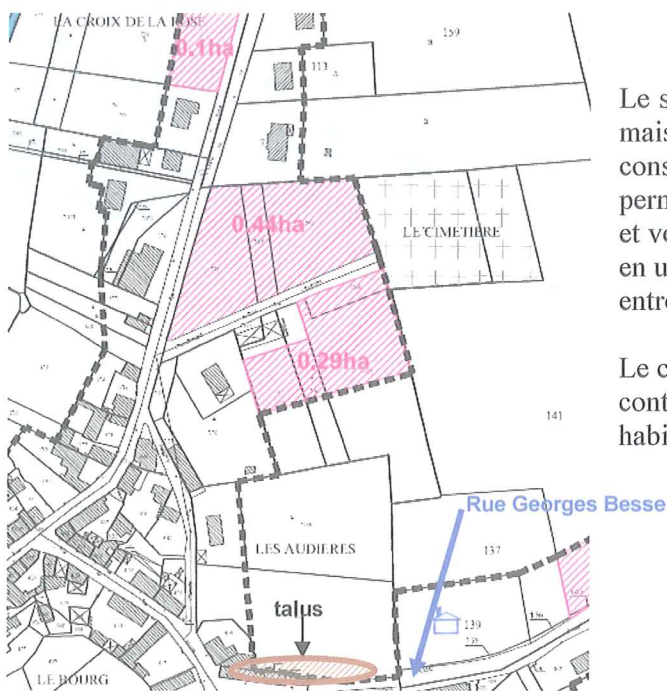
Situé au Nord du Bourg le long de la route de Ligueil et de la route de la Celle, ce quartier à l'urbanisation assez lâche peut être complété par quelques habitations (5 à 7 environ).

Le tracé proposé vise à compléter l'existant, tout en incitant à la construction non loin de la voie.

Le long de la route de Ligueil, une maison supplémentaire peut être implantée vers le Nord sans toutefois trop se rapprocher du fossé d'écoulement des eaux pluviales.



Le cimetière, les Audières :



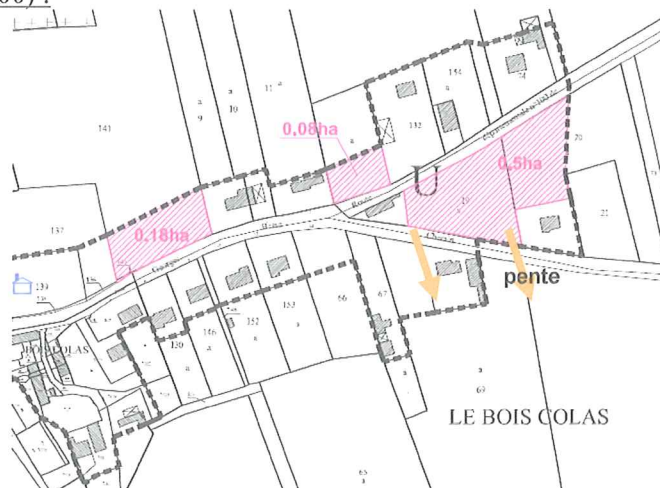
Le site des Audières, jouxtant le cœur de bourg mais dépourvu de voie d'accès suffisante, constitue un enjeu que la carte communale ne permet pas de valoriser. Occupé par des jardins et vergers, il longe au Sud la rue Georges Besse en un talus de plus de 3 m qui ne permet aucune entrée.

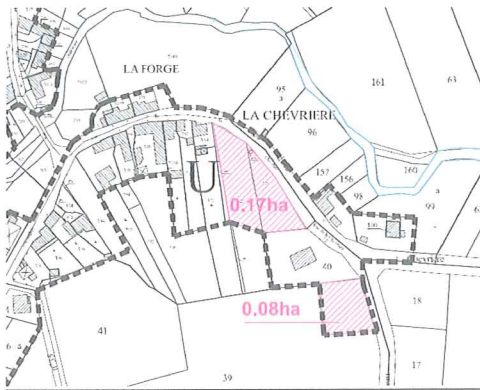
Le chemin rural menant au cimetière permet par contre une urbanisation de part et d'autre ; 5 à 6 habitations peuvent s'envisager dans ce secteur.

Nord-Est du bourg, rue Georges Besse (RD100) :

La commune souhaite densifier cette extension Est du bourg :

- par le comblement de deux « dents creuses » coté Nord (possibilité de 2 ou 3 constructions)
- par l'occupation de la pointe entre les deux voies (possibilité de 3 ou 4 constructions) ; la topographie ne permet pas d'extension plus conséquente de ce quartier.



