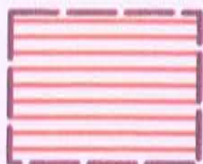


Secteurs où les constructions nouvelles sont autorisées  
en vertu de l'article L.124-2 et R.124-3 du code de l'urbanisme



Secteurs où seules sont autorisées les constructions liées à  
une activité économique en vertu de l'article R.124-3 du code  
de l'urbanisme.

Sur le reste du territoire communal, les constructions ne sont pas  
admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination,  
de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des  
constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,  
à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources  
naturelles.

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités  
territoriales et de l'environnement

Bureau de l'environnement  
et de l'urbanisme

N° 43-08

**ARRÊTÉ**

PORTANT APPROBATION  
DE LA CARTE COMMUNALE  
DE CIRAN

**LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 124-1 et R. 124-1 et suivants ;

VU le dossier comprenant un rapport de présentation, des documents graphiques, un plan du réseau d'eau potable et poteaux d'incendie, un plan du zonage d'assainissement, un porter à la connaissance de l'Etat ;

VU l'arrêté du maire de CIRAN du 02 août 2007 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur reçu en mairie de CIRAN le 19 octobre 2007 ;

VU la délibération du conseil municipal de CIRAN du 03 juin 2008 décidant d'approuver la carte communale ;

**Considérant** que les résultats de ladite enquête publique ont nécessité, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, quelques modifications mineures du projet de carte communale ;

**Considérant** qu'il convient de procéder à une approbation commune de la carte communale de CIRAN ;

**SUR** proposition de M. le Secrétaire Général :

DOSSIER P.L.U.  
"PUBLIC"

2

## CARTE COMMUNALE - Elaboration

Vu pour être annexé  
à l'Arrêté Préfectoral du :

14 OCT. 2008



Pour le Préfet et par délégation,  
Le Chef de Bureau

Eric DUDOGNON



## RAPPORT DE PRESENTATION

Carte Communale approuvée le : - 3 JUIN 2008

Le Maire,

Jean-Paul GAULTIER



Etude et réalisation confiées à **GEO.RM**, 68 rue de Poitiers-86130 JAUNAY CLAN-  
☎ 05-49-88-08-80

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation  
du 3 juin 2008.

Le maire,  
Jean-Paul GAULTIER



## SOMMAIRE

|                  |     |
|------------------|-----|
| <b>PREAMBULE</b> | p 3 |
|------------------|-----|

**I - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE**


---

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| <b>1. Fiche d'identité</b>             | p 11 |
| <b>2. Contexte intercommunal</b>       | p 12 |
| <b>3. Présentation générale</b>        | p 15 |
| <b>4. Quelques éléments d'histoire</b> | p 16 |

**II – ENVIRONNEMENT**


---

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| <b>1. Contexte physique</b>                             | p 17 |
| 1.1. Topographie                                        |      |
| 1.2. Géologie - pédologie                               |      |
| 1.3. Hydrographie                                       |      |
| <b>2. Milieux naturels représentatifs de la commune</b> | p 20 |

**III - PAYSAGE ET PATRIMOINE**


---

|                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| <b>1. Contexte territorial</b>                                       | p 24 |
| <b>2. Unités et sous-unités paysagères, composantes identitaires</b> | p 25 |
| <b>3. Patrimoine bâti, culturel et historique</b>                    | p 33 |
| 2.1. Patrimoine bâti                                                 |      |
| 2.2. Petit patrimoine                                                |      |

**IV. ANALYSE URBAINE**


---

**V. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**


---

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| <b>1. Contexte démographique</b>                    | p 45 |
| <b>2. Situation du logement</b>                     | p 46 |
| <b>3. Activités économiques et dynamique locale</b> | p 49 |

**VI. RESEAUX**


---

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| <b>1. Voies de communication</b> | p57 |
| <b>2. Assainissement</b>         |     |
| <b>3. Autres réseaux</b>         |     |

**VII. SYNTHESE DES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE**

p 60

- 
- 1. Servitudes d'utilité publique
  - 2. Contraintes liées à l'environnement, au paysage et au patrimoine
  - 3. Contraintes liées à l'activité humaine

p 60

p60

p61

**VIII. UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES**

p 62

- 
- 1. Evolution urbaine
  - 2. Evolution des équipements
  - 3. Accueil des entreprises
  - 4. Cadre de vie - patrimoine

p 62

p65

p65

p 66

**IX. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT**

p 66

## PREAMBULE

Ciran est une commune rurale de 418 habitants selon le dernier recensement<sup>1</sup> de 2006, d'une superficie de 1386 hectares.  
Elle est située à 5 km de Ligueil, 13 km de Loches et 48 km de Tours (voir carte ci-après).

La commune n'était pas dotée de document d'urbanisme. Le conseil municipal a donc décidé la mise en forme d'une carte communale.

La loi SRU<sup>2</sup> intervenue en décembre 2000, a instauré un document d'urbanisme destiné aux petites communes. Les modifications de cette loi intervenues en juillet 2003 (loi Urbanisme et Habitat) ont conforté ce rôle.

La carte communale amène les communes à établir un état des lieux de leur territoire puis à construire un projet communal sur la base de prévisions et d'objectifs de développement, dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Ce document se traduit par :

- un rapport de présentation déclinant le diagnostic (analyse de l'état initial du site et de l'environnement) et le projet communal (prévisions de développement),
- des documents graphiques, opposables au tiers, déterminant le zonage des secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elle ne l'est pas, en application des règles générales d'urbanisme. Ces règles (article L 111-1) sont rappelées ci-après.

La carte communale doit être réalisée dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme. C'est à dire dans un objectif de cohérence et de développement durable, d'équilibre entre espaces naturels et urbains, de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que d'économie dans l'utilisation de l'espace.

Comme tout document d'urbanisme, la carte communale prend en compte également les différentes lois et réglementations supra-communales telles que la loi sur l'Eau (mise en conformité en matière d'assainissement), la loi Paysage (protection et mise en valeur d'entités et de composantes paysagères).

Ce document d'urbanisme est approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique, ce qui permet aux habitants de donner leur avis.

Ce document présente le diagnostic (état initial, identité communale à travers une analyse spatiale du territoire puis une approche socio-économique et fonctionnelle), le projet communal et les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles. Enfin, un dernier chapitre développe les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et les mesures compensatoires.

---

<sup>1</sup> recensement janvier 2006

<sup>2</sup> Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

## CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)

### Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

#### Article L111-1

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

#### Article L111-1-1

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

### Article L111-1-2

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

### Article L111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

### Article L111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Nota : La date d'entrée en vigueur de l'article 28 de l'ordonnance 2004-637 a été modifiée par l'ordonnance 2004-727.

#### Article L111-1-5

En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du II de l'article 104-3 du code minier. Le permis de construire mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier.

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

## CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

### Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

#### Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)  
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)  
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)  
(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)  
(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983)  
(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)  
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)  
(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

#### Section I : Localisation et desserte des constructions

#### Article R111-2

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.

#### Article R111-3-1

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.

**Article R111-3-2**

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.

**Article R111-4**

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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

b) A 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'Etat.

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'Etat, 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.

**Article R111-5**

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 définies à l'article L. 110-3 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.

**Article R111-6**

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 .

**Article R111-7**

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.

**Article R111-8**

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.

**Article R111-9**

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.

**Article R111-10**

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.

**Article R111-11**

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.

**Article R111-12**

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.

**Article R111-13**

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.

**Article R111-14-1**

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

b) A 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) A 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) A 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.

**Article R111-14-2**

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.

#### Article R111-15

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.

### CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

#### Section II : Implantation et volume des constructions

#### Article R111-16

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.

#### Article R111-17

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 prennent jour sur les façades répondant à ces conditions ;
- les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal ;
- une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

#### Article R111-18

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.

#### Article R111-19

A 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.

**Article R111-20**

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.

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**  
**Section III : Aspect des constructions**

**Article R111-21**

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.

**Article R111-22**

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.

**Article R111-23**

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 .

**Article R111-24**

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.

