COMMUNE DE BUEIL-EN-TOURAINE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

juillet 2005

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil Municipal du 14 Octobre 2005,
Modifiant la carte communale

Le Maire

MAIRIE de BUEIL-en-TOURAINE
37370

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du 06 JUIL. 2005

approuvant la carte communale.

Le Maire,

Pour le Maire
L'adjoint délégué

MAIRIE de BUEIL-en-TOURAINE
37370

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

SOMMAIRE

L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. UNE COMMUNE RURALE RELATIVEMENT ISOLÉE **2**
UNE COMMUNE DE LA GÂTINE TOURANGELLE 2
UNE COMMUNE RELATIVEMENT ELOIGNÉE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE 2

2. UN PATRIMOINE NATUREL INTÉRESSANT **4**
UN VASTE PLATEAU ENTAILLÉ PAR DES VALLÉES 4
LA GÉOLOGIE COMME ÉLÉMENT DE COMPREHENSION 4
DES MILIEUX NATURELS DIVERSIFIÉS 5
UN PAYSAGE COMPARTIMENTÉ 7

3. UN PATRIMOINE BÂTI DE QUALITÉ **8**
UN INTÉRESSANT PATRIMOINE ARCHITECTURAL 8
UN BÂTI RURAL MODESTE 9

LA PROBLÉMATIQUE COMMUNALE

1. UN FAIBLE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE **11**
UNE ACTIVITÉ AGRICOLE QUI SE MAINTIENT 11
UNE ACTIVITÉ ARTISANALE FAIBLEMENT REPRÉSENTÉE 12
DES ACTIFS FRÉQUENTANT TROIS PÔLES D'EMPLOIS 12

2. UN SURSAUT DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS 1990 **13**
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE IRRÉGULIÈRE 13
UNE HAUSSE DES MOINS DE 20 ANS QUI SEMBLE SE CONFIRMER 14
UN TAUX D'OCCUPATION REMARQUABLEMENT STABLE 15

3. DU BÂTI ANCIEN RESTANT À VALORISER **16**

4. UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ À CONFIRMER **17**

5. UN CENTRE BOURG ANCIEN À PROTÉGER DES EXTENSIONS URBAINES MAL MAÎTRISÉES **18**
UN BOURG QUI A PRÉSERVÉ SA STRUCTURE D'ORIGINE 18
UNE AMORCE D'EXTENSIONS URBAINES À CANALISER 18

6. DES ATOUTS POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE **20**
UNE VIE LOCALE DÉVELOPPÉE 20
UNE MISE EN VALEUR DU CENTRE-BOURG PROGRESSIVE 20

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

1. PRÉVISION DE DÉVELOPPEMENT 23

2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 24

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 27

4. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 29

5. APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME 33

ANNEXES

RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE POUR L'ÉLABORATION DE PROJET DE CONSTRCTION 37

PARTIE 1

L'ETAT INITIAL

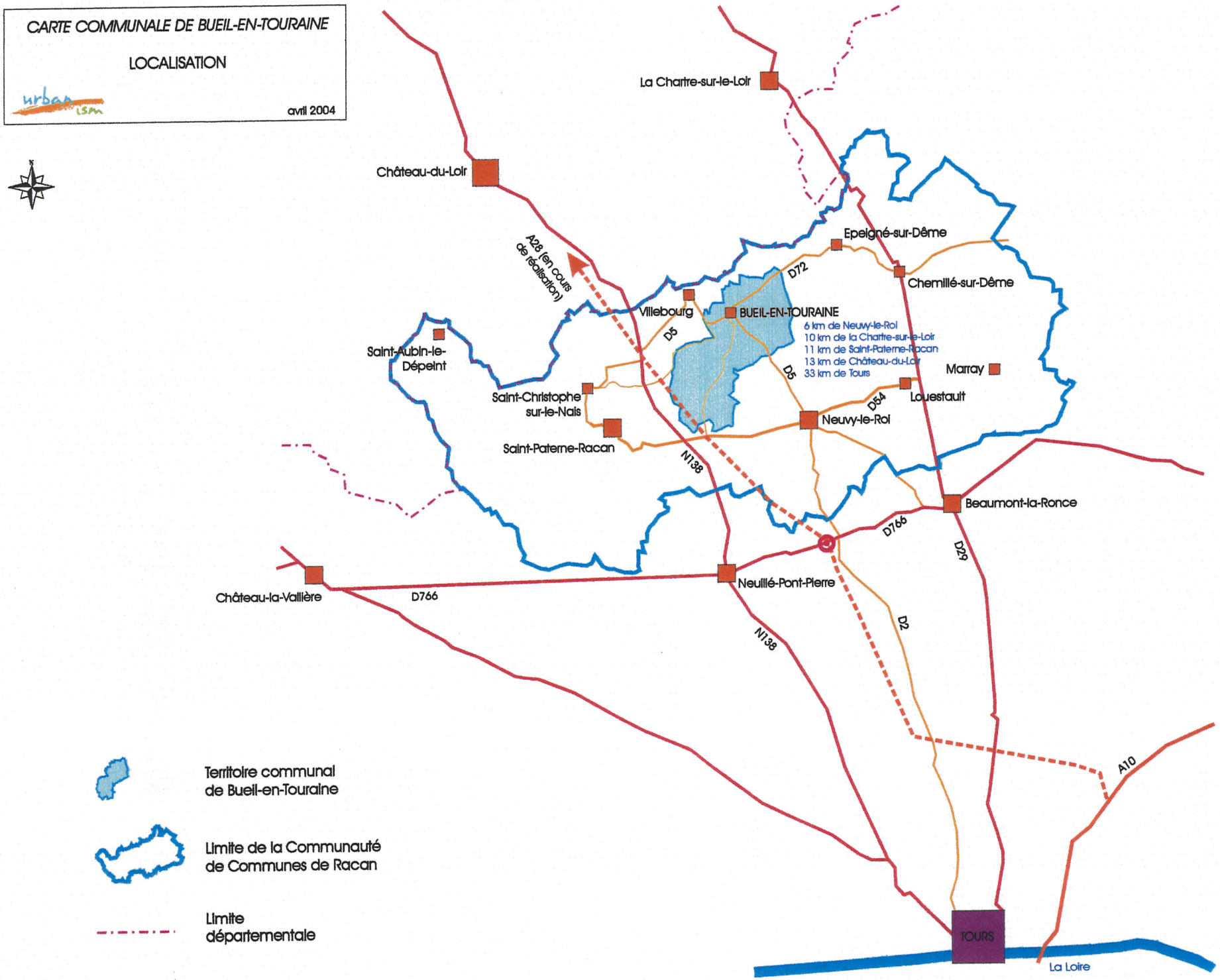
DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

LOCALISATION

urban lsm

avril 2004



1 UNE COMMUNE RURALE RELATIVEMENT ISOLÉE

UNE COMMUNE DE LA GÂTINE TOURANGELLE

D'une superficie de 1806 hectares et peuplée de 368 habitants en 1999, Bueil-en-Touraine est située au nord du département, à 33 km de Tours. Appartenant à l'entité paysagère de la Gâtine Tourangelle et plus précisément au sous-ensemble de la Campagne de Neuillé-Pont-Pierre et de Neuvy-le-Roi, le territoire communal s'étend sur un vaste plateau entaillé par les vallées du Long et de ses affluents.

C'est au creux d'une de ces vallées que se cache le centre-bourg. Seuls les édifices religieux émergent de la ligne du plateau, constituant un repère visuel fort dans le paysage.

Le centre-bourg forme un bâti bien groupé et cohérent car très peu de constructions récentes sont venues déstructurer l'organisation de l'urbanisation ancienne. Le bâti rural est quant à lui caractérisé par d'imposants corps de fermes, éparpillés sur le plateau. Le territoire communal est ainsi dominé par l'agriculture céréalière et par l'élevage bovin, seuls quatre artisans étant recensés.

UNE COMMUNE RELATIVEMENT ELOIGNÉE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Ce faible développement économique et l'absence d'étalement urbain peut s'expliquer par son isolement et son relatif éloignement de l'agglomération tourangelle.

La commune est effectivement proche de la limite départementale avec le département de la Sarthe et est décalée de la N138 (Tours-Le Mans) de 6 km à l'est. Seules la D5 et la D72 la traversent. Six kilomètres la séparent de Neuvy-le-Roi, chef lieu du canton et onze kilomètres de Saint-Paterne-Racan où se trouve une zone artisanale intercommunale.

Bueil-en-Touraine fait ainsi partie de la Communauté de Communes de Racan avec Neuvy-le-Roi, Saint-Paterne-Racan, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Saint-Aubin-le-Dépeint, Villebourg, Epeigné-sur-Dême, Chemillé-sur-Dême, Marray et Louestault.

En 1999, sur 76 actifs occupés travaillant hors commune, 27, soit près de 36% travaillent sur Tours ou son agglomération (Saint-Cyr-sur-Loire, Joué-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps).

Dans quelques années, la commune pourra certainement bénéficier de l'ouverture de l'autoroute A28 (Tours-Le Mans) qui la traverse dans sa limite sud-ouest, grâce à l'échangeur de Neuillé-Pont-Pierre, sur la D766, à 12 km de Bueil-en-Touraine. Ce désenclavement est néanmoins à relativiser car l'autoroute sera payante.

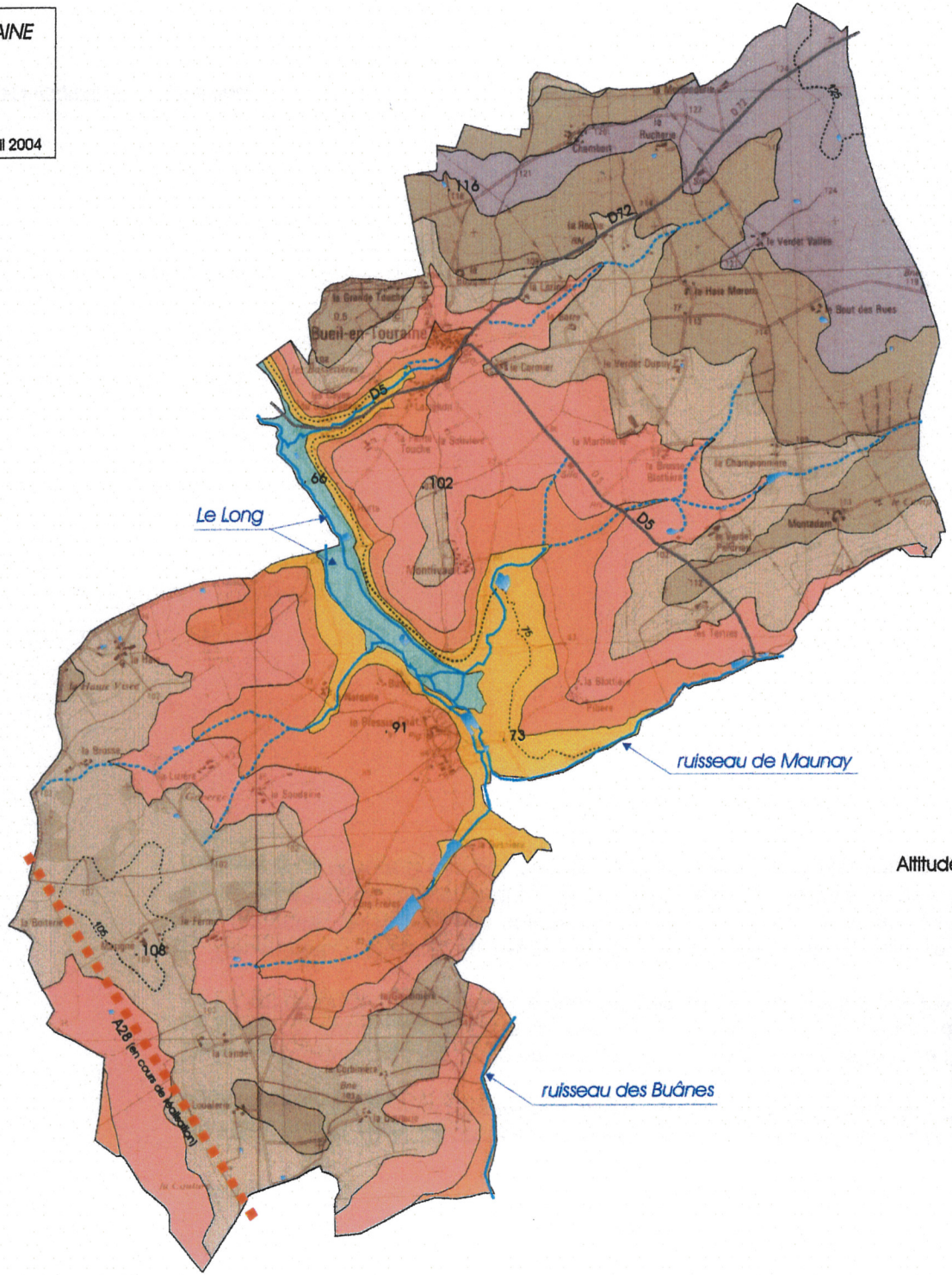
Cependant, l'influence de l'agglomération tourangelle semble déjà se faire sentir sur la Communauté de Communes de Racan, une augmentation des demandes de permis de construire étant constatée. En effet, les habitants de l'agglomération de Tours recherchent de plus en plus loin des terrains à construire ou des maisons à vendre à des prix plus compétitifs que dans la première ou deuxième couronne de l'agglomération.

CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

urban ism

avril 2004

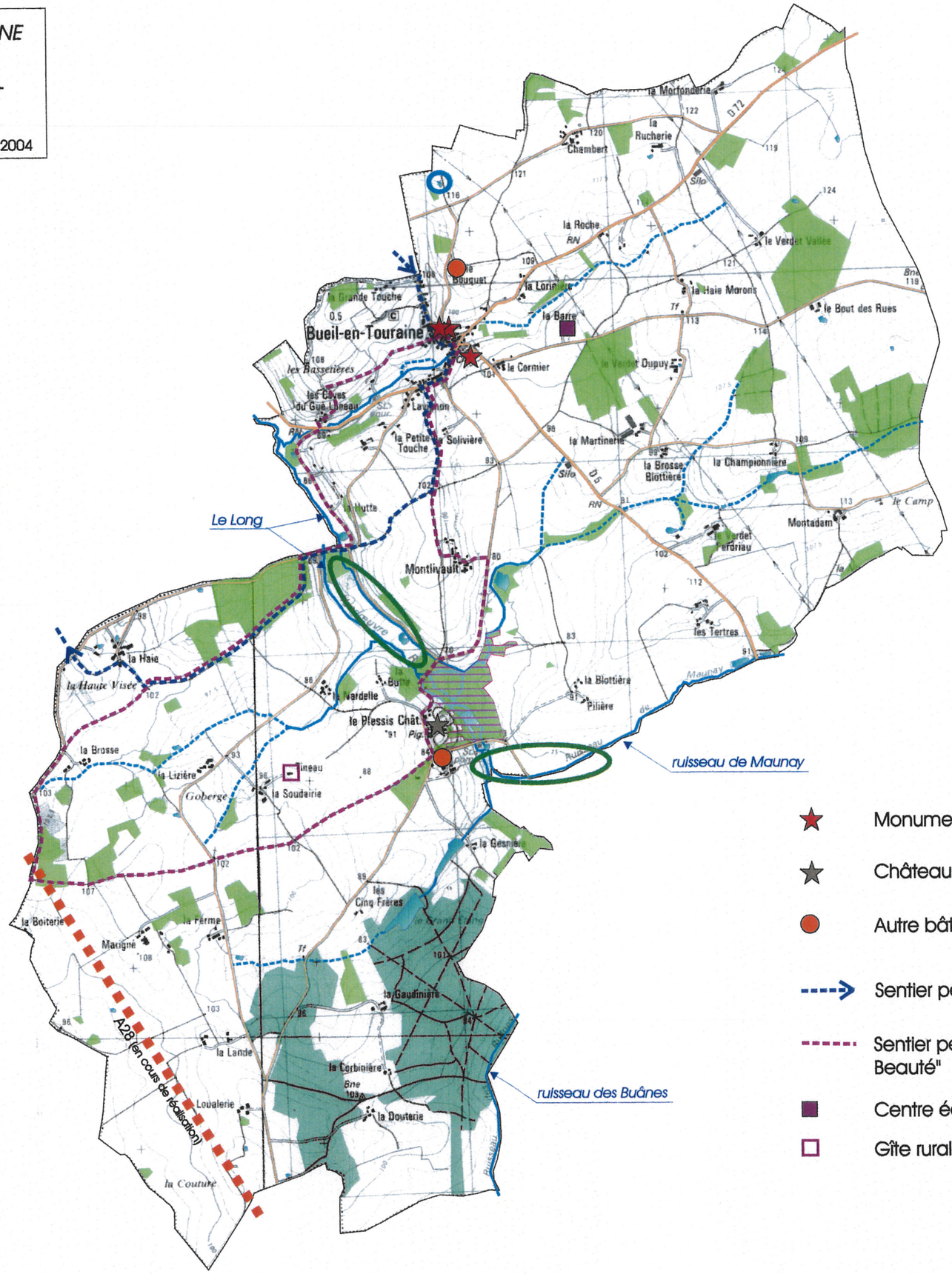


CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

urbanism

avril 2004



ZNIEFF des Landes de Montlivault

Mare d'intérêt écologique certain

Bois de la Gaudinière (chênaie pubescente)

Prairie présentant un intérêt écologique

Monument historique

Château du Plessis

Autre bâtiment présentant un intérêt architectural

Sentier pédestre "Autour de la Vallée du Long"

Sentier pédestre "Sur les pas de la Dame de Beauté"

Centre équestre

Gîte rural

2 UN PATRIMOINE NATUREL INTERRESSANT

UN VASTE PLATEAU ENTAILLÉ PAR DES VALLÉES

Le plateau culminant à 127 m au nord-est du territoire communal décline progressivement avant d'être, aux alentours de la cote des 75 m, profondément creusé du sud-est au nord-ouest par la vallée du Long (ou de la Vendoeuvre). Le point le plus bas atteint est de 66 m d'altitude. Puis le plateau remonte régulièrement vers le sud-ouest jusqu'à atteindre environ 110 m d'altitude puis décline doucement jusqu'à 90 m environ. Le Long partage ainsi le territoire communal en deux parties.

Les quatre affluents du Long, en particulier les deux de la rive droite, ont également entaillé des vallées transversales, moins encaissées cependant que le cours principal. C'est dans la vallée la plus septentrionale que le centre-bourg s'est implanté.

Deux autres ruisseaux complètent le réseau hydrographique de la commune : les ruisseaux de Maunay et des Buânes. Tous deux constituent la limite sud-est et est du territoire communal avec Neuvy-le-Roi.

Caves et maisons troglodytiques creusées dans le coteau calcaire

LA GÉOLOGIE COMME ÉLÉMENT DE COMPRÉHENSION

Les ruisseaux par leur force d'érosion ont progressivement atteint le plancher de la Craie décalcifiée du Sénonien ou Argile à silex. Cette formation affleure ainsi sur une majeure partie du plateau du nord-est. Le plateau du sud-ouest et le reste du territoire communal est recouvert quant à lui par le Calcaire lacustre d'Anjou du Ludien, vaste affleurement qui recouvre également Neuvy-le-Roi, Neuillé-Pont-Pierre et Rillé.

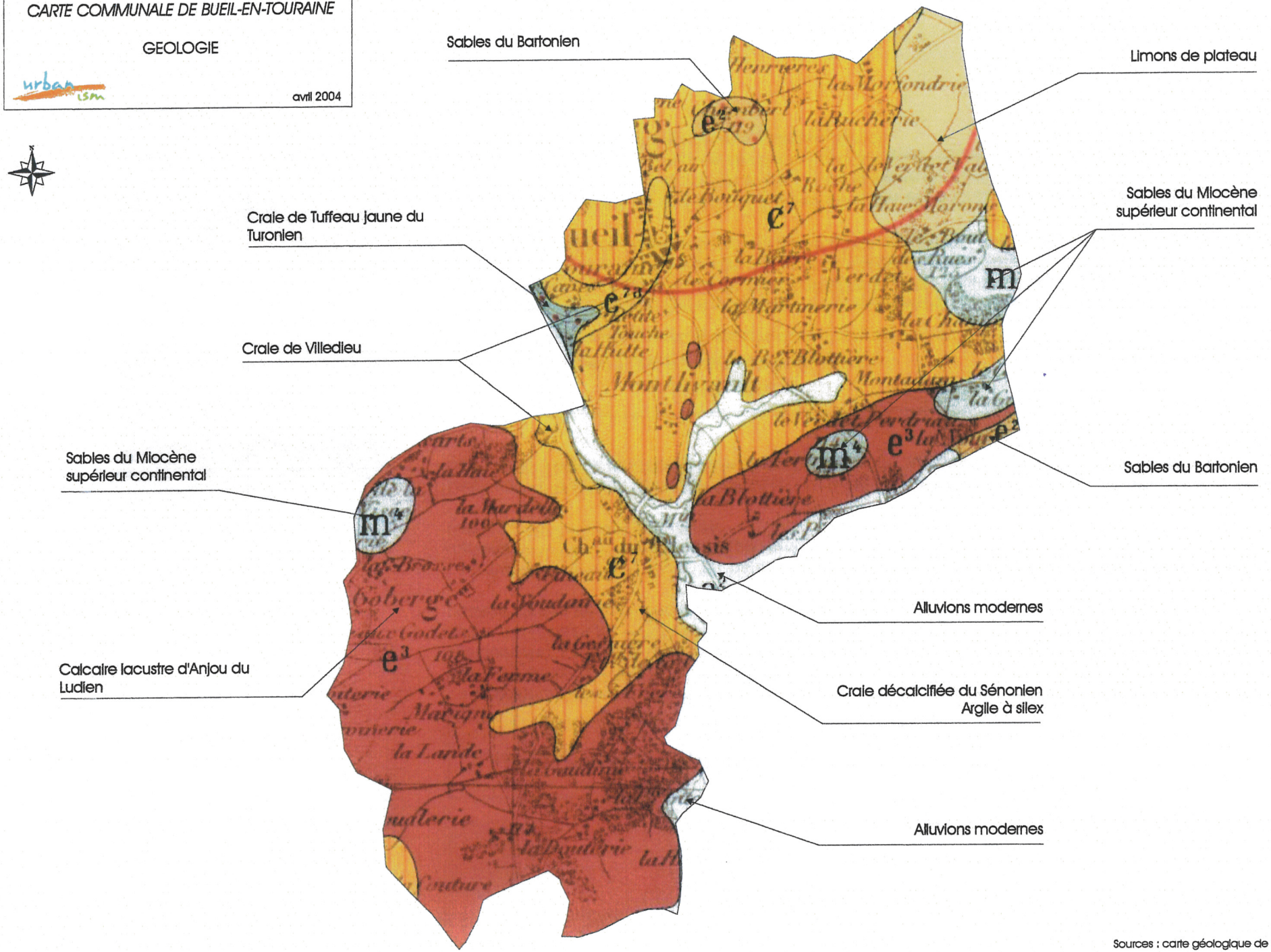
On notera la présence de Calcaire Tuffeau du Turonien et de Craie de Villedieu du Sénonien, localisées au niveau du centre-bourg et de part et d'autre de la partie nord-ouest de la vallée du Long. Ces roches tendres sont à l'origine de nombreuses cavités naturelles ou caves créées par les habitants. Elles présenteraient un risque potentiel d'effondrement et d'instabilité du sol.

CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

GEOLOGIE

urban ism

avril 2004



Sources : carte géologique de TOURS n°107, au 1/80000e

Enfin, le territoire communal est ça et là recouvert par divers dépôts détritiques :

- limons de plateau au sommet du plateau nord-est ;
- sables quartzeux du Miocène en quatre poches (trois à l'est et une à l'ouest) ;
- sables quartzeux du Bartonien à l'est et au nord.

Ces différents affleurements et le relief influent sur la nature des sols et sur leurs aptitudes agronomiques. Sur le substrat du Sénonien se trouvent des sols brunifiés siliceux. Sur terrain plat, ils sont naturellement toujours humides. Mais, grâce au drainage, leur potentiel agronomique s'améliore très nettement au point d'égaler celui des sols carbonatés reposant sur les formations calcaires.

Cette bonne aptitude agronomique a conduit au siècle dernier à une diminution importante des boisements existants.

DES MILIEUX NATURELS DIVERSIFIÉS

Les variations du relief associées aux différentes natures des sols ont créé divers biotopes sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi plusieurs milieux naturels peuvent être identifiés :

♦ *Les boisements*

Ils représentent 13% du territoire communal avec des espèces arbustives et arborées variées caractéristiques de la chênaie atlantique. Ils sont présents sous forme de bosquets de taille diverse, les plus importants se trouvant aux abords du Long. Les Bois de la Gaudinière constituent un massif forestier de plus grande ampleur.

A noter que peu de peupleraies ont été plantées sur les fonds humides engendrés par les cours d'eau.

♦ *Les fonds humides des vallées*

Généralement destinés au pâturage ou aux plantations de peupleraies, certains fonds humides pourraient présenter un intérêt floristique. La préétude d'aménagement foncier de l'A28*, a identifié deux prairies bien préservées, aux environs des Caves du Gué Luneau et du Plessis, avec une flore caractéristique des lieux humides.

** réalisée par le ATLAM SARL et le Cabinet Joël DUPUIS (décembre 1996)*

♦ ***Les étangs et les mares***

Les étangs sont localisés dans la vallée du Long. De nombreuses mares sont disséminées sur le territoire. Souvent liées aux activités agricoles et proches des habitations, elles ont un faible intérêt écologique ; à l'exception de la mare de la Pièce du Beau Chêne, considérée dans la préétude d'aménagement foncier de l'A28 comme « mare d'intérêt écologique certain ».

Enfin, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 a été identifiée. Il s'agit des Landes de Montlivault (n°4107000). Ce sont des pelouses calcaires, caractérisées par la présence d'un lépidoptère (*Maculinea Arion*) protégé au niveau européen par la Directive Habitat. Cependant, cette prairie est actuellement occupée par une peupleraie.

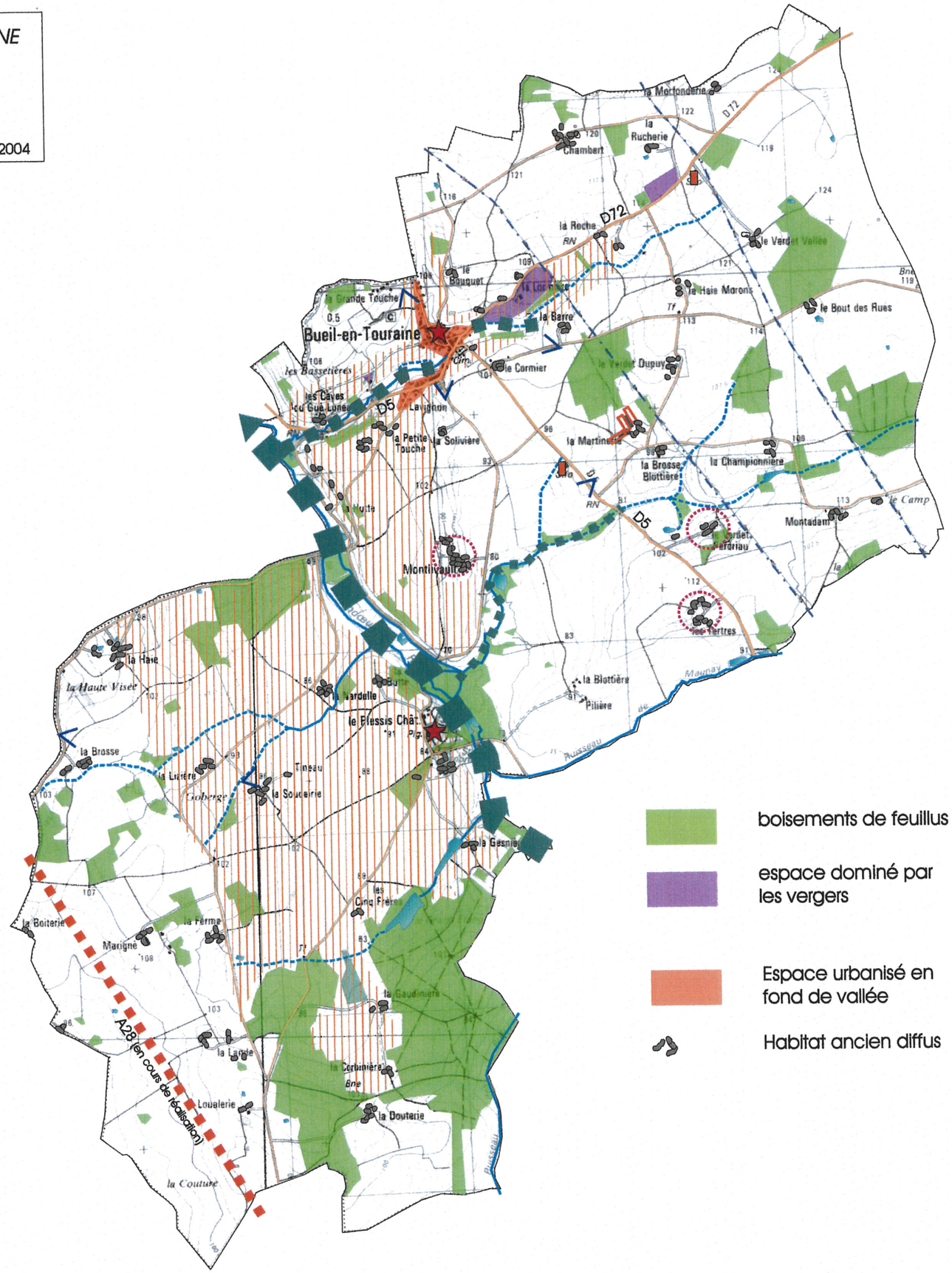
A noter qu'une ZNIEFF n'a pas d'effet juridique direct, mais elle constitue un document d'alerte scientifique qui recense les secteurs du territoire national particulièrement remarquables d'un point de vue écologique.
Selon l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme : « *les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (...) 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...* ».

CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

PAYSAGES

urban lsm

avril 2004



- Versant de vallée
- Vallée du Long (peupleraies, fonds humides...)
- Vallée adjacente
- Butte
- boisements de feuillus
- espace dominé par les vergers
- Espace urbanisé en fond de vallée
- Habitat ancien diffus
- Monument constituant un repère visuel
- Point de vue intéressant
- Silo
- Hors-sol
- Ligne électrique

UN PAYSAGE COMPARTIMENTÉ

Deux unités paysagères peuvent être distinguées : un plateau, coupé en deux par la vallée du Long. De par leurs caractéristiques topographiques et physiques, ces deux entités offrent des ambiances et des paysages très différents, contribuant à un cadre de vie riche et varié.