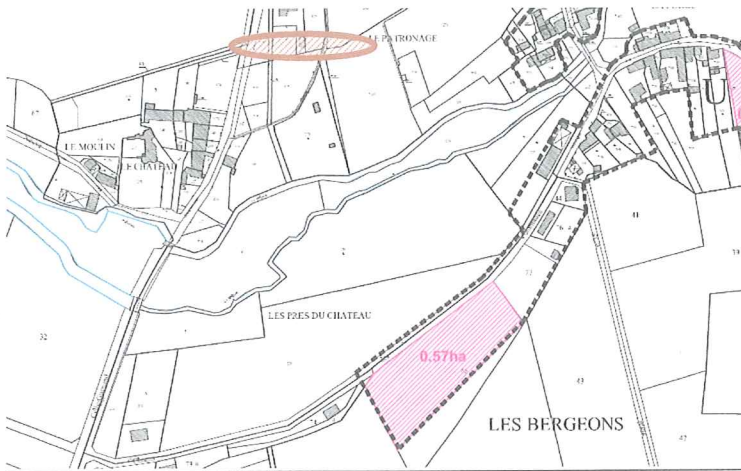
La Chevière :

Au Sud-Est du bourg, longeant la vallée du Brignon, la Chevière fait suite à la Forge, au bâti ancien très dense de part et d'autre de la rue.

Il s'agit de relier ce hameau aux constructions édifiées un peu plus loin, et permettre une construction supplémentaire en allant vers la ferme des Bergeons.

La rue des Volontaires :

Le terrain dont la municipalité souhaite officialiser la constructibilité fait l'objet d'une division en 4 lots pour lesquels un certificat d'urbanisme positif a été délivré en 2006.



- ces terrains dominent la vallée et ont vue sur le Château : il pourrait être indiqué de rendre les constructions relativement discrètes à cet endroit

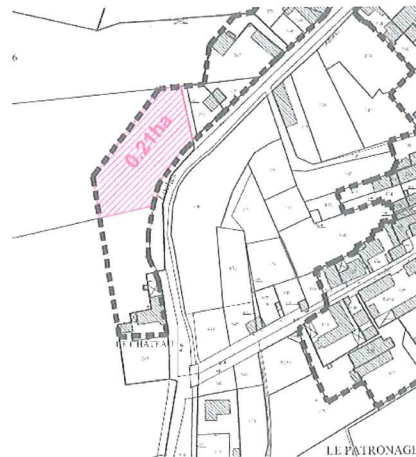
- cependant la topographie étant accidentée, le profil du terrain empêche d'implanter des constructions en bordure de la voie.

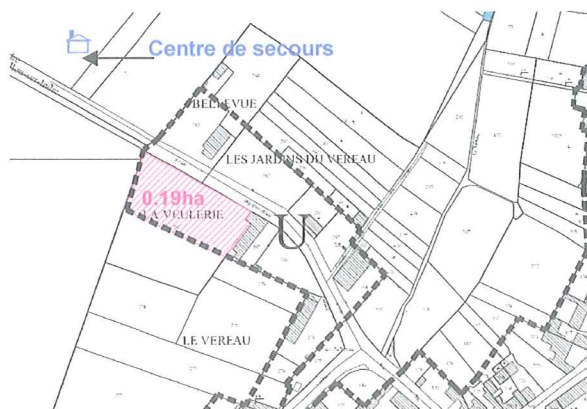
Le zonage proposé ci-dessus est donc conçu pour permettre la construction en partie haute du terrain, seule solution ne demandant pas un terrassement excessif.

Rue de Loches :

Le zonage proposé permet de compléter par deux nouvelles habitations le bâti qui fait face au bourg, tout en préservant la partie humide côté Est de la rue.

La profondeur limitée de la zone constructible restreint les possibilités d'implantation loin de la voie.



Bellevue -la Veulerie (RD100) :

Le zonage proposé permet une à deux constructions faisant face à l'existant.

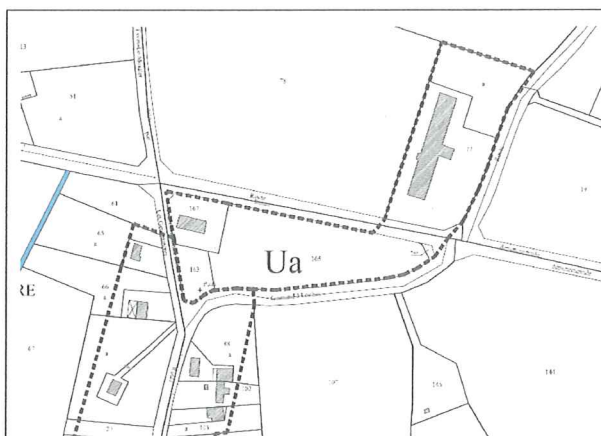
Ce projet ouvre donc à la construction des secteurs nouveaux de taille raisonnable, en prolongation immédiate du bâti existant, pour un total de 3,45 ha sur l'ensemble du bourg. La consommation en espaces naturels ou agricoles, prévue de l'ordre de 5 ha en première étape de l'étude la carte communale, se trouve donc réduite de manière significative dans le but de limiter la consommation d'espace et d'obtenir une certaine densification de la construction.