## I - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

## 1 – Fiche d'identité

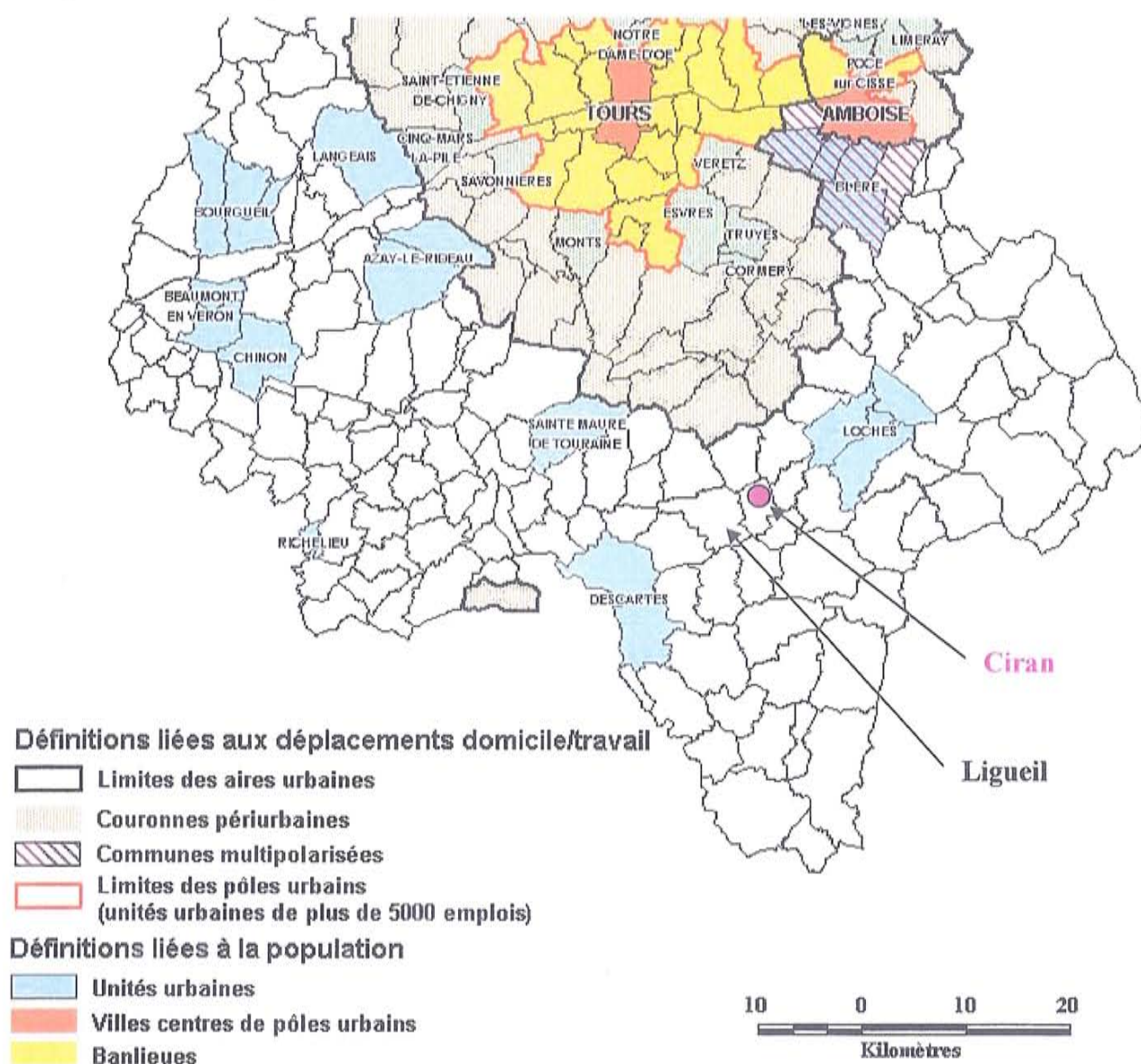
**CIRAN : 418 habitants janvier 2006 (373 hts en 1999)**

**Superficie : 1386 hectares (densité : 30 hts/km<sup>2</sup>)**

**Située à 5km de Ligueil 13 km de Loches / 48 km de Tours**

Carte extraite de l'Atlas Indre et Loire

« Espaces soumis à la périurbanisation en Indre et Loire en 1999 »

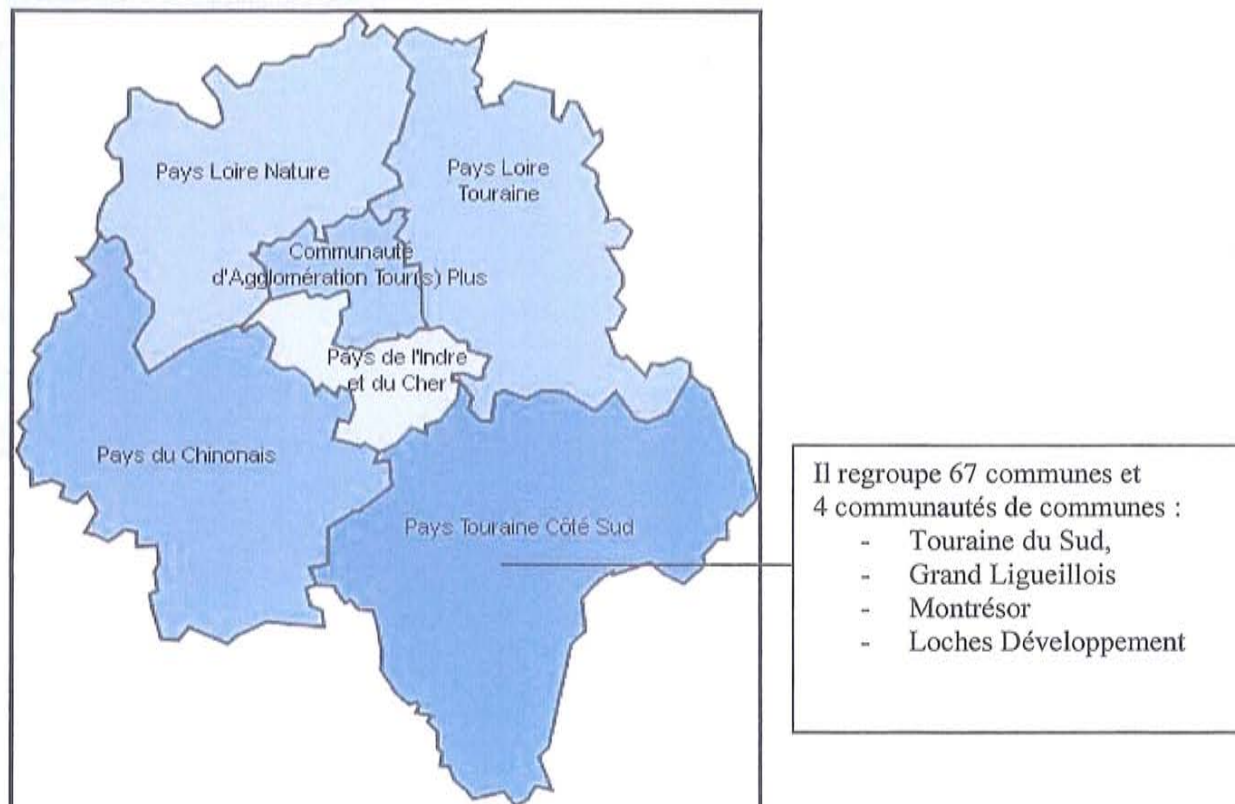


## 2 – Contexte intercommunal

La commune fait partie intégrante d'un ensemble de collectivités ou de syndicats intercommunaux ayant des vocations diversifiées.