♦ *Le plateau cultivé*

De part et d'autre des versants de la vallée du Long, le plateau remonte en pente régulière. Bien que dominé par les cultures céréalières, divers éléments paysagers viennent rompre la monotonie qui pourrait caractériser cette vaste étendue agraire.

En effet, du côté de la rive droite du Long, deux affluents y ont creusé perpendiculairement leur vallée. Le ruisseau le plus au sud est bordé par un alignement d'arbres qui signale ainsi sa présence. Bien que peu encaissée, sa vallée suffit à rompre la ligne de plateau. La deuxième vallée, marque de manière beaucoup plus importante le paysage. C'est en son creux que s'implante le bourg de Bueil-en-Touraine. Ce dernier forme un cœur de village dense et cohérent qui s'allonge en deux bras vers le nord-ouest et le sud-ouest. De curieux effets d'optiques sont alors engendrés par la topographie, notamment depuis la D5 en provenance de Neuvy-le-Roi : seuls les clochers émergent du plateau, l'ensemble du bourg étant invisible.

Le reste de l'urbanisation ancienne est éparpillée sur le plateau sous forme de fermes constituées de deux ou trois bâtiments. Parfois, les fermes ont été édifiées sur de petites buttes, elles constituent ainsi un point d'accroche visuel. Trois groupements peuvent être considérés comme des hameaux : Montlivault, le plus important avec une douzaine de constructions, La Haie et Chambert. Le paysage est également régulièrement ponctué par des arbres isolés aux croisements de certains chemins communaux. Malgré une réduction importante de leur nombre, des haies arbustives ou arborées soulignent également les ruptures de pente. Le réseau de haies semble avoir été plus préservé au sud-ouest. Les bois, de plus ou moins grande ampleur, créent également des touches vertes qui structurent le paysage.

Le plateau constitue un paysage très ouvert sur l'extérieur. Il offre ainsi des vues lointaines sur les forêts alentours. Si cette configuration permet des perspectives intéressantes et des effets de surprise sur l'Eglise et la Collégiale, elle a également l'inconvénient de rendre très visibles deux silos, les lignes électriques et certains bâtiments agricoles mal intégrés dans le paysage.

♦ *La vallée du Long*

Foisonnant de bois, de peupleraies et de prairies, la vallée du Long crée une coupure visuelle et physique au sein du territoire communal. Cet écran végétal limite fortement la covisibilité d'un rebord de plateau à l'autre. Ce confinement tranche avec le plateau, paysage très ouvert sur l'extérieur. La végétation apporte une sensation de fraîcheur et d'intimité. C'est dans ce cadre calme et verdoyant que le Château du Plessis, aujourd'hui, maison de convalescence, a été édifié.

3 UN PATRIMOINE BATI DE QUALITE

UN INTÉRESSANT PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'Eglise Saint-Pierre

Maison du XIX^{ème} siècle

La commune semble avoir été précocement habitée, un dolmen, aujourd'hui disparu, ayant été érigé au lieu-dit de la Pierre Levée. Mais d'après le Dictionnaire des Communes de Touraine, Bueil est pauvre en vestiges archéologiques antiques ou médiévaux.

En revanche, la commune fut le fief de la famille des Seigneurs de Bueil qui s'illustrèrent pendant la Guerre de Cent Ans. L'un de leurs descendants est le poète Racan. Au XIX^{ème} siècle, quatre gisants furent découverts, lors de fouilles dans la Collégiale. Il s'agit de Pierre de Bueil et de sa femme et des première et seconde épouses de Jean V, compagnon de Jeanne d'Arc. Les statues, datées du XV^{ème} siècle, sont protégées au titre des Monuments Historiques et sont exposées dans la nef de la Collégiale. La Collégiale Saint-Michel et des Saints-Innocents, fondée par Jean V, ainsi que l'Eglise Saint-Pierre-ès-Liens qui la jouxte, sont toutes deux classées au titre des Monuments Historiques. Outre les gisants, elles recèlent en leur sein d'un précieux mobilier religieux tels qu'une Vierge à l'Enfant en pierre polychrome du XIV^{ème} siècle et les fonds baptismaux en bois sculpté du XVI^{ème} siècle.

Maison du XVI^{ème} siècle

Tour du XV ou XVI^{ème}

Ces deux monuments de volumétrie massive dominent le bourg. Leur hauteur est amplifiée grâce à une construction sur tertre, deux escaliers permettant d'accéder à l'esplanade qui les dessert. Les clochers sont ainsi visibles depuis l'ensemble du plateau du nord-est.

La croix du cimetière

D'autres constructions, dans le centre-bourg, témoignent du riche passé de Bueil. Certains édifices proposent des originalités architecturales comme les deux maisons, rue André Piégu, flanquées respectivement d'une tour ronde et d'une tour hexagonale. Cette dernière daterait du XV^{ème} ou XVI^{ème} siècle. On peut voir une belle demeure du XVI^{ème} siècle, rue de la Mairie. A remarquer une ancienne maison du XIX^{ème} siècle, idéalement placée au coin de deux rues, intéressante pour son dessin d'enseigne à queues de billard qui signalait la présence d'un café-épicerie. Les fenêtres arrondies et les deux lucarnes qui ornent la toiture attirent également l'oeil. Elle accueille aujourd'hui à nouveau une épicerie. Enfin, quelques maisons à colombage se distinguent parmi les constructions en tuffeau ou moellons calcaires.

Deux styles de maisons dans le centre-bourg

A noter également, l'existence d'un lavoir du XIX^{ème} siècle et d'une croix, au milieu du cimetière, inventoriée au titre des Monuments Historiques. Une Vierge à l'Enfant est sculptée sur une face, et un Christ crucifié sur l'autre face.

Le centre-bourg est également caractérisé par des demeures bourgeoises de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Leurs ornementations participent ainsi à l'animation visuelle des rues : frontons, frises, encadrements, colonnades... Parfois surmontées d'un étage, elles disposent alors d'une corniche intermédiaire avec le rez-de-chaussée, ainsi que de lucarnes travaillées.

En remontant la rue de la Mairie, les maisons sont représentatives de l'habitat rural que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire communal.

A noter la présence du Château du Plessis, manoir construit à la place d'un ancien château.

UN BÂTI RURAL MODESTE

Alors que les toitures du bourg sont recouvertes d'ardoises, le bâti rural utilise majoritairement la tuile comme matériau de couverture. Ce bâti traditionnel est lié aux activités agricoles. Il s'organise sous forme de corps de ferme isolés. Il forme des volumes simples et sobres dont les façades sont parfois enrichies de détails architecturaux : lucarnes en tuffeau, encadrements des portes et des fenêtres soulignés. Les façades sont en moellons calcaires ou en pierres de tuffeau.

Contrairement aux maisons du bourg, le bâti rural est très modeste et peu de détails architecturaux permettent de remarquer une ferme plutôt qu'une autre ; à l'exception de la ferme du Bouquet, au nord du bourg, avec sa tour en brique et à colombages et la ferme du Plessis.

Château du Plessis

Corps de ferme

Ferme du Bouquet

Ferme du Plessis

PARTIE 2

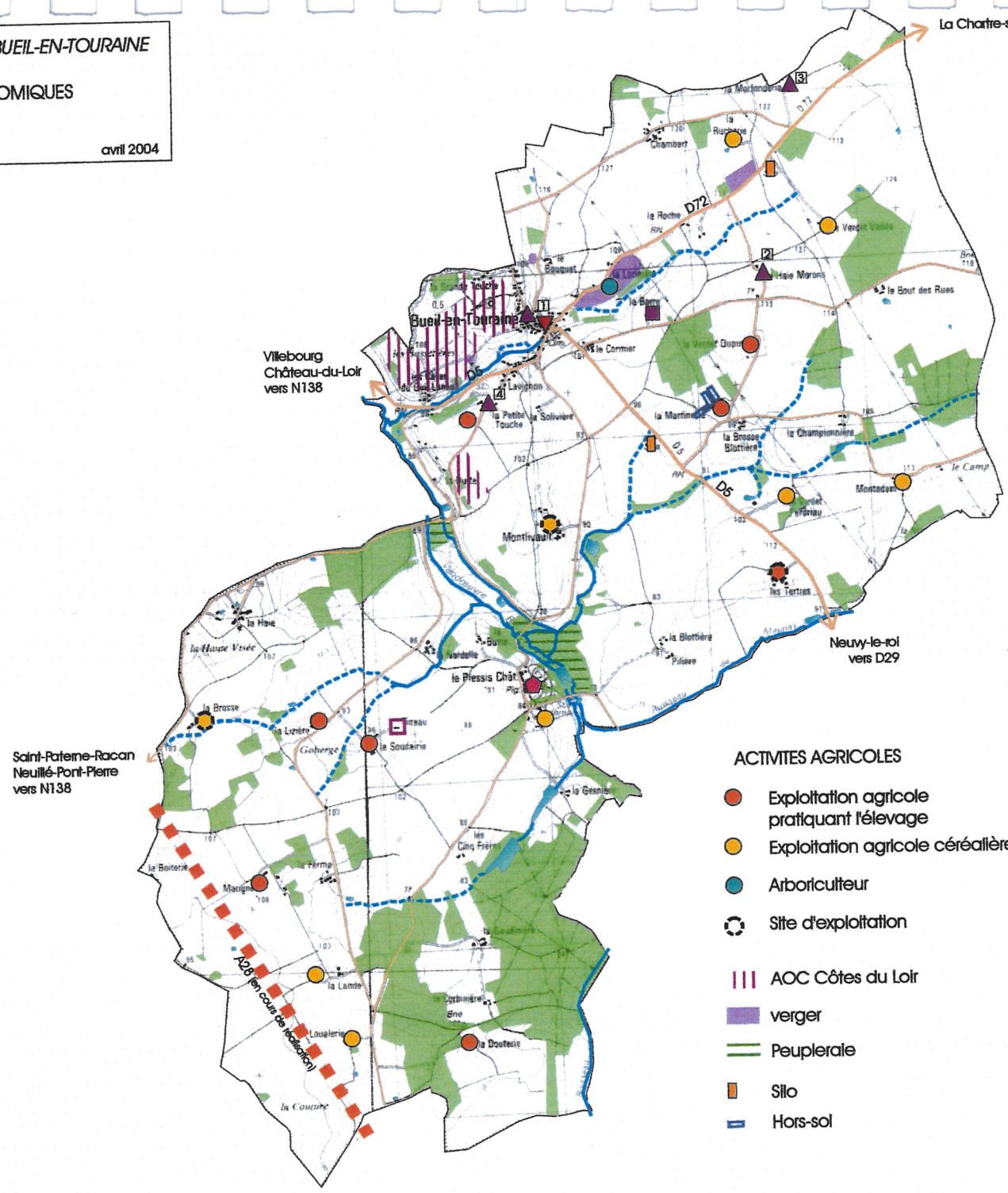
LA PROBLEMATIQUE COMMUNALE

CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

ACTIVITES ECONOMIQUES

urban lsm

avril 2004



ACTIVITES AGRICOLES

- Exploitation agricole pratiquant l'élevage
- Exploitation agricole céréalière
- Arboriculteur
- Site d'exploitation
- AOC Côtes du Loir
- verger
- Peuplerale
- Silo
- Hors-sol

AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

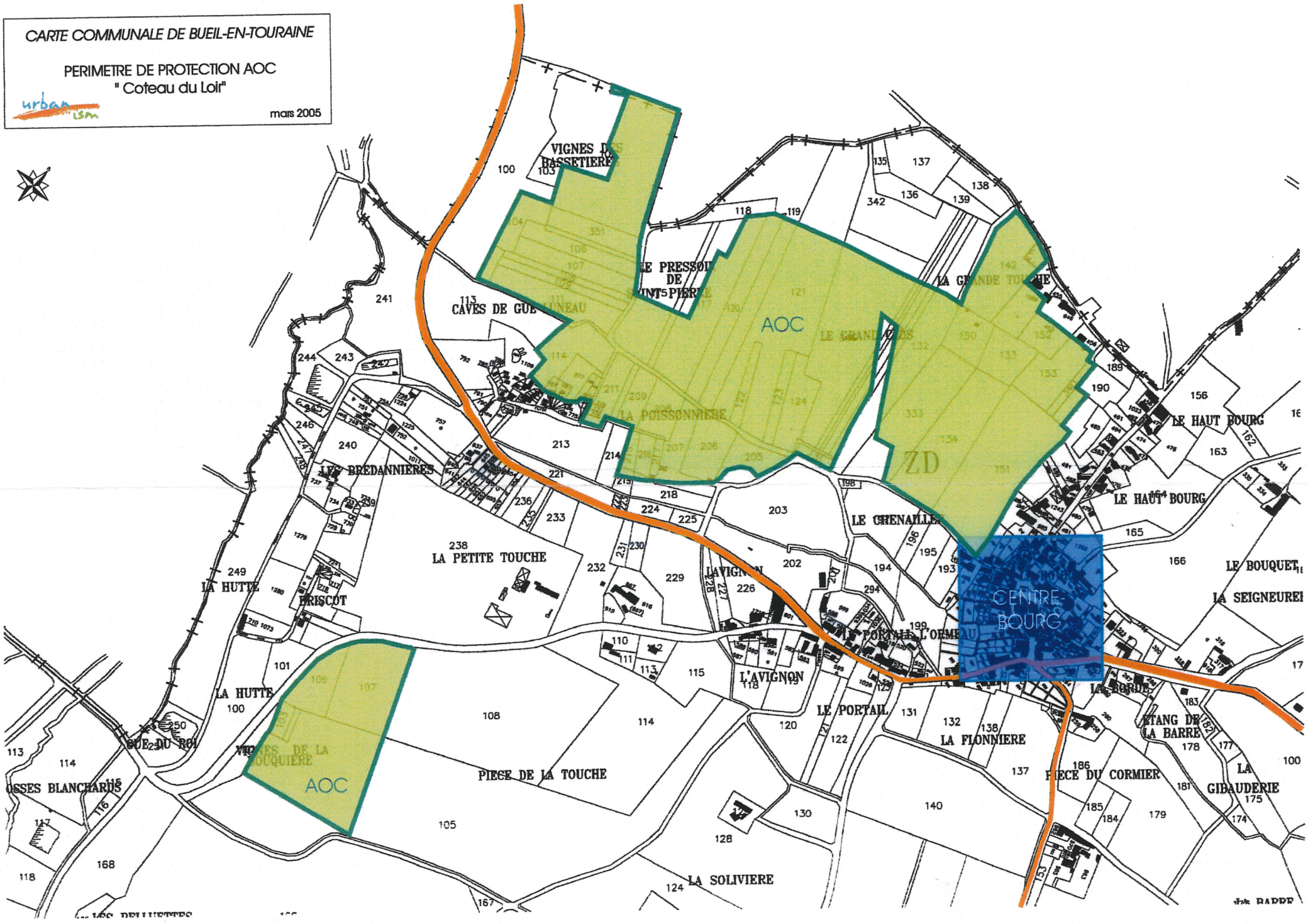
- Café-épicerie
- 1. Plaquiste
  2. Maçon
  3. Couvreur
  4. Boucher-charcutier
- Centre équestre
- Gîte rural
- Maison de convalescence

CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

PERIMETRE DE PROTECTION AOC
" Coteau du Loir"

urban lsm

mars 2005



1 UN FAIBLE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

UNE ACTIVITÉ AGRICOLE QUI SE MAINTIENT

En 2004, 14 sièges d'exploitations agricoles et trois sites d'exploitation sont comptabilisés sur le territoire communal, soit une légère diminution depuis 2000* (17 exploitations dont 12 professionnelles). La commune comptait 43 exploitations, dont 29 professionnelles en 1979 et 37 exploitations dont 28 professionnelles en 1988.