Cette surface de 3,45 ha représente moins de 0,8% de la superficie totale de la commune, qui est de 4688 ha.

Ce projet permet de répondre au besoin de 1 à 2 permis de construire par an pendant quelques années. Seul le développement du bourg a été retenu par la municipalité pour ce projet global, aucun hameau ou village ne fait l'objet d'un développement en parallèle.

2. 2 – un secteur à vocation d'activités

Le projet comprend un secteur Ua au Nord-Ouest du Bourg : la zone d'activités est en partie déjà occupée par des entreprises existantes, dont la coopérative agricole.



Ce secteur Ua de 2,32 ha répond au souci des élus de pouvoir accueillir une entreprise sur la commune et de permettre l'extension des entreprises présentes : garage, atelier d'électricité, silo coopérative agricole (extension prévue sur la parcelle 2a).

Le site bénéficie d'une desserte routière intéressante (RD 59). Il est équipé par ailleurs d'une réserve incendie.

3 – SYNTHESE DES SECTEURS A OUVRIR A LA CONSTRUCTION

3. 1 – les espaces constructibles (zone U)

Surfaces évaluées à l'aide du logiciel Autocad

lieu	surface U disponible en ha
le Bourg	
quartier cimetière	0,73
Croix de la Rose	0,73
rue Georges Besse, le Caminou	0,76
les Bergeons, la Chevière	0,82
le Vereau, Bellevue	0,41
total	3,45
Ua	2,32

3. 2 – les espaces non constructibles (zone N)

La zone N correspond au reste du territoire communal.

L'absence de développement pour les hameaux est justifiée par des contraintes réglementaires (proximité d'exploitation agricole...), physiques (relief, zone inondable, etc.), géographiques (mitage de l'espace, impact paysager, etc.) ou techniques.

La zone naturelle permet de protéger l'espace agricole et les espaces naturels. Ainsi, la carte communale a maintenu en zone N des secteurs qui auraient engendré un mitage de l'espace agricole ou auraient gêné le fonctionnement d'exploitations agricoles en activité au moment de l'élaboration du zonage.

Sont néanmoins admises en zone N (article L124-2 du code de l'urbanisme) :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Chapitre III. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent en continuité directe du bâti existant.

Le ruisseau du Brignon est protégé (pas de possibilité de constructions nouvelles), ainsi que les nombreux plans d'eau de la commune : les secteurs de milieu « naturel » ne sont pas concernés par le projet. Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne sont respectés par le zonage proposé.

Les espaces agricole et naturel sont peu touchés par les secteurs U définis.

2 – INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les espaces à construire s'inscrivent systématiquement dans la continuité des espaces bâtis, limitant autant que faire se peut l'impact paysager. Ils respectent ainsi pleinement le paysage du bourg ainsi que les éléments identifiés par le diagnostic pour la préservation de l'environnement et des paysages : les boisements et la qualité des cours d'eau, le caractère inondable de certains espaces, ...

Sur le terrain, le relief de la commune induit de nombreuses zones de co-visibilité, liées aux secteurs accidentés. En l'absence d'outil réglementaire adapté à la commune, des efforts d'accompagnement paysager pourront être conseillés aux aménageurs éventuels ou aux particuliers.

3 – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE ET L'AGRICULTURE

Le zonage ne génère pas de mitage de l'espace agricole ni de gêne à l'exploitation agricole. Le parcellaire agricole n'est pas morcelé pas les secteurs constructibles.

L'exploitation agricole la plus proche du bourg (secteur de la Veulerie) n'est pas voisine des habitations ni des secteurs constructibles du projet.

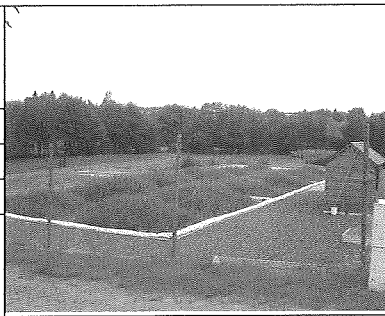
4 – INCIDENCES SUR L'EAU

Eau potable : la commune fait partie du SIAEP de Betz le Château et Ferrière Larçon, dont les installations sont exploitées par la SAUR.

Le réseau est alimenté par deux ressources situées sur le territoire de Ferrière Larçon : la source des Fontaines et le captage du Village du Bois (captant la nappe du Cénomanién).