- **Pays Touraine Côté Sud**

Département Indre et Loire et Pays :



- **Communauté de communes du Grand Ligueillois – création 14/12/2001**

**9052 habitants en 1999 - 17 communes :**

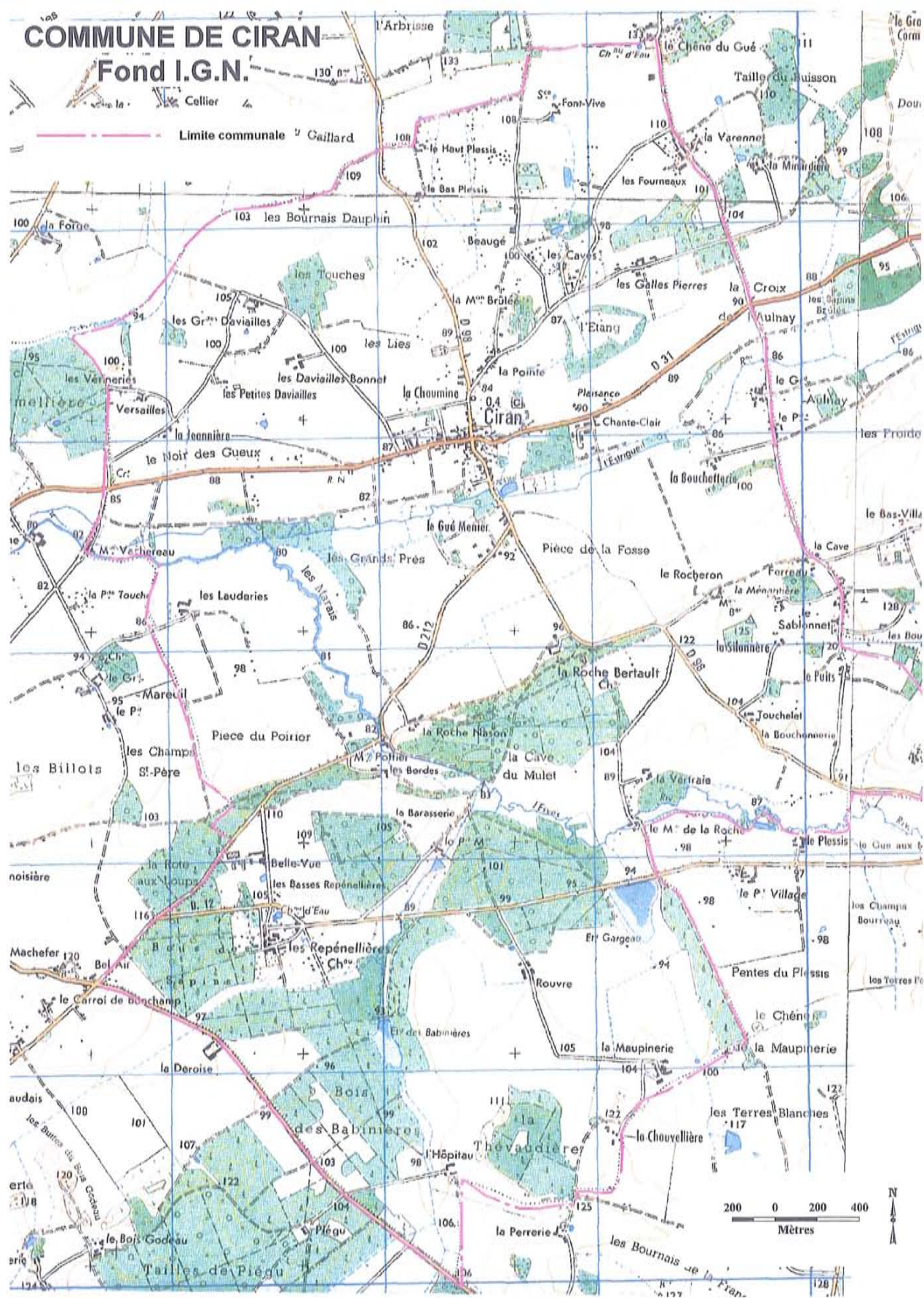
Bossée, Bournan, La Chapelle-Blanche-St-Martin, **Ciran**, Civray-sur-Esves, Cussay, Draché, Esves-le-Moutier, Ligueil, Louans, Le Louroux, Manthelan, Marcé-sur-Esves, Mouzay, Sepmes, Varennes, Vou.



Extrait « carte des structures intercommunales en Indre et Loire »

# COMMUNE DE CIRAN vue aérienne





### 3 - Présentation générale

La commune de Ciran est située à la confluence de deux petites rivières, l'Estrigueil et l'Esves ; le territoire communal s'étend au nord et au sud de la vallée de l'Estrigueil.

Le bourg est implanté juste au nord de la rivière ; il s'est développé de part et d'autre la RD 31, ancienne route d'Espagne, aujourd'hui un axe fréquenté Loches-Châtellerault.

Un projet de déviation est en cours d'instruction auprès des divers services de l'Etat.

Le territoire se partage entre espaces agricoles ouverts (économie liée aux cultures céréalières et un peu d'élevage) et quelques grands boisements dans la partie sud.

Le paysage vallonné offre de longues vues panoramiques permettant d'apprécier la douceur des courbes et l'harmonie des lignes et des couleurs.

Un habitat rural de qualité caractérise le territoire communal et plus largement, l'entité paysagère « la boutonnière de Ligueil ».

Les châteaux, domaines et boisements, l'étang Gargeau signent le territoire communal.

L'enjeu du projet communal est d'envisager l'extension des espaces constructibles, nécessaires au dynamisme local, en conciliant les contraintes techniques et environnementales au sens large.

## 4. Quelques éléments d'histoire

Sources :

*Documents communaux*

*Dictionnaire des communes de Touraine – Ed C.L.D. – 1987*

*Le patrimoine des communes de France – Ed Flottic – 2001*

*Ciran-la Latte – monographie historique – Louis Dubreuil-Chambardel -1904.*

L'origine du nom vient probablement du gaulois *mago* « champs de foire ou de réunion » et de l'anthroponyme Cisos, qui forme Cisomago, « le marché de Cisos », nom ancien de Ciran, cité par Grégoire de Tours.

Cisam est le nom du village en 1290. Il devient à partir du XVI<sup>e</sup> siècle, Ciran-la-Latte.

Les prospections au sol menées ces dernières années sur le territoire de Ciran attestent la présence de l'homme dans cette partie de la vallée de l'Estigueil depuis le Paléolithique moyen. Les terrains sableux, en bordure du cours d'eau, facilitent sans doute l'occupation des lieux au Mésolithique et la mise en valeur des sols au Néolithique.

Les sépultures mérovingiennes mises à jour derrière l'église indiquent une occupation continue pendant tout le haut Moyen Age.

De nombreuses monnaies impériales ont été découvertes ainsi que les vestiges de la voie romaine qui allait de Loches à Poitiers en passant par Ligueil. La présence d'un atelier monétaire mérovingien est envisagé à Ciran. Les monnaies d'or étaient frappées de Cisomo Vico (nom de Ciran au VIII<sup>e</sup> siècle).

Grégoire de Tours (Evêque de Tours de 573 à 594) relate que Saint Martin (Evêque de Tours entre 371 et 397), lors d'une tournée dans son diocèse, passa à Ciran où il prêcha l'évangile, détruisit les idoles et édifia, en ce lieu une église.

L'église Saint-Symphorien est une construction rehaussée au XI<sup>e</sup> siècle.

A partir des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècle, le territoire est partagé en de nombreux fiefs : la seigneurie de Ciran, comprenant la plus grande partie du bourg, celles de Beaugé, du Gué-Meunier, de Plaisance, de la Roche-Bertault, du Rocheron, de Rouvre, et de la Roche-Nazon. Entre 1400 et 1500, 170 hectares de terres furent défrichés et cette rapide prospérité se manifesta par l'établissement de six moulins sur les rivières de l'Esves et de l'Estrigueil.

Deux établissements des ordres militaires, hospitaliers et peut-être templiers à l'origine, existaient sur le territoire de Ciran à Launay-Bidault et à l'Hôpital.

Ciran se trouvait jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle sur l'axe de la grande route d'Espagne favorisant le développement humain et commercial à Ligueil et ses environs. Un relais de poste est créé dans le bourg de Ciran, entre ceux de Varennes et de Ligueil. La déviation de la route après 1752 prive ces relais du Lochois d'une grande part de leur clientèle.