En 2000, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations est de 1144 hectares sur les 1806 hectares de superficie totale de la commune. La SAU communale est de 1229 hectares. Peu de terrains en friche sont observés.

La diminution du nombre d'exploitations en une vingtaine d'années a entraîné une augmentation de la taille moyenne des exploitations : 47 ha en 1979, 85 en 2000 pour les exploitations professionnelles. Mais des disparités existent d'une exploitation à l'autre, puisqu'il existe trois exploitations travaillant plus de 100 hectares de terres.

Sur les 17 exploitations, 9 pratiquent l'élevage bovin (viande et lait). Trois hors-sols sont implantés au lieu-dit de la Martinerie. Un projet de création d'une maternité porcine existe au niveau de la ferme de la Douterie, à la lisière du bois de la Gaudinière, au sud de la commune. Le reste de l'agriculture est dominé par la culture céréalière, deux silos en témoignant dans le paysage. Enfin, un arboriculteur cultive ses vergers à la sortie du bourg le long de la D72. Certains secteurs de la commune appartiennent à l'AOC « Côteau du Loir », mais seuls quelques arpents de vignes subsistent hors AOC.

L'habitat diffus étant pratiquement uniquement constitué par les exploitations agricoles, il n'y a pas de problèmes de cohabitation entre activités agricoles et tiers. En revanche, il faut noter que les silos, les hors-sols et certaines annexes agricoles ne sont pas ou mal intégrés dans ce paysage de plateau très ouvert.

En 2000, 13 exploitants sur 17 avaient entre 40 et 55 ans. De jeunes agriculteurs se sont implantés sur la commune ces dix dernières années. Il semble que la situation devrait peu évoluer, les exploitants concernés par un départ à la retraite ayant assuré leur succession, d'après les membres de la Commission communale. Mais, si les sites sont rachetés par des exploitants extérieurs ou déjà implantés sur la commune, le nombre de sièges d'exploitation peut diminuer. Se pose alors la question du devenir des bâtiments agricoles qui risquent d'être laissés à l'abandon.

**Les données citées sont extraites du Recensement Agricole 2000*

UNE ACTIVITÉ ARTISANALE FAIBLEMENT REPRÉSENTÉE

Seuls quatre artisans exercent à Bueil-en-Touraine : un couvreur à la Morfondrerie, un maçon à la Haie Morons, un plaquiste dont les locaux sont implantés dans le bourg et un boucher-charcutier dont le laboratoire est situé au lieu-dit de la Touche. Leurs activités ne semblent pas engendrer de nuisances. Ce faible nombre d'artisans peut s'expliquer par le relatif isolement de la commune et par l'absence d'espace réservé à ce type d'activités, la zone artisanale de Saint-Paterne-Racan, au bord de la N138, offrant une meilleure vitrine aux entreprises.

Dans le domaine de l'activité économique, on notera la présence d'un café-épicerie dans le centre-bourg, d'un centre équestre au lieu-dit de la Barre, d'un gîte rural et de la maison de convalescence du Château du Plessis.

DES ACTIFS FRÉQUENTANT TROIS PÔLES D'EMPLOIS

La maison de convalescence est le principal employeur de la commune, mais son avenir semble incertain. Une quarantaine de salariés y travaille, la majorité habitant hors commune.

Cette dernière totalise 72 emplois et 109 actifs occupés sont recensés. Parmi eux, environ 30% travaillent sur la commune et 70% travaillent à l'extérieur :

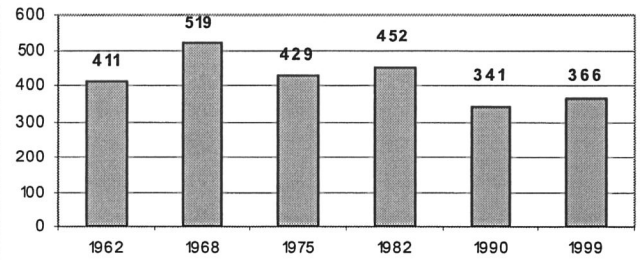
- 36% sur l'agglomération tourangelle ;
- 30% sur les villes alentours, à Neuvy-le-Roi principalement ;
- 14% dans la Sarthe, à Château-du-Loir notamment ;
- 20% dans une destination non précisée pour cause de secret statistique (commune < 2 sorties).

Les données citées dans cette partie sont extraites du RGP 1999 de l'INSEE

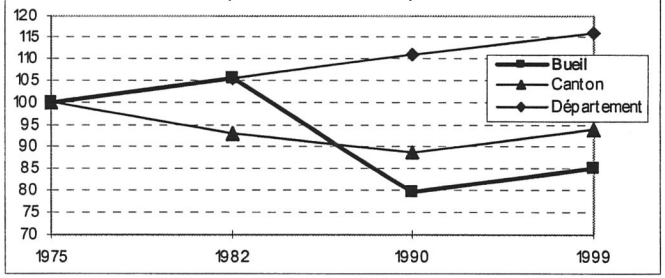
2 UN SURSAUT DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1990

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE IRRÉGULIÈRE

Evolution de la population de Bueil
(population sans doubles comptes)



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



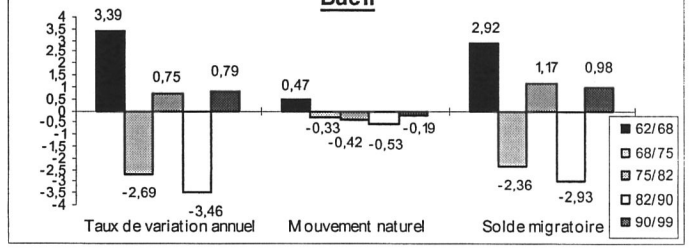
Les données citées dans cette partie sont extraites du RGP 1999 de l'INSEE et du Dictionnaire des Communes d'Indre-et-Loire

Une étude de la population depuis 1881 permet de distinguer trois phases d'évolution démographique : une phase de décroissance de 1881 à 1946 (553 à 388 habitants), puis une phase ascendante de 1946 à 1968, sans toutefois atteindre le niveau de la fin du XIX^{ème} siècle (388 à 519 habitants), enfin une phase fluctuante orientée à la baisse depuis 1968 (de 519 à 341 habitants en 1990, niveau le plus bas atteint depuis la fin du XIX^{ème} siècle). Cependant, la présence d'une maison de convalescence accueillant une soixantaine de pensionnaires (jusqu'à 120 autrefois) permet d'expliquer en partie les irrégularités de la croissance démographique de Bueil depuis 1962.

Le prochain recensement permettra peut-être de confirmer la nouvelle phase de croissance qui semble s'amorcer depuis 1990. L'évolution comparée de la croissance démographique de Bueil-en-Touraine par rapport à son canton et au département indique effectivement que depuis 1990, la commune a la même pente ascendante que les deux autres entités, malgré un rythme de croissance plus lent. Ceci après une brutale chute du taux de croissance entre 1982 et 1990, alors que la population du canton se stabilisait.

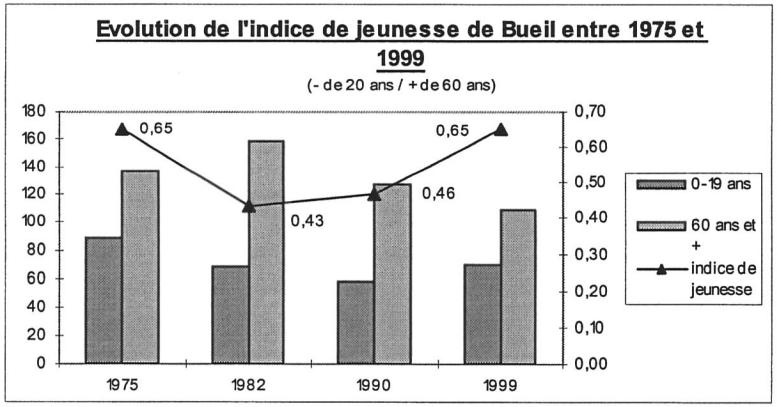
Le mouvement naturel (différence entre les taux de mortalité et de natalité) est négatif, excepté entre 1962 et 1968. Il oscille cependant aux alentours de zéro. La variation du nombre d'habitants s'explique alors par un solde migratoire (différence entre le taux de variation annuelle et le mouvement naturel) très fluctuant. Ainsi, un nombre de décès excédentaire par rapport aux naissances, couplé à un départ important d'habitants permet d'expliquer la perte de plus d'une centaine de Boëlliens entre 1982 et 1990.

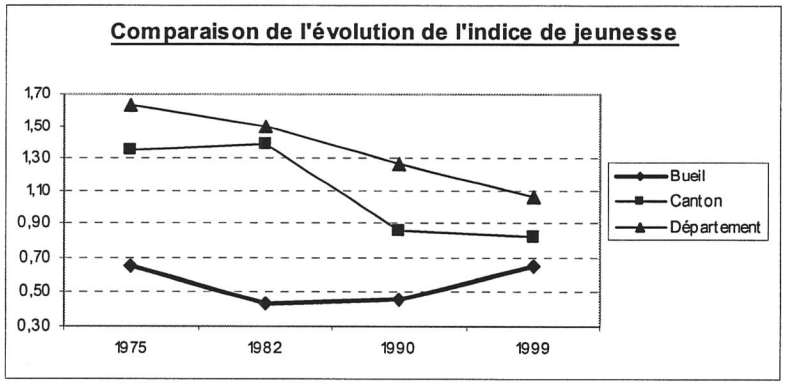
Les facteurs d'évolution de la population de Bueil

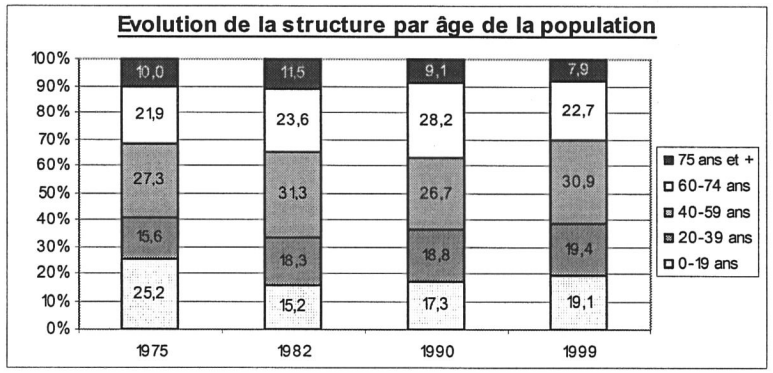


Depuis 1968, le taux de natalité est inférieur au taux de mortalité. Ce dernier se stabilise autour de 12-13‰, tandis que le taux de natalité fluctue légèrement d'une période intercensitaire à l'autre (8.7‰ entre 1968 et 1975, 9.1 entre 1975 et 1982 et 7.8 entre 1982 et 1990). Entre 1990 et 1999, l'écart entre taux de mortalité et de natalité s'est réduit (respectivement 12 et 10.1‰).

Cette analyse semble montrer que la commune a connu des difficultés à retenir une population jeune, mais que la tendance s'inverse progressivement depuis 1990.







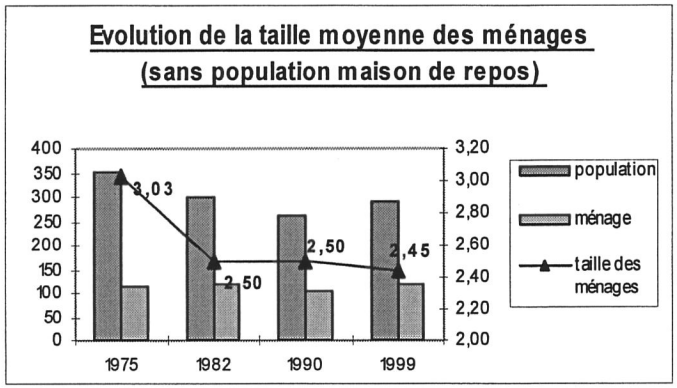
UNE HAUSSE DES MOINS DE 20 ANS QUI SEMBLE SE CONFIRMER

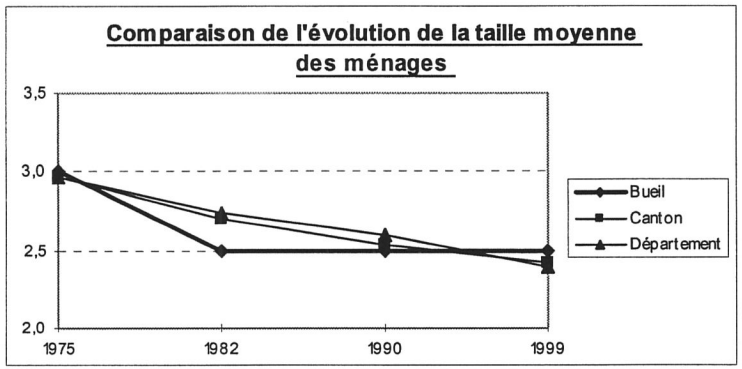
L'indice de jeunesse (poids relatif des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans) est inférieur à 1, ce qui signifie que le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans est supérieur au moins de 20 ans. Mais l'écart entre l'indice de jeunesse de Bueil et celui du canton et du département semble se réduire progressivement, l'indice des deux dernières entités chutant depuis les années 80, celui du département étant de 1.06 en 1999.

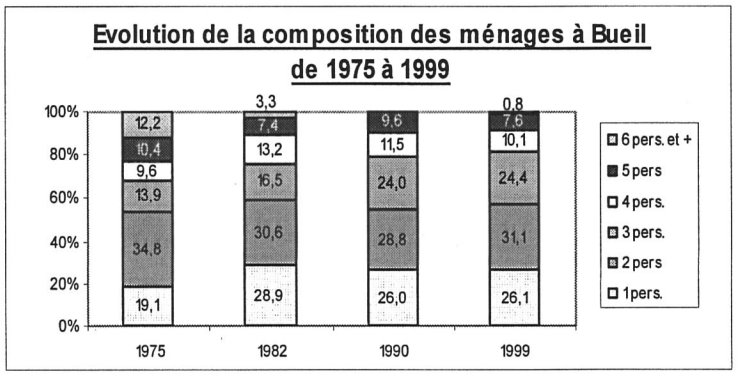
Celui de Bueil croît depuis 1982, passant de 0.43 à 0.65 en 1999, mais la diminution du nombre des plus de 60 ans l'emporte par rapport à l'augmentation de la population des jeunes...

Néanmoins, la part des moins de 20 ans augmente progressivement depuis 1982 : ils représentaient 15.2% de la population en 1982, 17.3% en 1990 et 19.1% en 1999. Les 20-39 ans ont également gagné plus de 1 point entre 1982 et 1999. Mais la proportion des moins de 40 ans est cependant plus faible que celle constatée dans le canton et le département (respectivement 49.7 et 52% contre 38.5% pour Bueil).