Défense incendie : 23 poteaux incendie sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Tous ceux du bourg sont branchés sur des canalisations de diamètre 100/70, qui permettent des performances correctes en débit et pression (derniers contrôles : avril 2010).

Eaux usées : le Bourg de Betz le Château bénéficie d'un bon équipement en assainissement collectif, présentant de la disponibilité pour des raccordements ultérieurs :

Bourg de Betz le Château		
Collecte	Séparative Gravitaire et refoulement (3 postes)	
Traitement :		
Filière technique	Filtre planté de roseaux	
Année de mise en service	2005	
Capacité nominale	430 EH 64,5 m³/j 25,8 kg DBO₅/j	
Fonctionnement de la station (appréciation SATESE d'Indre et Loire janvier à avril 2010)	Satisfaisant, rejet de bonne qualité	
Fonctionnement du réseau	Eaux claires parasites : satisfaisant (pas d'impact des pluies) Postes de relèvement : problème ponctuel au poste du Château	
Exutoire	Ruisseau du Brignon	
Devenir des boues	Valorisation agricole	
Charge polluante raccordée	Moyenne de 15 m³/jour sur la période, soit le quart de la capacité nominale	

Les secteurs prévus pour le développement du bourg sont le plus souvent raccordables gravitairement au réseau existant (à l'exception de l'extrémité de la rue Georges Besse, à l'Est du croisement avec la rue de la Chatre), dans la limite des possibilités d'investissement de la collectivité. La capacité nécessaire est très largement disponible sur l'ouvrage.

Le reste du territoire est assaini sur le mode non collectif.

Le SPANC (Service public de l'assainissement non collectif) est organisé au niveau départemental, géré par le SATESE de l'Indre et Loire. L'état des lieux des systèmes existants a été réalisé récemment : sur les 232 habitations concernées de la commune, 190 ont été visitées. Ces 190 systèmes comprennent entre autres :

- 29 installations neuves (donc conformes) soit 15% d'entre elles
- 9 installations non conformes de priorité 1 (soit moins 5% d'entre elles) et 56 de priorité 2 (soit 29%).

Un schéma directeur d'assainissement, élaboré en 2000², prévoyait l'assainissement collectif pour l'ensemble du bourg et de ses extensions proches. La révision du zonage des techniques de l'assainissement est en cours, parallèlement à l'élaboration de la carte communale. Les deux documents seront mis en cohérence et soumis à enquête publique.

Eaux pluviales : un extrait de l'étude de zonage d'assainissement cité dans le rapport Etape 1 page 37 rapporte que :

- l'équipement en réseau pluvial du bourg est parfois insuffisant, en cas d'épisodes pluviaux de forte intensité ; la topographie accidentée du bourg est propice aux engorgements
- les écarts sont équipés d'un réseau de fossés dont la pente est parfois à peine suffisante et qui peuvent présenter des stagnations ponctuelles ; les rejets des filières drainées de traitement individuel des eaux usées viendront, au fur et à mesure des réhabilitations, solliciter ces fossés.

² Cabinet Rémy VEILLAX, 37 SAINT AVERTIN

Sous réserve des précautions techniques à prendre pour l'évacuation de ces rejets, le projet de carte communale ne présente pas d'incidence particulière sur l'eau.

5 – INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

L'accueil de nouveaux habitants suppose une augmentation des déplacements routiers. Les voies concernées pourront répondre aux flux générés par le projet : essentiellement les RD 59 (Ligueil – Chatillon sur Indre) et RD50 (Ligueil – Preuilly sur Claise), ainsi que les voies secondaires qui les relient entre elles et au bourg : RD 100, RD93.

L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif.

Mesures compensatoires envisagées :

- les accès sur les RD 100 et 93 se cantonneront à l'enveloppe déjà bâtie, et en nombre limité
- les cheminements piétons existant dans le bourg seront préservés.

6 – INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BÂTI

Monuments historiques :

- les ruines du château et les vestiges des défenses sont protégés au titre des Monuments historiques. L'environnement du château est préservé par le projet de développement qui conserve les points de vue intéressants.
- deux bornes sont également protégées au titre des Monuments historiques au lieu-dit « les Clérets » (route de Ligueil à Chatillon sur Indre). Ce secteur de la commune n'est pas concerné par le projet de développement.

Patrimoine épars : les autres éléments du patrimoine bâti de la commune ne sont pas concernés par le projet de développement. La municipalité a par ailleurs dressé une liste des éléments qu'elle souhaite protéger en application des articles R421.17-e et R421.23-i du Code de l'urbanisme ; cette liste sera soumise à enquête publique simultanément à la carte communale.

ANNEXE

Localisation des Servitudes d'utilité publique

(extrait du Porter à connaissance de l'Etat)

Document de simple information (non opposable)
Contacter le gestionnaire de la servitude pour
information exhaustive et actualisée.