La Révolution marque le déclin du bourg, les demeures seigneuriales disparaissent, à l'exception du manoir de Rocheron et du castel de la Roche-Bertault.

La population est de 537 en 1801 et à 419 en 1808. Puis au XIX<sup>e</sup> siècle, la population s'est régulièrement accrue jusqu'en 1872 et atteint le chiffre de 623 habitants.

Le chemin de fer de Loches et Ligueil (liaison Tours – Châteauroux) a laissé en témoignage une gare construite vers 1880 (aujourd'hui une habitation) et le tracé de la ligne. Active de 1889 à 1949, la station est fermée à cette date, en même temps que la ligne.

## II. ENVIRONNEMENT

### 1. CONTEXTE PHYSIQUE

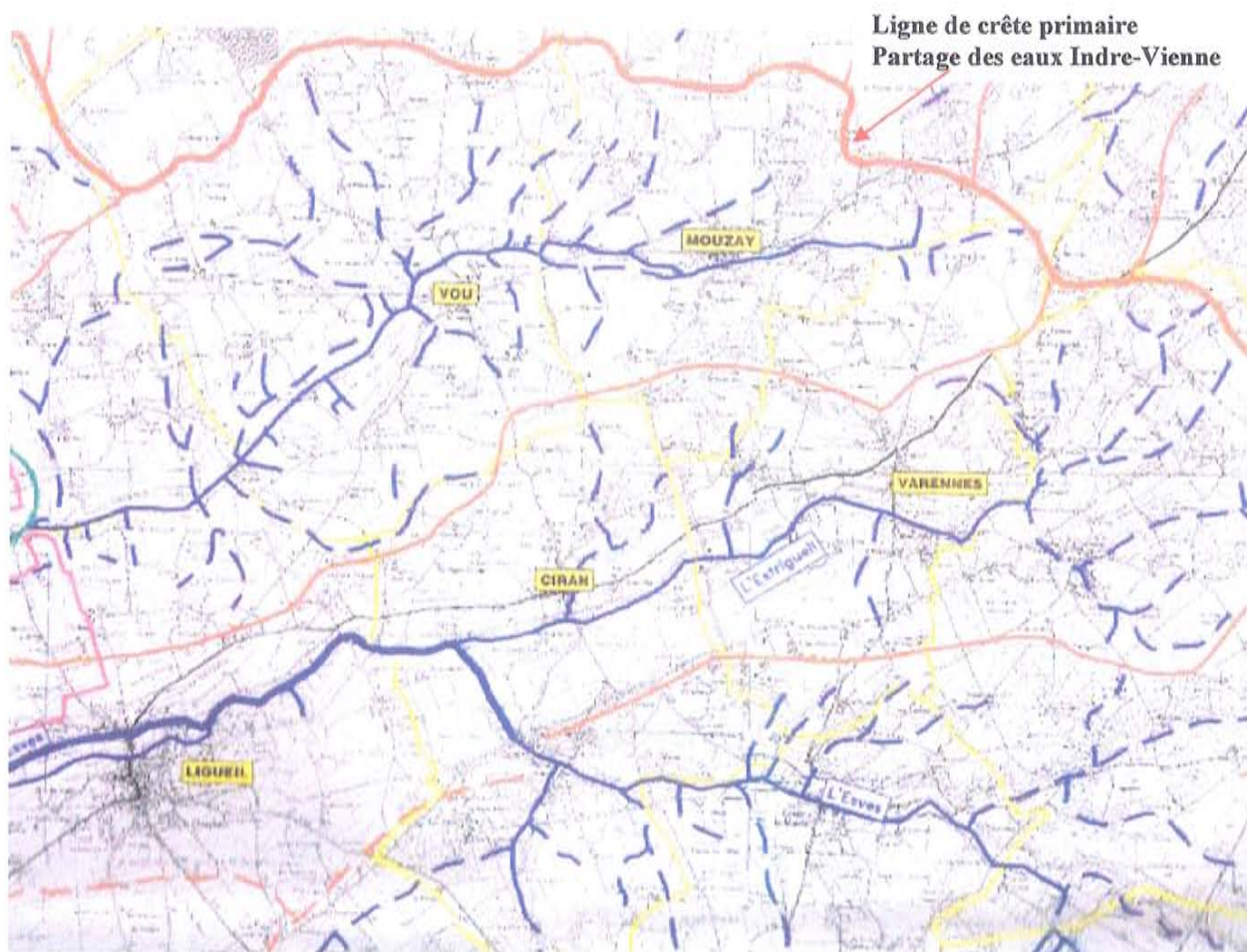
#### 1.1. Topographie (voir carte Unités paysagères)

**Deux lignes de crêtes orientées Est-Ouest créent des limites visuelles marquées :**

- au nord, crête passant par « le chêne du Gué », hauteur 133m, ponctuée par le château d'eau. Points de vue spécifiques sur la vallée de l'Estrigueil (vers Ciran) et la vallée de la Ligoire (vers Vou).
- plus au sud, crête sur laquelle se distingue le domaine le Rocheron et le château la Roche Bertault. Vues également spécifiques sur la vallée de l'Estrigueil (vers Ciran) et la vallée de l'Esves (vers Esves-le-Moutier).

La RD 31 traversant la commune Est-Ouest ainsi que les routes perpendiculaires (RD 98 et route de la Croix de l'Aulnay) permettent d'appréhender directement ces larges ondulations du relief, l'alternance vallées – collines ainsi que l'ouverture du paysage.

*La carte topographie-hydrologie à l'échelle du Pays de Ligeil (extraite du zonage assainissement) montre cette alternance de vallées et de collines soulignées par les lignes de crêtes principales et secondaires orientées principalement Est-Ouest.*

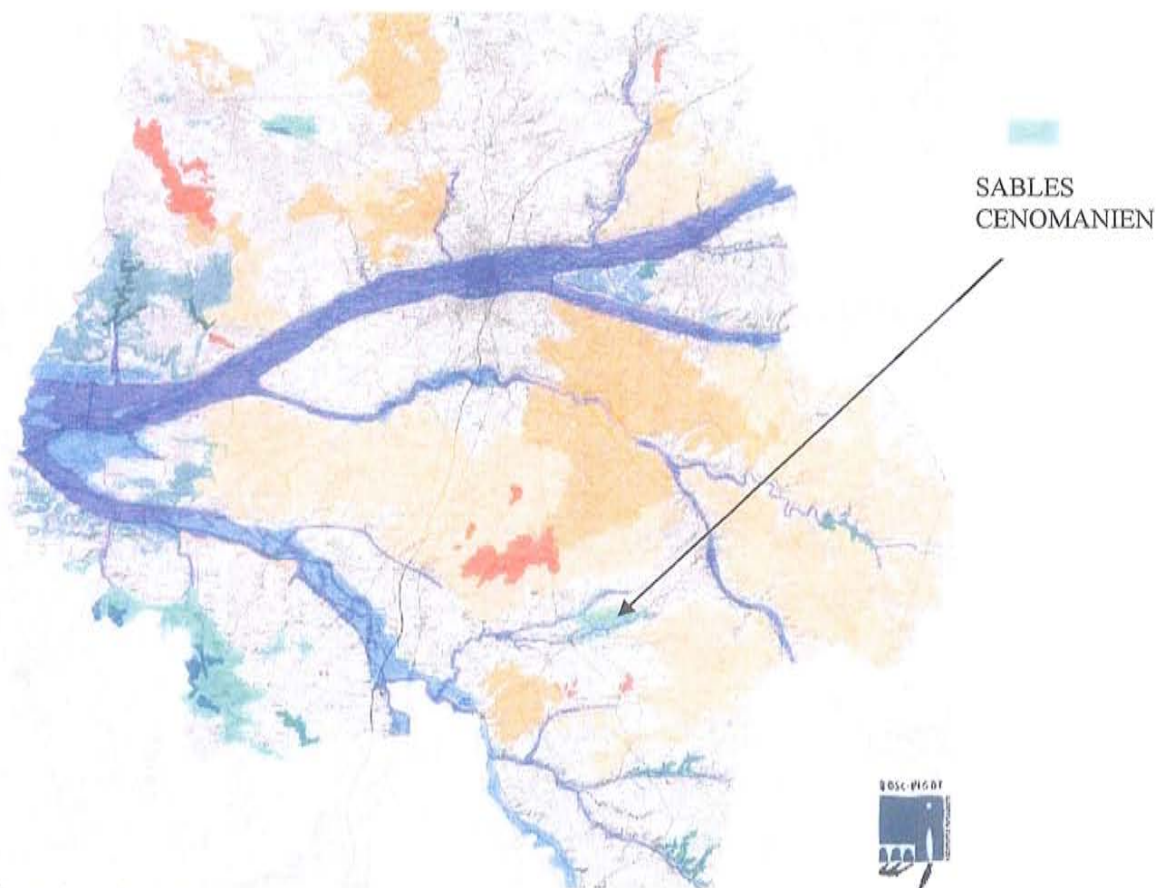


## 1.2. Géologie – pédologie (source : Atlas des paysages de l'Indre et Loire - schéma d'assainissement – documents communaux)