Dans le même temps, l'augmentation la plus forte est celle des 40-59 ans avec un gain de 22 personnes entre 1990 et 1999. Cette tranche de la population représente plus de 30% de la population. Plus précisément, le nombre de 45-59 ans a le plus augmenté (65 habitants en 1990 contre 89 en 1999). Dans les années à venir, le nombre des 60 ans et plus risque donc à nouveau d'augmenter à moins que le renouvellement de la population qui semble s'annoncer depuis 1990, ne compense ce report.







UN TAUX D'OCCUPATION REMARQUABLEMENT STABLE

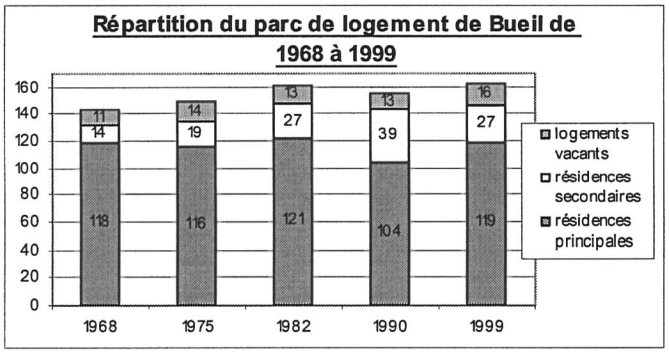
Remarque : un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement considéré comme résidence principale, quels que soient les liens qui les unissent. Afin de ne pas fausser les chiffres, les personnes hospitalisées à la maison de convalescence du Plessis sont considérées comme une « population hors ménage ».

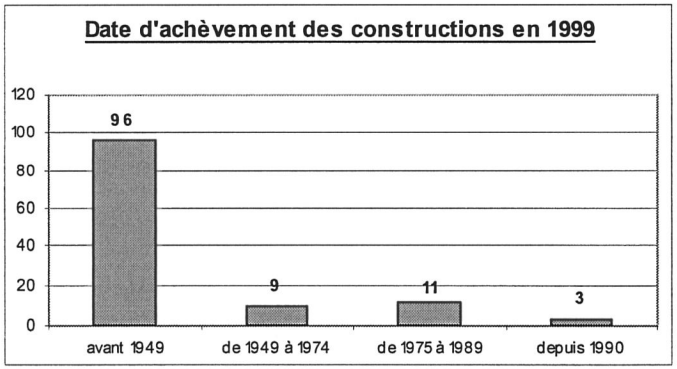
La taille moyenne des ménages de 2.45 personnes par ménage en 1999, niveau quasi constant depuis 1982. Ainsi, en 1999, Bueil présente un taux d'occupation relativement plus élevé que celui du canton et du département (respectivement 2.42 et 2.39), qui ne cesse de décroître.

Toutefois, en 1999, les ménages constitués de 1 à 2 personnes représentent plus de 57.2% des résidences principales. Ils sont en légère augmentation depuis 1990, avec 11 ménages supplémentaires. La part des ménages de plus de 3 personnes et plus a, quant à elle, diminué, passant de 45.1 à 42.9% ; même si, dans cet intervalle, les ménages de trois personnes ont augmenté, avec 4 ménages de plus par rapport à 1990. Ainsi, en 1999, 28 familles hébergeant plus de trois enfants sont recensées et 32 avec un ou deux enfants.

Un certain équilibre semble s'être instauré : la hausse du taux de natalité constatée depuis 1990 et la forte proportion des 25-50 ans, âges auxquels les familles accueillent généralement le plus d'enfants, semblent jusqu'à présent suffisants pour compenser la hausse des ménages de 1 à 2 personnes.

3 UN BÂTI ANCIEN RESTANT À VALORISER





Depuis 1968, le parc de logement est en augmentation, avec cependant une diminution entre 1982 et 1990, puis une reprise entre 1990 et 1999 qui semble correspondre au regain démographique constaté à cette même période.

En effet, entre 1990 et 1999, 15 résidences principales supplémentaires sont recensées, soit une augmentation de plus de 14% (contre 10.5% pour le canton de Neuvy-le-Roi). Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires a diminué passant de 39 à 27, ce qui semble indiquer qu'une partie de la population s'est réappropriée ce bâti ou s'est définitivement sédentarisée à Bueil. Mais, le nombre de logements vacants est en hausse sur la même période. Avec un taux de 9.9% en 1999, il est même assez important comparé à celui du canton et du département (respectivement de 7.8 et 6.8%). Ces cinq dernière années, la vacance semble avoir toutefois diminué.

Le poids de la construction neuve dans l'évolution du parc de logement est modeste : trois permis de construire ont été accordés entre 1990 et 1999. Le parc de logements ayant progressé de six unités entre 1990 et 1999, la construction neuve intervient à hauteur de 50%, les changements de destination fournissant le solde. Néanmoins, quatre demandes ont été enregistrées entre 2001 et 2002, peut-être un signe annonciateur d'une reprise de la construction sur Bueil. En effet, près de 81% des résidences principales ont été construites avant 1949*.

La taille moyenne des ménages étant stable depuis 1982, Bueil est très peu affecté par le phénomène de desserrement, c'est-à-dire, la diminution du nombre de personnes par foyer, qui engendre des besoins en logements supplémentaire pour maintenir la population à un même niveau.

La production de logements neufs permet l'accroissement de la population ("effet démographique") à partir du moment où le nombre de constructions neuves dépasse les besoins en logements dits "non démographiques" qui peuvent être liés au remplacement des logements détruits ou désaffectés (renouvellement), à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ou à la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (desserrement).

Pour comprendre les perspectives d'évolution du parc du logement, deux éléments sont alors à prendre en compte :

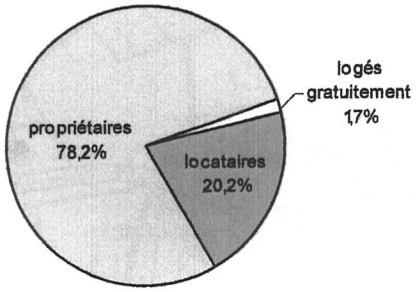
- il existe encore un potentiel de logements vacants qui pourrait être réhabilité et accueillir une nouvelle population sans recours à la construction neuve. Le stock de résidences secondaires est également intéressant.
- mais dans le même temps, le desserrement des ménages, pourrait dans les prochaines années devenir plus important, avec le départ des jeunes pour leurs études. Les 40-49 ans qui actuellement accueillent encore des enfants pourraient dans un avenir proche devenir des ménages de 2 personnes, avec pour conséquence une augmentation de la sous-occupation des logements.

Dans les prochaines années, la construction neuve est donc un facteur d'évolution du parc de logement et de la population qui devra être maîtrisé et dosé.

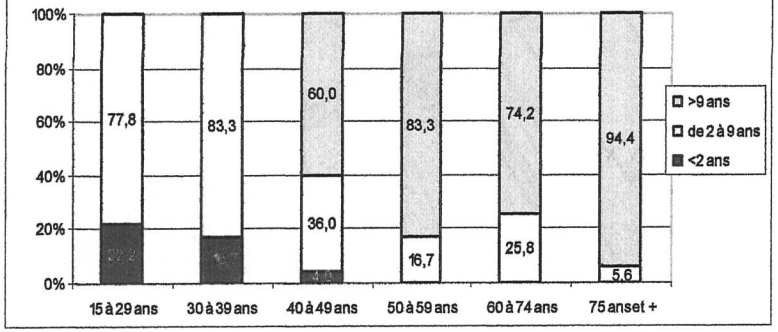
** Dans le canton de Neuvy-le-Roi, 67% du parc de logement a été construit avant 1949. Le rythme de la construction neuve est en baisse, mais toujours plus important qu'à Bueil : 7% du parc de logement a été édifié entre 1990 et 1999 contre 1.9% pour Bueil.*

4 UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ À CONFIRMER

Statut d'occupation des résidences principales en 1999



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



Le parc de logement n'est pas très diversifié, la maison individuelle représentant 97.5% des résidences principales.

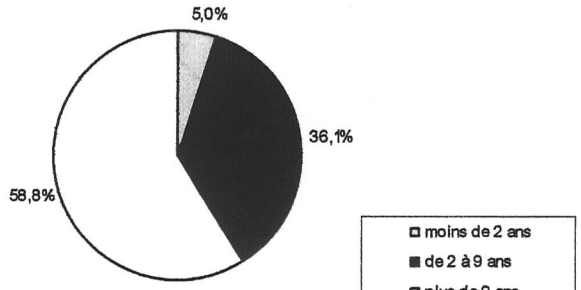
Le statut d'occupation des résidences principales est quant à lui, moins tranché, puisque 20.2% des occupants sont locataires. Au sein du parc locatif, Bueil propose quatre logements sociaux en cœur de bourg : rue de la Collégiale et au-dessus de l'école, de la Poste et de l'épicerie. L'OPAC 37 a également pour projet, la construction de quatre logements supplémentaires, un peu à l'écart du bourg.

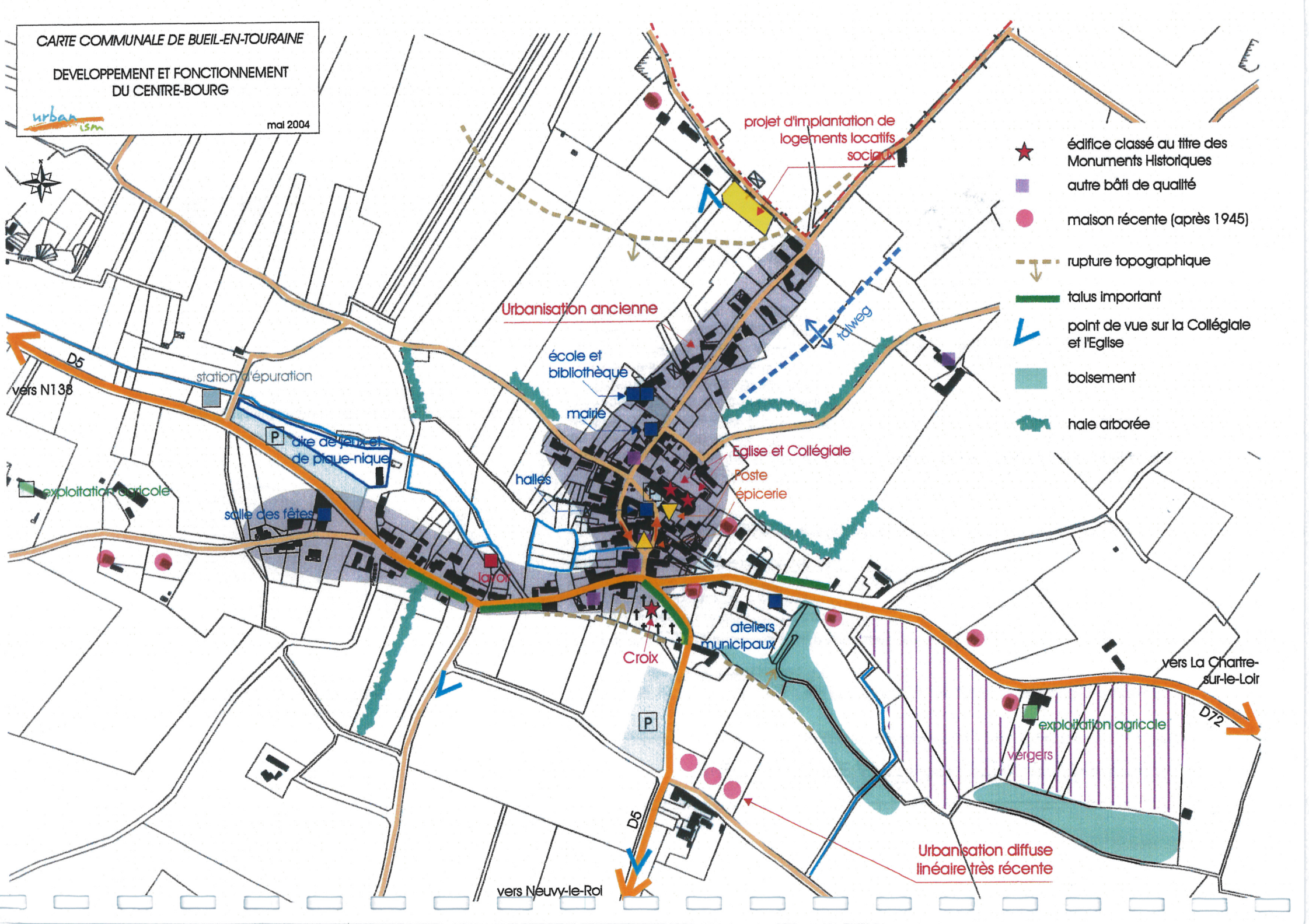
Cette initiative permet d'étoffer l'offre de logement et d'attirer ainsi de nouveaux habitants sur la commune.

En 1999, 41% des logements étaient habités depuis moins de 10 ans par de nouveaux occupants. Une étude de l'âge des personnes de référence des ménages montre que parmi les 30-39 ans, 83% occupent leur logement depuis 2 à 9 années et près de 17% depuis moins de 2 ans. Bueil semble ainsi avoir attiré une majorité de jeunes ménages. D'après la Commission communale, cette tendance se confirme depuis ces cinq dernières années, de jeunes couples avec enfants, s'étant implantés à Bueil. Ainsi, depuis 2001, 10 naissances ont été enregistrées sur la commune.

Dorénavant, il s'agit de confirmer et de développer cette nouvelle attractivité, en tenant compte du potentiel existant et en proposant une offre de logements diversifiée et de qualité.

Date d'aménagement part des logements occupés depuis :




CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE
DEVELOPPEMENT ET FONCTIONNEMENT DU CENTRE-BOURG
urban ism
mai 2004
projet d'implantation de logements locatifs sociaux
édifice classé au titre des Monuments Historiques
autre bâti de qualité
maison récente (après 1945)
rupture topographique
talus important
point de vue sur la Collégiale et l'Eglise
boisement
haie arborée
Urbanisation ancienne
talweg
école et bibliothèque
mairie
halles
Eglise et Collégiale
Poste
épicerie
D5
vers N138
station d'épuration
aire de jeux et de pique-nique
exploitation agricole
salle des fêtes
lavoir
Croix
ateliers municipaux
vers La Chartre-sur-le-Loir
D72
exploitation agricole
vergers
D5
vers Neuvy-le-Roi
Urbanisation diffuse linéaire très récente

5 UN CENTRE-BOURG ANCIEN À PROTÉGER DES EXTENSIONS URBAINES MAL MAITRISÉES

UN BOURG QUI A PRÉSERVÉ SA STRUCTURE D'ORIGINE

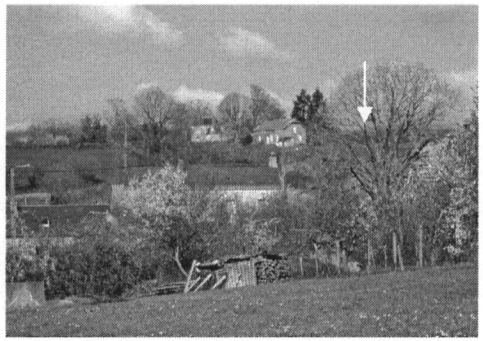
Situé à l'écart des axes de communication importants et niché au creux d'une vallée, le bourg de Bueil-en-Touraine est particulièrement bien préservé, dans le sens où très peu d'extensions urbaines sont venues perturber la structure d'origine.