Ciran se situe dans une région naturelle dont l'originalité vient de sa structure géologique : une faille géologique Est-Ouest et le passage d'un pli anticlinal d'orientation Ouest-Sud-Ouest / Est-Nord-Est. Le dôme anticlinal, bombement largement érodé dans sa zone axiale est creusé en son centre : le Bray de Ligueil, c'est-à-dire une dépression où les ressources du sous-sol ont été mises à nu et exploitées (anciennes carrières encore visibles).

Le paysage correspond ainsi à une boutonnière, une dépression en amande correspondant à l'anticlinal évidé par l'érosion des vallées coulant vers la Vienne, au cœur de laquelle affleurent les sables cénomaniens (Crétacé), pratiquement les terrains les plus anciens de la Touraine. Ces sables humides contiennent une nappe d'eau souterraine.

Le territoire communal est composé de deux parties qui s'articulent sur l'escarpement de la faille de la Roche-Bertault : au nord, les sols correspondent au Céno manien, et au sud, les terrains boisés et humides qui correspondent à des argiles à silex. Les sols des terroirs du nord sont sableux ou calcaires (bruns eutrophes et bruns calcaires), et ceux de la partie sud sont des bournais lessivés.



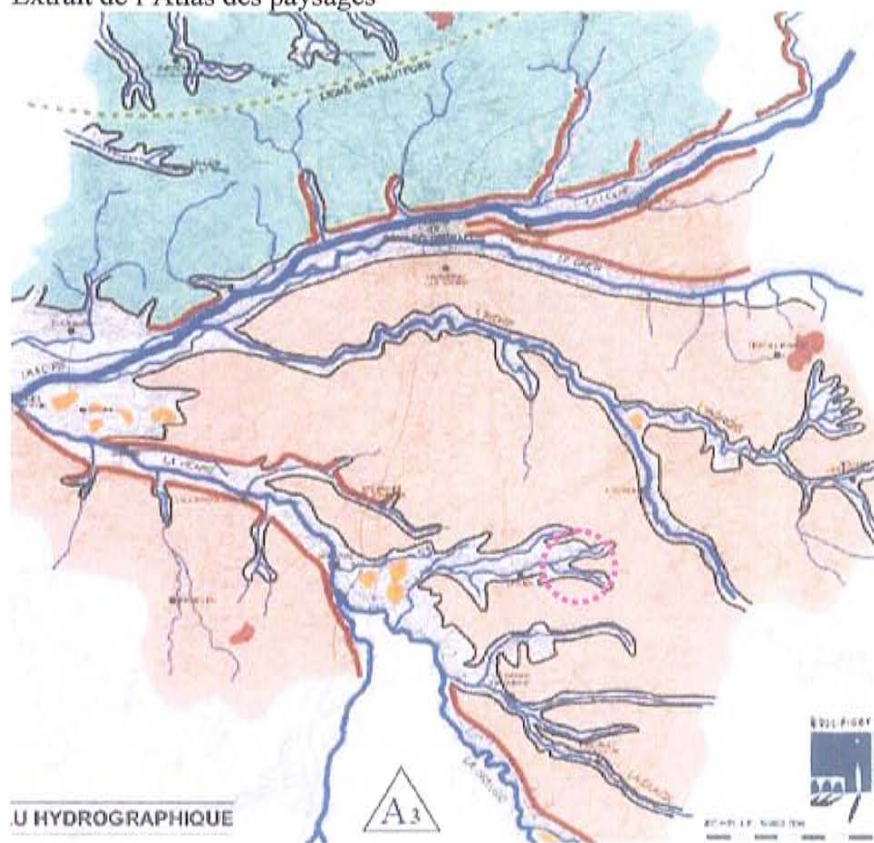
Carte des principales zones de matériaux de carrières en Indre et Loire - Extrait de l'Atlas des paysages

Ancienne carrière située à proximité du cimetière



### 1.3. Hydrographie

Extrait de l'Atlas des paysages



La commune de Ciran est située à la confluence de deux petites rivières, l'**Estrigueil** et **Esves** et le territoire communal s'étend au nord et au sud de la vallée de l'Estrigueil.

L'**eau** est peu visible, souvent suggérée par la végétation ou la perception des fossés qui soulignent des limites de boisement ou traversent les grandes cultures. La traversée des rivières et la présence d'anciens moulins font néanmoins percevoir sa présence.

L'**étang Gargeau** offre une vaste étendue d'eau au caractère naturel (création liée au château des Repénellières) ; le petit édifice au bord de la route, autrefois hangar à bateaux, témoigne d'un usage ancien d'agrément. L'étang communal marque aussi la présence de l'eau dans un cadre plus aménagé.

Du Turonien inférieur, sort la source de Fontvive, au nord-est, dont les eaux vont rejoindre l'Estrigueil au niveau du lavoir de Ciran.

Le ruisseau de l'Esves est classé en 2ème catégorie piscicole.

## **2. MILIEUX NATURELS REPRESENTATIFS DE LA COMMUNE**

source : Porter à la connaissance de l'Etat / DGEAF d'Indre-et-Loire >> voir cartes ci-après

Le Porter à la connaissance de l'Etat reprend les éléments mentionnés dans le **document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) d'Indre-et-Loire** ; concernant la commune de Ciran, ce dernier identifie sur ce territoire deux enjeux pour la biodiversité :

- la biodiversité moyenne et l'appauvrissement des zones d'intérêt écologique ;
- la disparition ou l'absence de trame verte.

Pour le développement de la biodiversité, il est important de prendre en compte la continuité des corridors écologiques terrestres, notamment des réseaux de haies, et aquatiques.

**L'étang Gargeau** est reconnu comme une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I – voir carte ci-après

**Un saule blanc**, situé à la sortie du bourg sur la route D'Esves-le-Moutier, au bord de l'étang communal est cité comme un arbre remarquable dans le Porter à la connaissance.



*Etang Gargeau*



*Saule au bord de l'étang communal*

La commune de Ciran compte **271 ha de bois**, soit **19.5 % de son territoire**.

Les massifs principaux se situent au sud de la commune sur les versants crayeux. L'essentiel des boisements est constitué de résineux, soit en futaie pure soit en mélange futaie et taillis. Néanmoins quelques massifs feuillus sous forme de mélange de taillis et futaie sont présents au Sud-Ouest et dans le nord de la commune. On note enfin quelques peupleraies importantes le long de l'Esves.



*Boisements vallée de l'Esves « la Cave du Mulet »*



*Prairie et boisements en bord de l'Esves (proximité La Vertraie)*

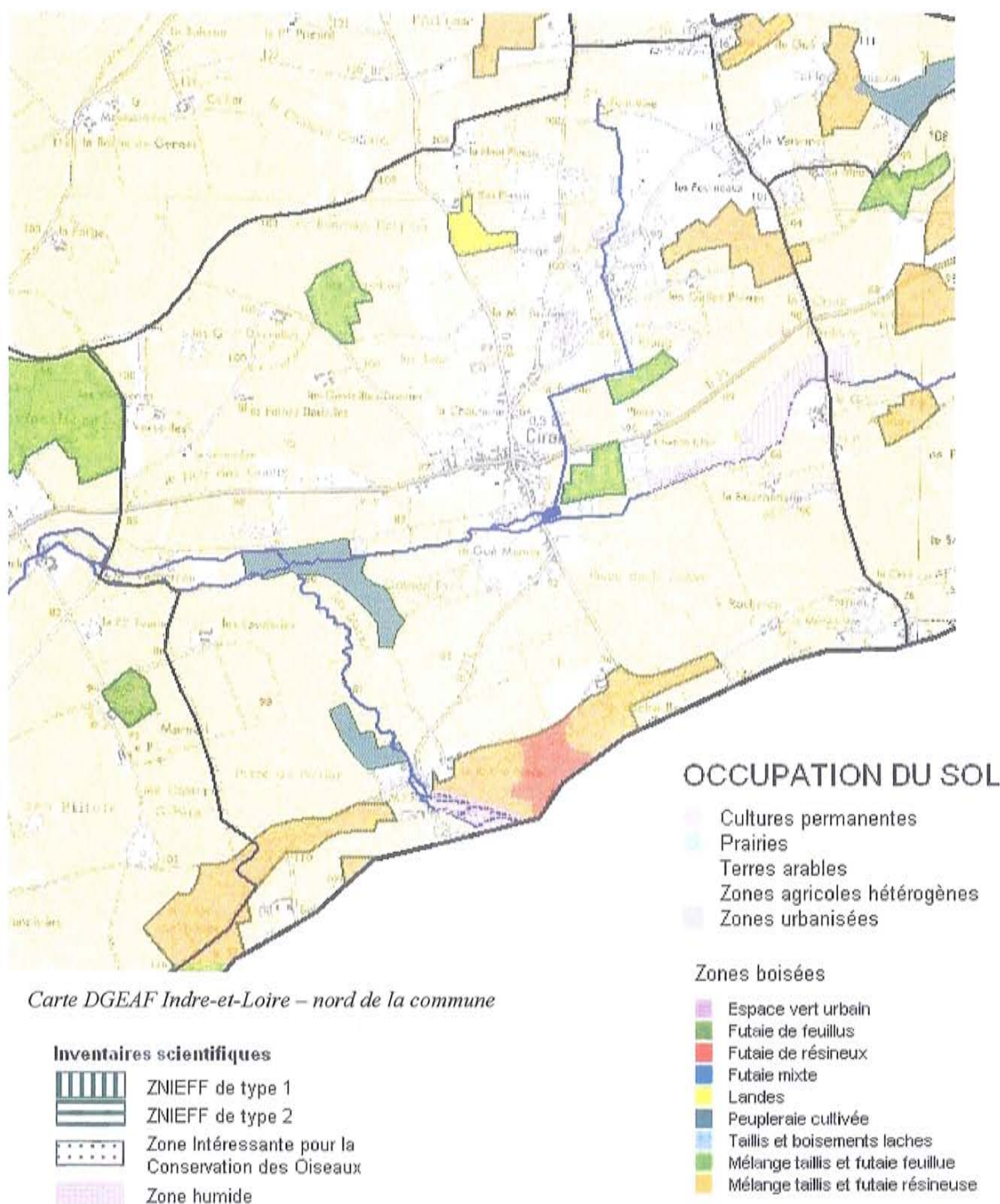
✓ **Eau**

Source : Porter à la connaissance de l'Etat / DGEAF d'Indre-et-Loire >> voir cartes ci-après

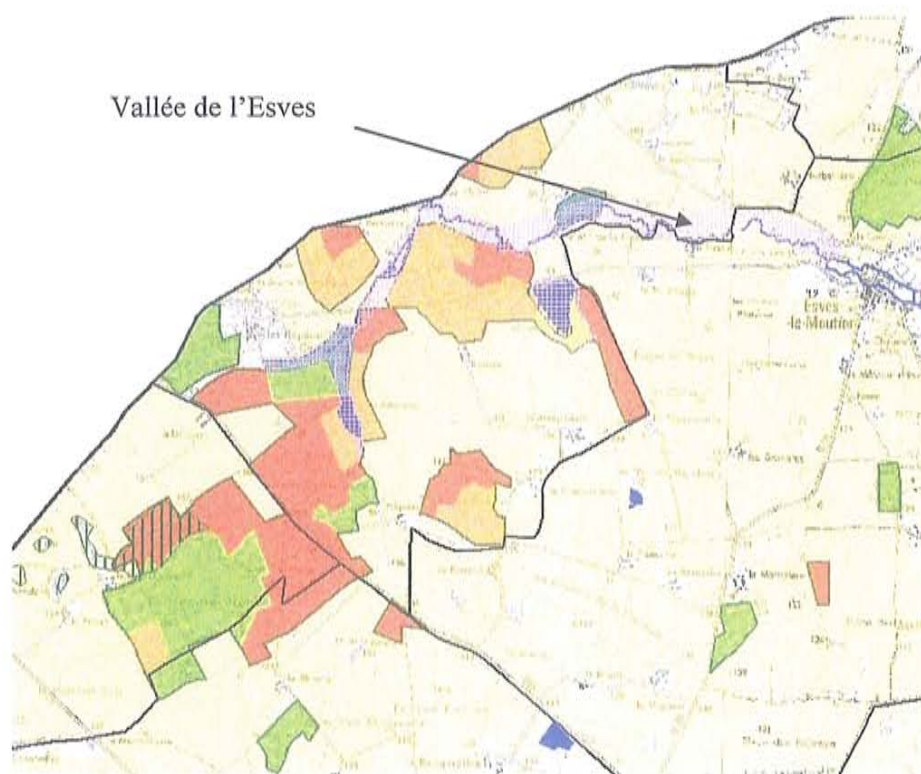
L'Esves et l'Estrigueil, principaux cours d'eau de la commune, sont accompagnées de zones humides intéressantes.

On entend par zones humides les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables « infrastructures naturelles » qui épurent, régulent le régime des eaux, ré-alimentent les nappes souterraines. Leur préservation est indispensable.

Les milieux humides tels que bordures des deux ruisseaux, étangs, marres... doivent être protégés.



Carte DGEAF Indre-et-Loire – nord de la commune



*Carte DGEAF Indre-et-Loire – sud de la commune*

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit l'eau comme faisant partie du patrimoine commun de la nation.

Cette loi favorise la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, par un ou des schémas directeurs d'aménagement et de gestion qui fixent pour chaque bassin les objectifs généraux d'utilisation.

Ces schémas prennent en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définissent de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

**Pour cela, la commune doit veiller à respecter le SDAGE qui vise à concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau afin d'assurer :**

- la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
- la protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux, ainsi il convient d'adapter la capacité d'assainissement aux projets de développement
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique ;
- la répartition de cette ressource en conciliant, lors de son usage, les divers besoins de notre société.

Par ailleurs, le document de gestion de l'espace agricole et forestier identifie trois enjeux pour l'eau et les milieux humides sur ce territoire :

- la mauvaise qualité physico-chimique des cours d'eau ;
- l'alimentation en eau potable ;
- la disparition des milieux humides remarquables.