Le village présente ainsi un bâti dense et harmonieux dans son architecture et son agencement. L'urbanisation s'organise autour d'un îlot central, au nord duquel sont érigés l'Eglise et la Collégiale. L'îlot est entouré par le commencement de la rue André Piégu et par la rue de la Collégiale, toutes deux marquées par un front bâti continu de maisons à un étage de la fin du XIX^{ème} siècle. La rue André Piégu se poursuit vers le sud-ouest. Elle est bordée, côté nord par des maisons anciennes de plain pied, souvent contiguës, dont les jardins s'étendent dans le fond de vallée, et côté sud par un haut talus et quelques maisons. L'urbanisation s'achève alors sur la salle des fête André Piégu. En direction du nord-ouest, la rue Piégu se prolonge par la rue de la Mairie, qui après l'école, est constituée de maisons indépendantes beaucoup plus modestes, avec un caractère rural prononcé par rapport aux demeures bourgeoises du centre-bourg.

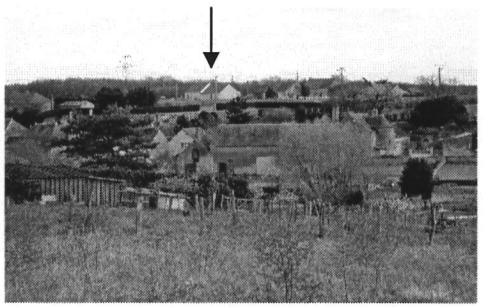
UNE AMORCE D'EXTENSIONS URBAINES À CANALISER

A ce jour, le nombre de constructions neuves est très faibles. Deux types d'extensions urbaines sont cependant observées :

- une urbanisation diffuse linéaire récente au sein d'un bâti ancien, localisée au nord du centre-bourg en limite communale avec Villebourg et à l'est du centre-bourg, dans le prolongement de la rue Martine Turpin ;
- une urbanisation diffuse linéaire très récente, en face de la ferme du Cormier, à la sortie du bourg, après le cimetière.



Future emplacement des logements locatifs sociaux et la vue offerte depuis cet espace



Maisons récemment construites en face de la ferme du Cormier

Dans le cas de l'extension urbaine au nord du bourg, trois anciennes bâtisses y sont présentes. Situées sur le surplomb du plateau, elles bénéficient d'une belle vue sur la Collégiale, le centre-bourg et la vallée, ce qui constitue un argument d'implantation majeur. Seulement, elles sont également visibles de l'autre côté du plateau, depuis la D5. Toutes les maisons actuellement présentes possèdent un jardin arboré qui limite l'impact visuel dans le paysage. Cependant, l'OPAC projette d'y construire quatre nouveaux logements. Il apparaît important de porter une attention particulière à leur intégration paysagère afin d'éviter la création d'une « verrue» dans le paysage (cas de l'école, pourtant en contrebas, et de la maison en cours de construction sur la commune voisine).

L'urbanisation de la partie est du centre-bourg revêt un enjeux paysager moindre. Mais, elle constitue une urbanisation diffuse, le long d'une route départementale, créant un maillage lâche, sans cohérence et multipliant les besoins en équipements (voie et réseau divers). Ces constructions diffuses pourraient également entraver l'activité agricole, les vergers qui bordent la RD72 nécessitant un suivi pas toujours compatible avec la proximité de riverains (traitement, irrigation...).

Enfin, les problématiques d'impact paysager et de besoins en équipements se combinent dans le secteur de la ferme du Cormier, où trois maisons récentes se sont construites « subitement » pendant ces trois dernières années. Comme précédemment, une pression foncière risque de s'exercer sur les terrains les jouxtant.

En ce qui concerne l'assainissement, l'actuelle station d'épuration (fosse toutes eaux et système d'épandage) ne pose actuellement pas de nuisances particulières. Les abords de la STEP (100 m au minimum) doivent cependant être conservés à l'état naturel afin de prévenir tout risque de nuisances olfactives. D'une capacité de 200 équivalents habitants, elle traite actuellement les effluents de 83 résidences principales (soit 161 habitants) plus 8 résidences secondaires et les équipements du bourg, dont l'école (entre 40 et 50 enfants scolarisés). Sur le reste du territoire, la nature du sol majoritairement peu perméable ne semble guère favorable à l'assainissement non collectif, mais le zonage d'assainissement n'a pas encore été réalisé.

6 DES ATOUTS POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

UNE VIE LOCALE DEVELOPPÉE

Salle des fêtes André Piégu

Malgré son faible nombre d'habitants, Bueil-en-Touraine est bien dotée en équipements et services. Outre la Mairie, récemment rénovée pour un meilleur accueil du public, la commune possède une école en regroupement scolaire avec Villebourg. Un système de transports scolaires permet aux enfants des deux communes de se rendre facilement dans leurs écoles respectives. L'existence d'une école est un atout très important pour attirer de jeunes ménages. En outre, elle permet d'animer la vie du centre-bourg.

La vie locale est également mue par l'épicerie-café, ouverte le matin et le soir, par les marchands ambulants (poissonnier et charcutier) et par la Poste qui dispose d'un service bancaire. L'avenir de la Poste est cependant incertain. Les Boèlliens effectuent leurs achats plus importants au marché de Saint-Paterne-Racan (11 km) et aux supermarchés de Neuillé-Pont-Pierre et de Château-du-Loir (13 km environ).

Enfin, une bibliothèque, ouverte à tous, a été inaugurée en 2003 à l'intérieur de l'école. La salle des fêtes et une aire de jeux et de pique-nique à proximité, complètent l'offre d'équipements.

La vie culturelle est également développée par le Comité des Fêtes et l'association « Autour de la Collégiale » qui organise notamment des concerts et le festival de la « semaine du Patrimoine ».

UNE MISE EN VALEUR DU CENTRE-BOURG PROGRESSIVE

Malgré la qualité de son architecture, Bueil-en-Touraine souffre d'une absence de traitement de ses espaces publics et certains éléments du bâtis viennent perturber son harmonie. Depuis 2002, une opération « Cœur de Village » est en cour de réalisation.

Entrepôts qui défigurent la place Jean de Bueil avec à côté le futur emplacement de la halle

Bâti délabré dans le bourg

Plusieurs projets ont déjà abouti :

- requalification de l'entrée de bourg au niveau de la salle Piégu ;
- démolition de la maison Cochonneau (place Jean de Bueil) afin d'y construire une halle permettant d'accueillir les commerçants ambulants et de créer un lieu de rencontre et de détente (en cours) ;
- intégration paysagère de l'abris-bus ;
- végétalisation du parking de l'école ;
- plantation de haies autour de l'espace propreté et de l'atelier municipal.

D'autres projets sont prévus et devraient prochainement être réalisés :

- mise en valeur des abords de la place Jean de Bueil (en contrebas de la Collégiale) ;
- mise en valeur des abords de la placette Racan (entrée est du bourg) ;
- recouvrement des hangars de la placette Racan et de celui du cimetière par un bardage bois, permettant de favoriser leur intégration paysagère ;
- création d'une aire de stationnement paysagée, à proximité de l'école ;
- création de divers sentiers piétonniers permettant de relier certaines parties du bourg entre elles.

Enfin, en dehors de l'opération « Cœur de Village », la commune souhaite poursuivre l'enfouissement des réseaux et le Conseil Général a choisi de subventionner la rénovation de la Collégiale, dont l'intérieur est particulièrement détérioré.

Reste le problème du nombre important de bâti vacant et/ou délabré au sein du bourg et en particulier rue de la Mairie. D'après la commune, les maisons du centre se vendent rapidement. L'influence de l'agglomération tourangelle semblant progressivement s'étendre, ces maisons pourraient intéresser des acheteurs souhaitant investir dans l'ancien, mais encore faut-il que les propriétaires soient vendeurs...

La place Jean de Bueil, qui véhicule une image assez banale aujourd'hui, recèle un potentiel important de mise en valeur ; des logements locatifs pourraient aisément y être aménagés.

Si tous ces travaux et projets sont réalisés, Bueil-en-Touraine devrait présenter un centre-bourg de qualité, avec une place centrale conviviale, des espaces publics soignés et un patrimoine architectural valorisé, éléments attractifs pour de nouveaux arrivants, mais aussi pour les touristes, la commune étant située sur deux itinéraires de randonnée.

PARTIE 3

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

1 PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

⇒ **Sur le plan économique**

Bueil-en-Touraine ne devrait pas connaître d'évolution majeure à court ou moyen terme :

- son faible poids démographique rend aléatoire l'implantation de commerces ou services supplémentaires (seuls un café-épicerie et un bureau de poste sont actuellement implantés dans le bourg) ;
- du point de vue de l'activité artisanale, la commune n'a pas vocation à accueillir des activités en nombre, la Zone d'Activités de Saint-Paterne-Racan constituant une structure mieux appropriée à ce type d'installation. Seule l'implantation ponctuelle d'artisans des métiers du bâtiment ou de sociétés de services semble donc envisageable ;
- l'évolution de l'activité agricole tend vers une stabilisation du nombre d'exploitations agricoles, de jeunes exploitants s'étant récemment implantés sur la commune. Il existe par ailleurs un projet de création d'une maternité porcine dans le sud de la commune.

⇒ **Sur le plan démographique**

Une reprise de la croissance démographique s'est amorcée depuis les années 1990. Si l'influence de la construction neuve est restée modeste jusqu'à présent, une part significative du stock de résidences secondaires et de logements vacants a été transformée en résidences principales depuis le recensement de 1999.

La commune ayant pour objectif prioritaire de maintenir les effectifs scolaires de manière à conserver l'école, il s'agit dorénavant de mettre à profit l'ouverture prochaine de l'autoroute A28 qui rapprochera en temps Bueil de l'agglomération tourangelle et qui devrait s'accompagner d'un développement économique à proximité de l'échangeur de Neuillé-Pont-Pierre pour amplifier le renouvellement démographique.

Offrant des terrains plus abordables financièrement que dans la périphérie de Tours, la commune de Bueil doit donc proposer de nouveaux espaces constructibles convenant aussi bien à l'accession à la propriété qu'à l'investissement locatif (à ce titre, l'OPAC 37 projette de construire quatre nouveaux logements au nord du bourg), dans la mesure où elle entend attirer de jeunes ménages avec enfant(s).

2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

L'objectif poursuivi par la commune vise à permettre la construction de quelques constructions nouvelles tous les ans tout en assurant des conditions satisfaisantes d'intégration.

Le projet tient donc compte des enjeux paysagers (protection des cônes de vue sur la collégiale et l'église), des enjeux agricoles et viticoles (protection des abords des sites d'activité ainsi que des terroirs AOC), des enjeux en matière de sécurité routière (création d'accès interdite sur certains tronçons dangereux, arrêt des extensions urbaines au long des routes départementales), des enjeux en matière de risques et nuisances (fonds de vallée et terrains escarpés inconstructibles, protection des abords de la station d'épuration, prise en compte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif), etc.

Pour ces différentes raisons, le développement résidentiel est privilégié aux abords du bourg, sans pour autant négliger les écarts.

Compte tenu d'une aptitude des sols globalement assez défavorable, les extensions urbaines sont prévues préférentiellement au niveau du bourg de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif d'assainissement. **Afin de maîtriser son développement urbain, la commune souhaite désormais privilégier une urbanisation sous forme organisée moins consommatrice d'espace et permettant une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.**

Au niveau du bourg, la zone urbaine incorpore la partie ancienne du bourg (place Jean de Bueil, rue de la Mairie, rue Piégu et rue Martine Turpin jusqu'aux ateliers municipaux). Sa limite est fixée au plus près du parcellaire bâti afin de préserver la vallée et le talweg encadrant le bourg. Seules quelques parcelles pourraient éventuellement être construites au sein de ce bâti dense.
Pour répondre aux besoins de développement, la zone urbaine est néanmoins étendue aux espaces suivants :

- ***OUEST DU BOURG***
  - **l'Avignon :** la zone urbaine est calée sur les premières maisons en entrée de bourg de manière à préserver les abords de l'exploitation agricole de la Petite Touche. Cela permet néanmoins de boucher quelques dents creuses au sein du tissu urbain actuel. La profondeur constructible des terrains est limitée à 50 mètres de part et d'autre de la voie de manière à préserver une zone tampon suffisante par rapport à la station d'épuration. Avec cette délimitation, une construction nouvelle pourrait s'implanter à proximité de la salle des fêtes, ce qui d'après la commune n'est pas gênant dans la mesure où cet équipement est assez peu fréquenté.

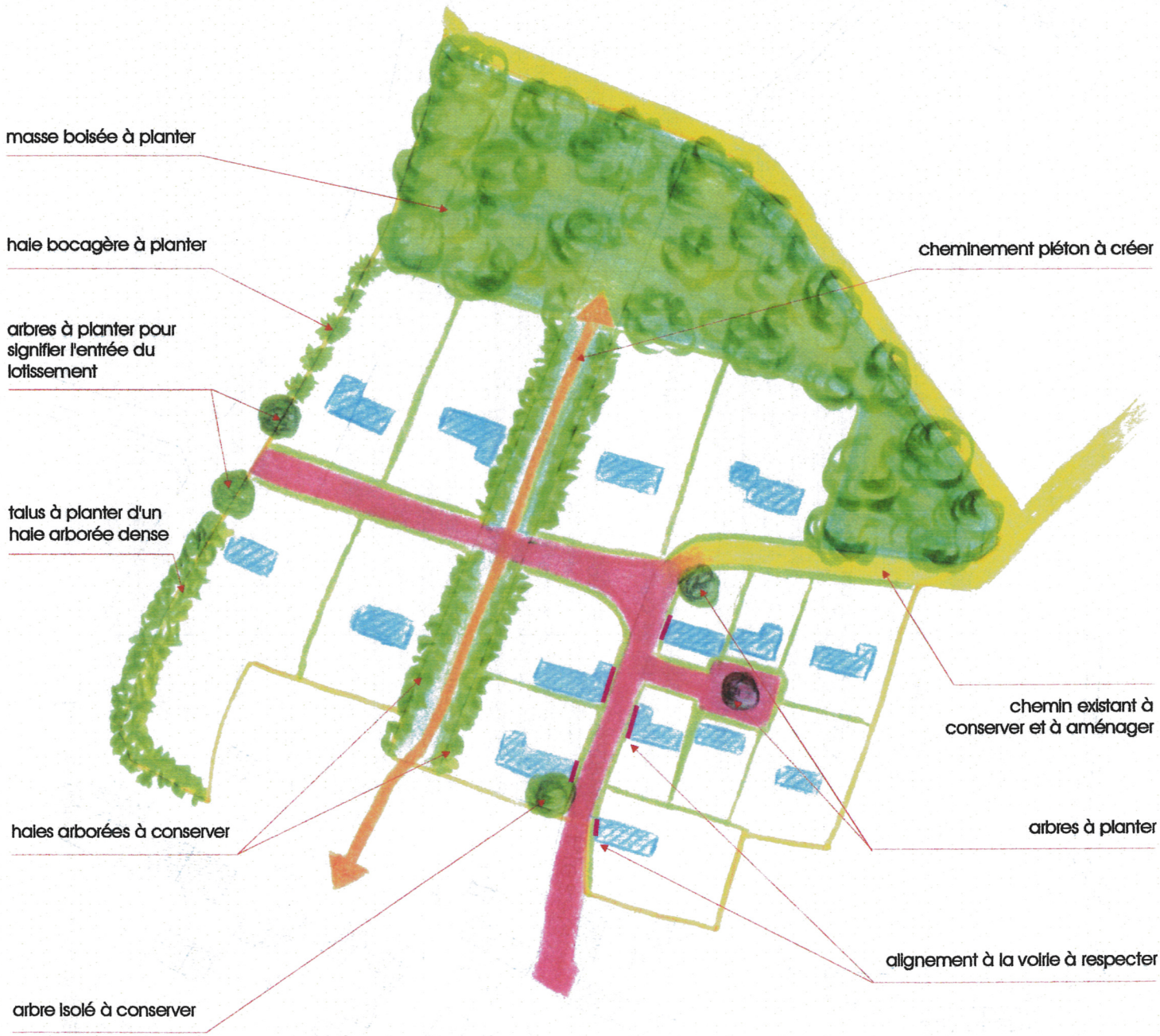
CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT
- Le Portail -

urbanisme

juin 2004

N



0 10 20 30 m

- **le Portail :** au sud de la rue Piégu et à l'ouest de la route de Molivault, des terrains sur une certaine profondeur en direction de la Solivière sont intégrés à la zone urbaine. Cela répond à une volonté communale d'y prévoir une urbanisation sous forme organisée. Un tel développement est possible dans le cadre d'une carte communale dans la mesure où la collectivité est propriétaire de la parcelle bordant la route de Molivault. La commune souhaite poursuivre les acquisitions foncières au sein de cet espace de manière à pouvoir y réaliser un aménagement cohérent et de qualité (*cf. schéma des principes d'aménagement ci-contre*).

♦ ***SUD DU BOURG***

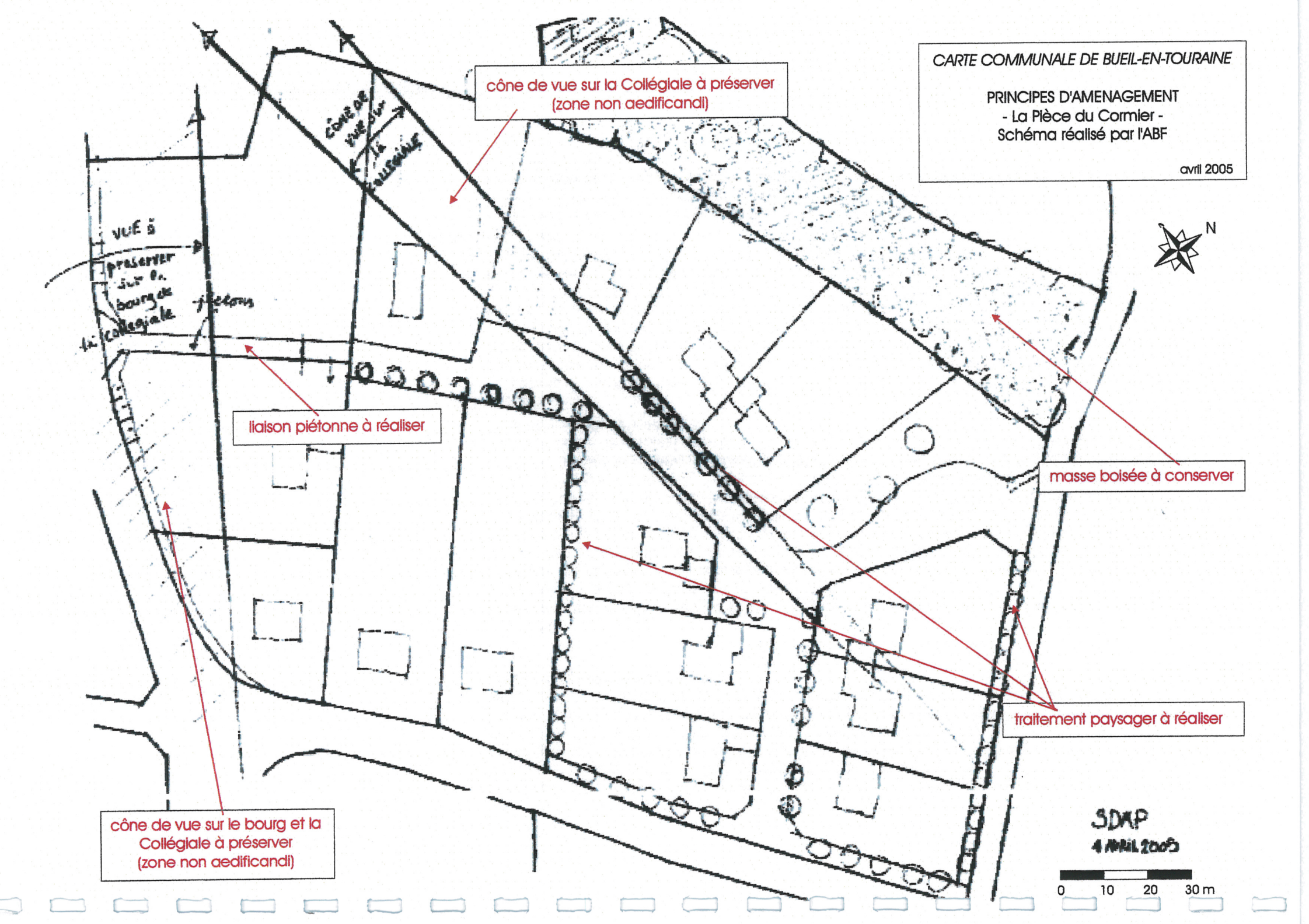
- **Entre la route de Molivault et la D5 :** la zone urbaine est limitée à l'urbanisation existante de manière à préserver les cônes de vue sur la collégiale.
- **La Pièce du Cormier :** trois habitations ont été construites récemment au nord de l'ancienne ferme du Cormier. La commune souhaite conforter cet écart proche du bourg et profiter de l'intérêt porté par un promoteur sur cet espace. Elle a donc « négocié » au préalable avec ce dernier les principes d'aménagement qu'elle souhaitait voir mis en œuvre (accès depuis la route de la Barre, cônes de vue à préserver sur la collégiale, débouché piéton à prévoir sur la D5, traitement paysager de la frange avec l'espace agricole (*cf. principes d'aménagement page suivante*). Les accès individuels sur la D5 qui jouxte une partie du site sont interdits pour des raisons de sécurité routière ainsi que pour permettre la réalisation d'une liaison piétonne rejoignant le centre-bourg préconisée par l'opération Cœur de Village.

♦ ***EST DU BOURG***

- **la Lorinière :** la commune ayant dû engager des frais pour le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'une maison récente, elle a souhaité permettre l'urbanisation en diffus de ce site. Seule la partie nord de la voie est classée en zone constructible (parcelle n°172), sur une largeur de 50 m à partir de son axe, la partie sud étant occupée par des vergers. La proximité d'une exploitation agricole induit un arrêt de l'urbanisation au niveau de la maison récente existante. Une coupure d'urbanisation est conservée avec le bourg dans la mesure où les terrains faisant face à l'étang de la Barre ne peuvent être classés constructibles compte tenu de leur situation dominante préjudiciable à une intégration satisfaisante des constructions dans leur environnement.

♦ ***NORD DU BOURG***

- **la Grande Touche :** la zone urbaine est étendue jusqu'à l'écart de la Grande Touche dans la mesure où l'OPAC 37 doit prochainement construire quatre logements sociaux sur la parcelle n°189. Compte tenu de l'exposition de ce secteur, l'intégration paysagère de l'opération d'habitat social devra être soignée.


CARTE COMMUNALE DE BUEIL-EN-TOURAINE
PRINCIPES D'AMENAGEMENT
- La Pièce du Cormier -
Schéma réalisé par l'ABF
avril 2005
cône de vue sur la Collégiale à préserver (zone non aedificandi)
liaison piétonne à réaliser
masse boisée à conserver
traitement paysager à réaliser
cône de vue sur le bourg et la Collégiale à préserver (zone non aedificandi)
N
SDAP
4 AVRIL 2005
0
10
20
30 m

- **le Haut Bourg :** la zone urbaine incorpore la dernière habitation selon une bande constructible de 30 mètres à partir de l'axe de la voie, sur la partie relativement plane du vallon. Pour une intégration satisfaisante des constructions, il est vivement recommandé d'exiger l'implantation à l'alignement avec une orientation du faîtage principal « pignon sur rue ».

Faisant face à l'école, des terrains sont soustraits à la zone urbaine au long de la rue de la Mairie dans la mesure où il existe à leur encontre un risque naturel lié à la présence de cavités souterraines et dans la mesure où la collectivité envisage d'y réaliser également un parking.

Enfin, il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation au long de la rue du Chapitre en raison d'enjeux paysagers majeurs, pas plus qu'au long de la rue de Chenaille du fait de son étroitesse, d'enjeux paysagers importants et de la présence de terroirs AOC à son abord.

Afin de proposer une alternative aux lotissements et à l'habitat en milieu urbanisé, la commune souhaite proposer une offre en logements aussi diversifiée que possible en autorisant quelques constructions sur des parcelles plus vastes dans les écarts dénués d'enjeux agricoles :

- **hameau de Molivault :** accroché sur le versant, cet écart dépourvu de constructions récentes domine la route qui le dessert. Il importe donc de préserver le premier plan afin de conserver la physionomie d'ensemble actuelle. Il est néanmoins possible d'admettre quelques constructions nouvelles dans cet écart (1 ou 2 maisons supplémentaires), à l'arrière du hameau, dans la mesure où celles-ci seront masquées par l'urbanisation ancienne ;
- **hameau de la Haie :** cet écart peut évoluer quelque peu du fait de l'absence d'enjeux particuliers si ce n'est la précaution de ne pas admettre d'accès supplémentaires sur la voie communale formant limite communale pour des motivations de sécurité routière et le souci d'épargner les vastes parcelles agricoles (1 ou 2 maisons supplémentaires) ;
- **hameau de Chambert :** cet écart peut évoluer quelque peu dans la mesure où il conserve une physionomie groupée, l'extension envisagée étant calée sur un boisement existant ce qui contribue à une meilleure intégration paysagère (1 ou 2 maisons supplémentaires).

La carte communale donne ainsi la possibilité de construire une quarantaine d'habitations nouvelles au sein du bourg et des hameaux. Mais l'urbanisation étant suspendue en partie à l'acquisition par la commune des terrains au Portail et aux opportunités foncières privées, **il est plus raisonnable d'envisager la construction effective d'une vingtaine de logements dans les 5 ou 6 prochaines années.**
Le forage des Bassetières alimente en eau potable le SIAEP Bueil/Villebourg. Son exploitation est autorisée jusqu'à 600 m^3/j alors le pompage moyen maxi n'est que de 300 m^3/j, ce qui est suffisant pour couvrir la consommation du syndicat (60 252 m^3 en 2004 dont 34 272 m^3 pour Bueil). En outre, la défense incendie dans le bourg est assurée par 6 poteaux Ø 100 délivrant des débits allant de 74 à 151 m^3/h (norme 60 m^3/h). Les hameaux ne disposent pas tous de la proximité de poteaux d'incendie. Cependant le diamètre des réseaux à proximité (Ø 90 à 110) permet de répondre aux besoins pour 1 à 2 habitations supplémentaires.

3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

⇒ **La préservation des milieux naturels**

Les milieux naturels, les boisements parsemant le territoire communal, les vallées du Long et de ses affluents ainsi que les espaces agricoles sont préservés grâce à un développement urbain axé sur le bourg de Bueil-en-Touraine et sur les principaux hameaux déjà existants de l'espace rural. Les abords de la vallée dans laquelle s'est implanté le bourg ne sont pas urbanisables afin de prévenir le risque d'inondation.

⇒ **La sécurité routière**

Des extensions linéaires le long des voies communales ou routes départementales sont autorisées. Mais les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits et les extensions linéaires se font en limite de la partie agglomérée du bourg, où les véhicules sont amenés à réduire leur vitesse.

⇒ **La prise en compte des nuisances**

- Un périmètre de protection de 100 m autour de la station d'épuration est respecté. La commune réfléchit à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement qui permettra de définir précisément la capacité résiduelle de la station et les améliorations à y apporter. La station semble cependant être en mesure d'accepter le raccordement de quelques foyers supplémentaires chaque année ; en effet, dans les communes rurales, les effluents rejetés par un habitant correspondent en fait à 0.8 équivalent habitat.
- La nature imperméable des sols n'est pas propice à l'assainissement non collectif. C'est pourquoi le développement des écarts reste limité (une superficie minimale de 1 000 m² y est préconisée de manière à faciliter la mise en œuvre de solutions adaptées). Selon la perméabilité des sols, l'assainissement des eaux usées pourra exiger la mise en place de filières de traitement nécessitant des rejets d'effluents épurés dans le milieu hydraulique de surface (fossé). Le recours à ces filières dites « exceptionnelles » explique lechoix fait par la collectivité de modérer fortement le développement des écarts.
- Les activités artisanales présentent au sein du bourg ne sont pas génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- Les abords des élevages bovins et des autres exploitations agricoles 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 aux 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). Ainsi le projet de maternité porcine au sud du territoire est permis par la Carte Communale. Par ailleurs, les terroirs AOC « Coteaux du Loir » sont soustraits à l'urbanisation.

⇒ **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 la Collégiale Saint-Michel et l'Eglise Saint-Pierre.

Il préserve également de l'urbanisation les vallées qui parcourent le territoire communal jouant le rôle d'éléments structurants du paysage, de même que les rares boisements de la commune qui animent le plateau agricole.

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. Ainsi l'intégration paysagère des constructions autorisées dans les hameaux et les écarts ainsi que les éventuelles implantations ou extensions d'exploitations agricoles ne peut être garantie.

En revanche, la protection au titre des Monuments Historiques de la Collégiale, de l'Eglise et de la Croix du cimetière, couvre l'intégralité du bourg et des extensions urbaines prévues. Tout projet de construction sera donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui contrôlera notamment l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur implantation. A cet effet, l'intégralité des préconisations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine est annexée à la fin de ce rapport de présentation.

4 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Les recommandations architecturales présentées ci-dessous sont directement inspirées des préconisation de l'ABF (insertion *en italique* dans le texte ; les prescriptions particulières qui doivent impérativement être respectées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques sont portées **en caractère gras**). Il convient de les respecter pour faciliter l'intégration des constructions nouvelles et la préservation de l'identité du bâti ancien à l'échelle du territoire communal.

⇒ Généralités

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (par exemple, les colombages, les linteaux en bois…). *Les projets d'architecture contemporaine proposant une volumétrie et des détails architecturaux non traditionnels pourront être acceptés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.*

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.

Les garages en sous-sol sont à proscrire, sauf cas particuliers où la topographie le permet.

⇒ Implantation et volumétrie

L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement. Dans le village on s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain, où les bâtiments sont en général implantés en front de rue. Les constructions dans les secteurs d'extension du bourg peuvent s'implanter en rapport à l'ensoleillement, l'implantation sur une limite séparative permet souvent de disposer au mieux de l'espace de la parcelle. Les volumétries s'inspireront des formes et proportions de l'architecture traditionnelle locale : volumes simples de forme allongée, toiture à 2 pans, maçonnerie enduite, ouvertures verticales.

⇒ 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.

Maçonnerie et enduits

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. *Le recours à des matériaux traditionnels est vivement souhaitable. La teinte des enduits devra se rapprocher de celle des enduits du bâti du village, qui sont soutenus, d'un gris plus ou moins ocré. Dans le cas de restauration de constructions traditionnelles*, **l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable, de finition talochée et brossée ou passée à l'éponge**.