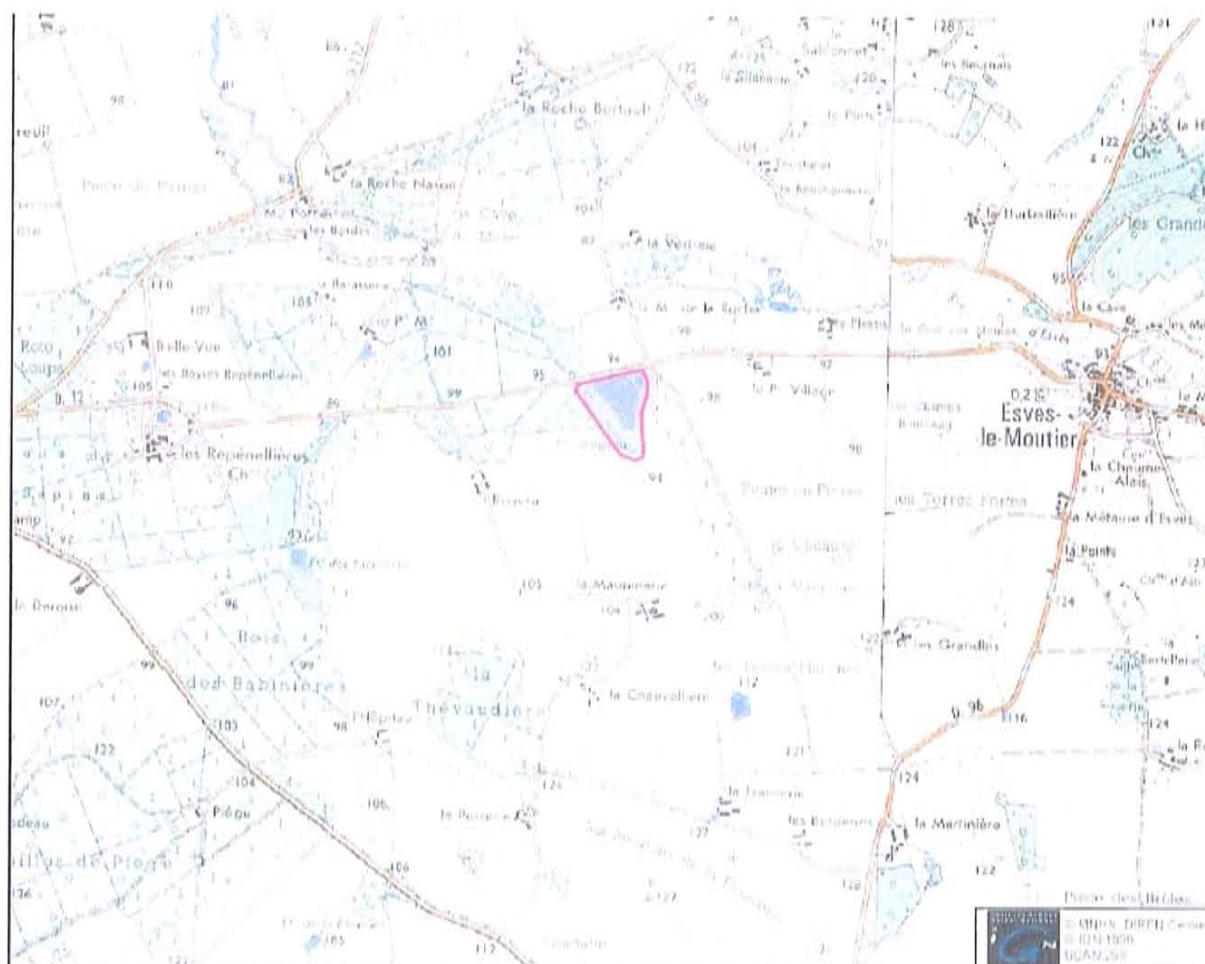
Afin de répondre à ces enjeux, les objectifs sont de maîtriser les pollutions agricoles, mais aussi les pollutions industrielles et domestiques, de protéger les gisements d'eau souterraine, de maîtriser les prélèvements sur les eaux souterraines et superficielles, de protéger les zones humides, de retrouver les dynamiques naturelles des cours d'eau et de maintenir la diversité biologique existante.

## INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Nom : **ETANG GARGEAU - ZNIEFF Type 1** Année prescription : 1985

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs géographiques généralement limités (les ZNIEFF de type 2 sont plus étendues) qui présentent des espèces ou des milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ce sont des zones particulièrement sensibles à toutes transformations pouvant intervenir dans leur périmètre ou à proximité immédiate de ce dernier.

N° de zone : 40590000



Date impression : 22/05/2002

Echelle 1/25000



**DIREN**

5 Avenue Buffon - B.P. 6407 - 45064 Orléans cedex 2 - Téléphone : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 69  
E-mail : [diren@centrval.loireval.gouv.fr](mailto:diren@centrval.loireval.gouv.fr) - Site Internet : [www.milieu.gouv.fr/centre](http://www.milieu.gouv.fr/centre)



### III. PAYSAGE ET PATRIMOINE

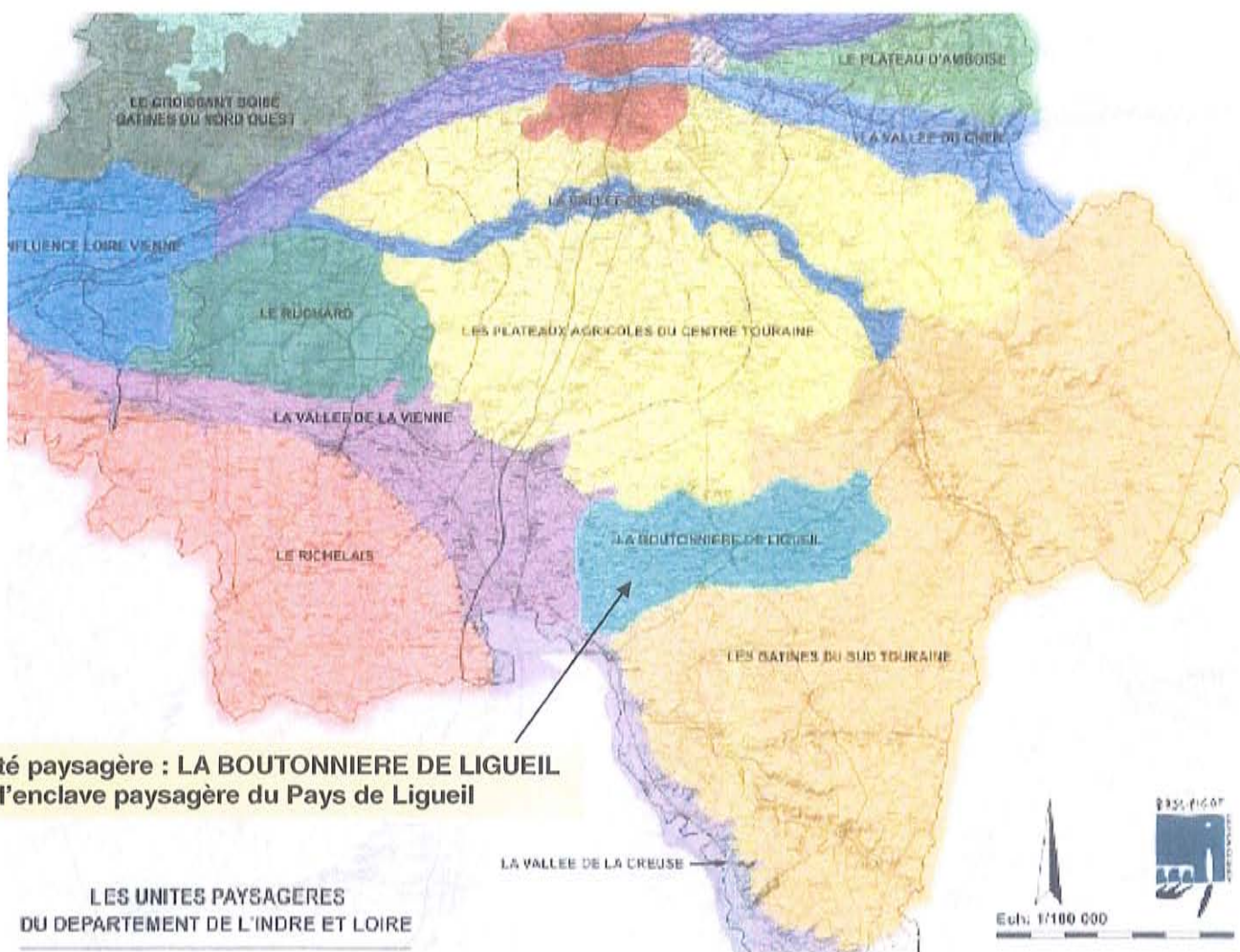
#### 1 - Contexte territorial

La commune appartient à l'entité paysagère «La Boutonnière de Ligueil » ou l'enclave paysagère du pays de Ligueil, définie dans l'**étude des paysages de l'Indre et Loire (site DIREN)** :

- Une occupation humaine très ancienne, l'influence de développement du Grand Pressigny pendant la préhistoire.
- Une réalité géologique : *faille géologique - passage d'un pli anticlinal d'orientation Ouest-Sud-Ouest / Est-Nord-Est. Le bombement ainsi constitué est largement érodé dans sa zone axiale : constitution d'une boutonnière.*
- Un paysage agréable vallonné animé de longues vues panoramiques permettant d'apprécier la douceur des courbes et l'harmonie des lignes et des couleurs. Une économie liée aux cultures céréalières et un peu d'élevage.
- Un habitat rural de qualité : cour fermée par un mur.
- Un développement humain et commercial majeur à Ligueil qui se trouvait (jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle) sur l'axe de la grande route d'Espagne. Une zone d'habitat homogène très caractéristique et identitaire.