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).

Ouvertures

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. *Les ouvertures seront disposées avec un souci d'harmonie de la façade, les fenêtres de l'étage étant composées avec celles du rez-de-chaussée (souvent dans l'alignement de celles-ci). Les ouvertures auront en général des proportions plus hautes que large dans un rapport de 1 x 1,3 à 1,5 ; les baies de séjour pouvant présenter d'autres proportions.*

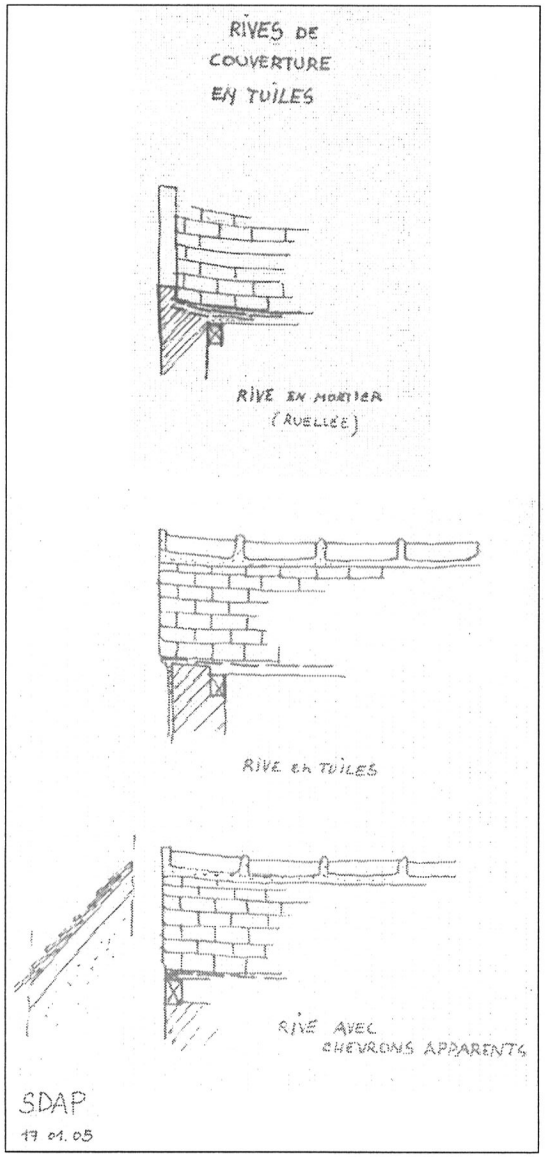
Les lucarnes auront une largeur moindre que celle des fenêtres de la façade (en général 0,80 m environ). Les lucarnes fanières sont souvent disposées d'une manière aléatoire, sans alignement avec les ouvertures de façade.

Menuiseries

Les menuiseries en PVC ne sont pas recommandées. **Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, elles devront être en bois ou en métal, peint en blanc cassé ou gris clair, ou gris légèrement bleuté**. Il est préférable de suivre cette prescription pour les autres constructions en dehors du périmètre de protection.

Fermetures

Volets battants, portes, porte de garage, devront être réalisées **en bois ou en métal peint** *de couleur claire, des teintes foncées pourront être acceptées, à proposer à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France*. Il est conseillé d'appliquer cette recommandation pour toutes autres constructions en dehors du périmètre de protection.



Finitions des rives de couverture prescriptes par l'ABF

⇒ Toitures

Les toitures sont de préférence à 2 pans symétriques, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Elles peuvent être agrémentées d'éléments traditionnels tels que des coyaux améliorant la silhouette du bâtiment, des épis de toiture, etc… Des pentes plus faibles pouvant être utilisées pour certaines parties de toitures telles que véranda, auvent, appentis, etc.

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.

Matériaux

Pour les bâtiments d'habitation, **seuls sont autorisés** :

- **l'ardoise naturelle** *de format 22 x 32, posée au cochet inox.*
- **la petite tuile traditionnelle** *(60 à 75/m² selon la pente), de finition sablée et de teinte brouillée.*

Il est souhaitable d'utiliser les mêmes matériaux pour les autres constructions situées en dehors du périmètre de protection.

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

Faîtage

Dans le cas de couverture en ardoise, le faîtage peut être en zinc ou en terre cuite : tuiles demi-rondes avec crêtes et embarrures au mortier de chaux et sable posées sur 2 rangs de tuiles de terre cuite.

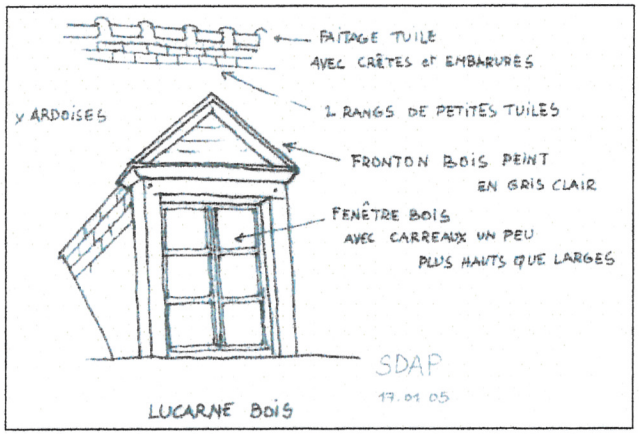
Bas de toiture

Les bas de toiture *devront être traités à* **chevrons apparents** *(« queue de vache ») sans coffrage, ou avec une corniche. Dans ce cas un coyau est recommandé.* Il est conseillé d'opter pour le même type de bas de toiture pour les constructions n'appartenant pas au périmètre de protection.

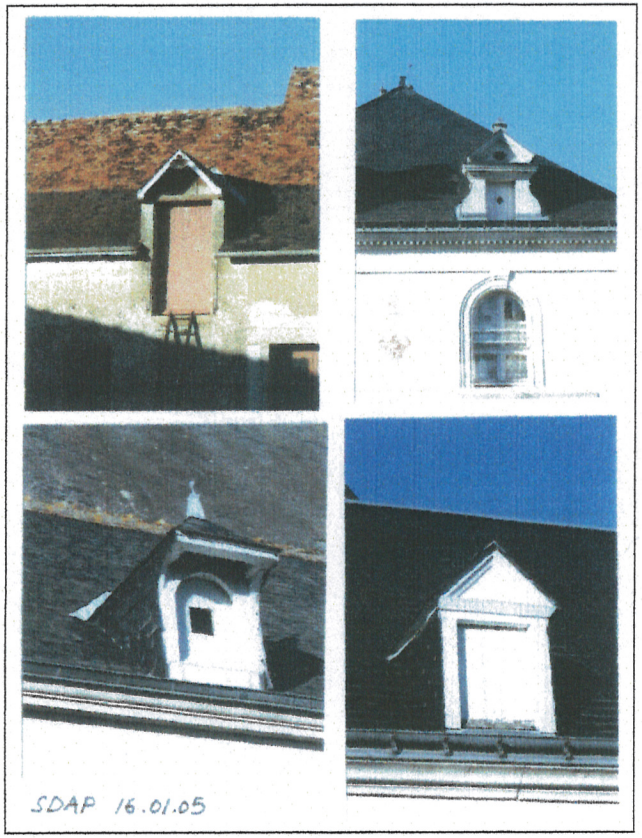
Traitement des rives :

Sur les pignons, **les débords de toit sont limités à 7 cm. Les tuiles cornières de rive sont à proscrire.** Il est préférable de suivre les même recommandation pour les constructions extérieures au périmètre de protection. *La finition de la rive peut être (voir croquis)* :

- *sur chevron apparent,*
- *sur chevron protégé par un « bardelis » en ardoises,*
- *rive au mortier de chaux (« ruellée ») dans le cas de petite tuile,*
- *rive maçonnée au ras du mur pignon.*



Exemples de lucarnes traditionnellement rencontrées à Bueil



▶ 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.

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues en référence aux lucarnes traditionnelles du pays (voir croquis).
Leur façade peut être en pierre dans le cas de lucarnes implantées à l'aplomb du mur, ou en bois pour des lucarnes situées en retrait. La structure de celles-ci sera en bois naturel (chêne) ou peinte en gris clair ou blanc cassé.

Châssis de toit

Limiter les châssis de toit (velux ou similaire). Ils seront de préférence situés sur l'arrière des bâtiments ; leur dimension sera en général limitée à 0,78 m de largeur par 0,98 m de haut. Des dimensions plus grandes peuvent être envisagées dans le cas de châssis à l'ancienne comportant des divisions verticales (CAST ou similaire). Les châssis devront être à pose encastrée.

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à éviter toutes les formes ou structures compliquées. *Elles doivent être conçues suivant la situation du projet et son environnement. Dans le village, un mur en maçonnerie ou muret avec grille en fer, est recommandé. Dans les secteurs d'extension, les haies végétales sont vivement souhaitables, doublées ou non de grillage vert sur poteau métallique ou bois. Les essences locales sont à privilégier (proscrire les thuyas).*

L'usage du PVC est à proscrire pour les clôtures et portails. Les clôtures en béton ou PVC ne s'intégrant pas un milieu naturel sont fortement déconseillées pour les autres constructions hors périmètre de protection.

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

⇒ **Abris de jardin**

Les abris de jardin en bois seront de teinte grise ou sombre, ils pourront être couverts de bardeaux bitumés de teinte ardoise. Proscrire l'utilisation de métal pour ces petites constructions.

5 APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Se référer aux pages 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 1er 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 1er 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 600 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.

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.

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.

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.

ANNEXES

RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE POUR L'ÉLABORATION DE PROJET DE CONSTRUCTION

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire

mardi 18 janvier 2005

COMMUNE DE BUEIL

Recommandations et prescriptions pour l'élaboration de projet de construction

(Permis de construire ou Déclaration de travaux)

Les abords de la Collégiale de Bueil, classée Monument Historique, font l'objet d'une servitude de protection, déterminée par un périmètre de 500 mètres autour du monument.

Au sein de ce périmètre, qui couvre largement le bourg ancien et ses extensions immédiates, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur les demandes de travaux. Son avis est généralement accompagné de prescriptions destinées à améliorer l'intégration du projet dans son environnement.

Ces prescriptions ne font pas l'objet de règles écrites mais sont appréciées au cas par cas selon le contexte architectural et paysager.

On peut cependant distinguer un certain nombre d'orientations générales, qui sont décrites ci-dessous; mais les prescriptions particulières que les projets doivent impérativement respecter, peuvent être mentionnées, elles sont portées en caractère gras dans le texte :

▪ IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement.

⇨ Dans le village on s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain, où les bâtiments sont en général implantés en front de rue.

⇨ Les constructions dans les secteurs d'extension du bourg peuvent s'implanter en rapport à l'ensoleillement, l'implantation sur une limite séparative permet souvent de disposer au mieux de l'espace de la parcelle.

⇨ Les volumétries s'inspireront des formes et proportions de l'architecture traditionnelle locale : volumes simples de forme allongée, toiture à 2 pans, maçonnerie enduite, ouvertures verticales.

⇨ Les projets d'architecture contemporaine proposant une volumétrie et des détails architecturaux non traditionnels pourront être acceptés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

⇨ L'adaptation au sol doit être étudiée au plus près du terrain naturel. Les garages en sous-sol à proscrire, sauf cas particuliers où la topographie le permet.

▪ TOITURE ET COUVERTURE

Les toitures sont de préférence à 2 pans symétriques, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Elles peuvent être agrémentées d'éléments traditionnels tels que des coyaux améliorant la silhouette du bâtiment, des épis de toiture, etc...

Matériaux :

Pour les bâtiments d'habitation, **seuls sont autorisés** :

- **l'ardoise naturelle** de format 22 x 32, posée au cochet inox.
- **la petite tuile traditionnelle** (60 à 75/m² selon la pente), de finition sablée et de teinte brouillée.

Faîtage :

Dans le cas de couverture en ardoise, le faîtage peut être en zinc ou en terre cuite : tuiles demi-rondes avec crêtes et embarrures au mortier de chaux et sable posées sur 2 rangs de tuiles de terre cuite.

Bas de toiture :

Les bas de toiture devront être traités à **chevrons apparents** (« queue de vache ») sans coffrage, ou avec une corniche. Dans ce cas un coyau est recommandé.

Traitement des rives :

➢ Sur les pignons, **les débords de toit sont limités à 7 cm.**
➢ **Les tuiles cornières de rive sont à proscrire.**
➢ La finition de la rive peut être : (voir croquis)

- sur chevron apparent,
- sur chevron protégé par un « bardelis » en ardoises,
- rive au mortier de chaux (« ruellée ») dans le cas de petite tuile,
- rive maçonnée au ras du mur pignon.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues en référence aux lucarnes traditionnelles du pays (voir croquis).
Leur façade peut être en pierre dans le cas de lucarnes implantées à l'aplomb du mur, ou en bois pour des lucarnes situées en retrait. La structure de celles-ci sera en bois naturel (chêne) ou peinte en gris clair ou blanc cassé.

Châssis de toit :

Limiter les châssis de toit (velux ou similaire). Ils seront de préférence situés sur l'arrière des bâtiments ; leur dimension sera en général **limitée à 0,78 m de largeur par 0,98 m de haut**. Des dimensions plus grandes peuvent être envisagées dans le cas de châssis à l'ancienne comportant des divisions verticales (CAST ou similaire). Les châssis devront être **à pose encastrée**.

- MAÇONNERIE ET ENDUITS

Le recours à des matériaux traditionnels est vivement souhaitable. La teinte des enduits devra se rapprocher de celle des enduits du bâti du village, qui sont soutenus, d'un gris plus ou moins ocré. Dans le cas de restauration de constructions traditionnelles, **l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable**, de finition talochée et brossée ou passée à l'éponge.

- OUVERTURES - MENUISERIES

Les ouvertures seront disposées avec un souci d'harmonie de la façade, les fenêtres de l'étage étant composées avec celles du rez-de-chaussée (souvent dans l'alignement de celles-ci). Les ouvertures auront en général des proportions plus hautes que large dans un rapport de 1 x 1,3 à 1,5 ; les baies de séjour pouvant présenter d'autres proportions.
Les lucarnes auront une largeur moindre que celle des fenêtres de la façade (en général 0,80 m environ). Les lucarnes fanières sont souvent disposées d'une manière aléatoire, sans alignement avec les ouvertures de façade.

Les menuiseries :

Les menuiseries en PVC ne sont pas recommandées.
Dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, elles **devront être en bois ou en métal**, peint en blanc cassé ou gris clair, ou gris légèrement bleuté.

Les fermetures :

Les fermetures : volets battants, portes, porte de garage, devront être réalisées **en bois ou en métal peint** de couleur claire, des teintes foncées pourront être acceptées, à proposer à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- LES CLOTURES

Elles doivent être conçues suivant la situation du projet et son environnement. Dans le village, un mur en maçonnerie ou muret avec grille en fer, est recommandé. Dans les secteurs d'extension, les haies végétales sont vivement souhaitables, doublées ou non de grillage vert sur poteau métallique ou bois. Les essences locales sont à privilégier (proscrire les thuyas).
L'usage du PVC est à proscrire pour les clôtures et portails.

- ABRIS DE JARDINS

Les abris de jardin en bois seront de teinte grise ou sombre, ils pourront être couverts de bardeaux bitumés de teinte ardoise. Proscrire l'utilisation de métal pour ces petites constructions.