Trois éléments identitaires du paysage sont soulignés :

- 1 – Harmonie paysagère, douceur et souplesse des lignes courbes,
- 2 – un patrimoine végétal de qualité : ponctuation de nombreux arbres isolés
- 3 – caractère d'un patrimoine architectural préservé.



## **2. UNITES ET SOUS-UNITES PAYSAGERES , COMPOSANTES IDENTITAIRES**

*(voir carte Paysage-Patrimoine)*

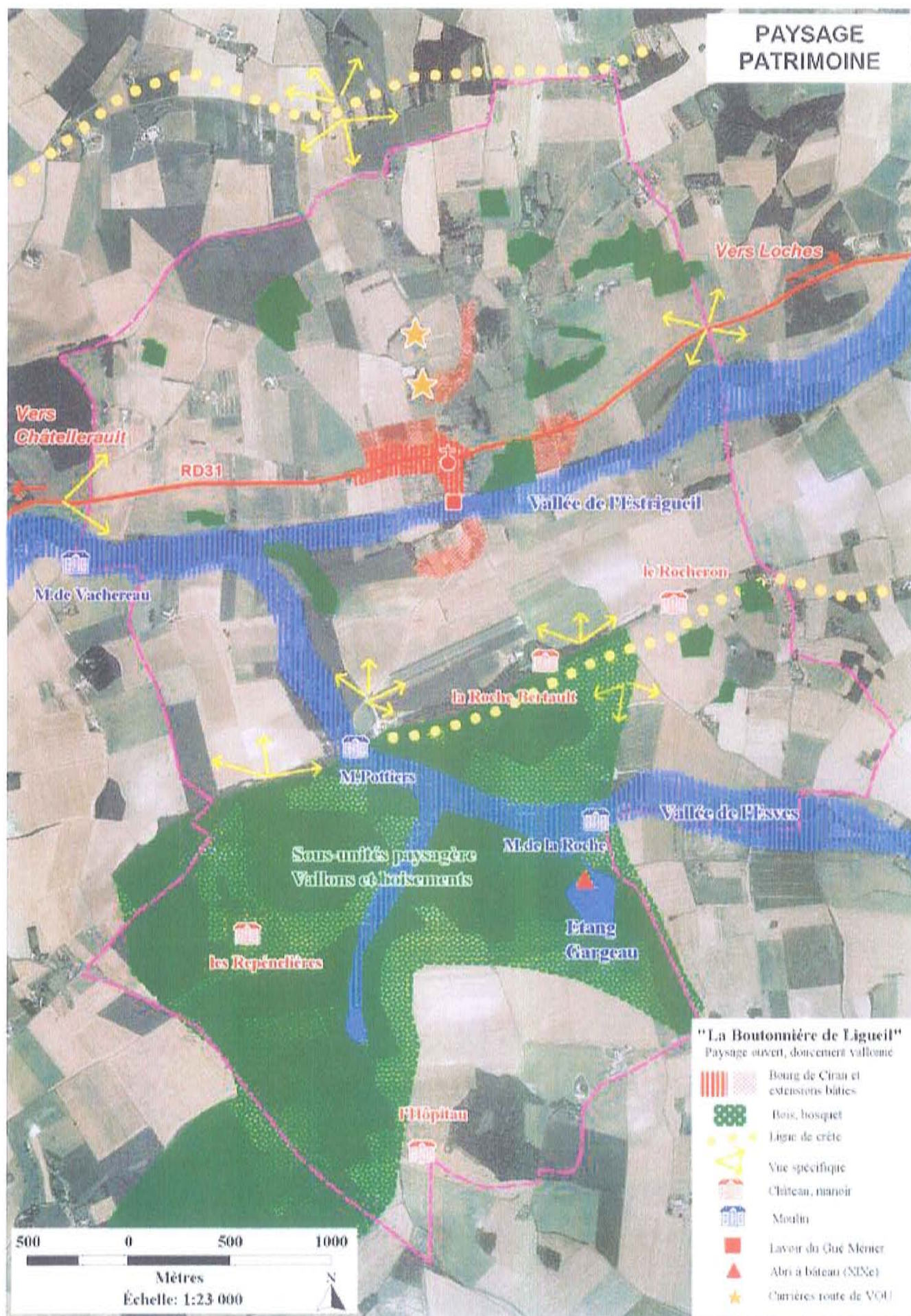
Le paysage peut être considéré comme l'ensemble des éléments perceptibles d'un territoire, reflet des interactions entre les conditions physiques et les interventions humaines, traduction d'une relation matérielle et symbolique entre un groupe social et son espace de vie.

Ce système complexe est structuré par différentes composantes : relief, échelle de vision, éléments arborés, agriculture, bâti, eau, infrastructures.

Une unité paysagère correspond à une partie de territoire caractérisée par une ambiance spécifique, résultant de l'organisation particulière des composantes.

Plusieurs composantes structurent l'unité paysagère « la Boutonnière de Ligueil », paysage homogène et très lisible :

- le relief : **deux lignes de crêtes orientées Est-Ouest créent des limites visuelles marquées**
- Le **caractère agricole domine** ; les grandes cultures créent un paysage ouvert et apportent une variété de couleurs et de textures. L'habitat rural, les **fermes** isolées s'inscrivent dans le paysage par leur implantation en ruptures de pentes, leur architecture et leurs matériaux (les Galles Pierres, le Haut Plessis, la Roche Nason,...). La sensibilité du paysage est importante : tout élément nouveau a un fort impact visuel.
- 
- Les **friches humides ou boisées** caractérisent également ce paysage et révèlent la spécificité du sol et sous-sol : anciennes carrières ou terres aujourd'hui peu propices à l'exploitation.
- La **trame végétale** est un élément d'identité important dans ce paysage ouvert et doucement vallonné. Les **bois ou bosquet** ont un fort impact visuel dans le paysage : les Touches, l'Étang, la Silonnère,... et la variété des essences, notamment la présence des pins apportent une diversité.  
**Les boisements plus vastes liés au château des Repénellières** constituent une sous unités paysagère à part entière : les vues sont courtes, l'étang Gargeau, les bois et le bâti témoignent directement de l'emprise du domaine.  
 Quelques **arbres isolés** ponctuent les grandes cultures, captent le regard et se dessinent sur l'horizon. Les arbres accompagnent également le bâti.  
**Les peupleraies et les boisements linéaires** de saules ou d'aulnes soulignent la présence des rivières, en particulier l'Estrigueil.
- **L'eau des rivières** est peu visible, souvent suggérée par la végétation ou la perception des fossés qui soulignent des limites de boisement ou traversent les grandes cultures. La traversée des rivières et la présence d'anciens moulins font néanmoins percevoir sa présence.
- **L'étang Gargeau** offre néanmoins une vaste étendue d'eau au caractère naturel (création cependant liée au château des Repénellières) ; le petit édifice au bord de la route, autrefois hangar à bateaux, témoigne d'un usage ancien d'agrément. L'étang communal marque aussi la présence de l'eau dans un cadre plus aménagé.



## Unité paysagère : LA BOUTONNIERE DE LIGUEIL



Le relief induit l'ouverture du paysage – les lignes de crête limitent la vue et créent un paysage de courbes.

La ponctuation du bâti et de la végétation participe à l'identité du paysage.

Le paysage est sensible >> fort impact de chaque élément nouveau

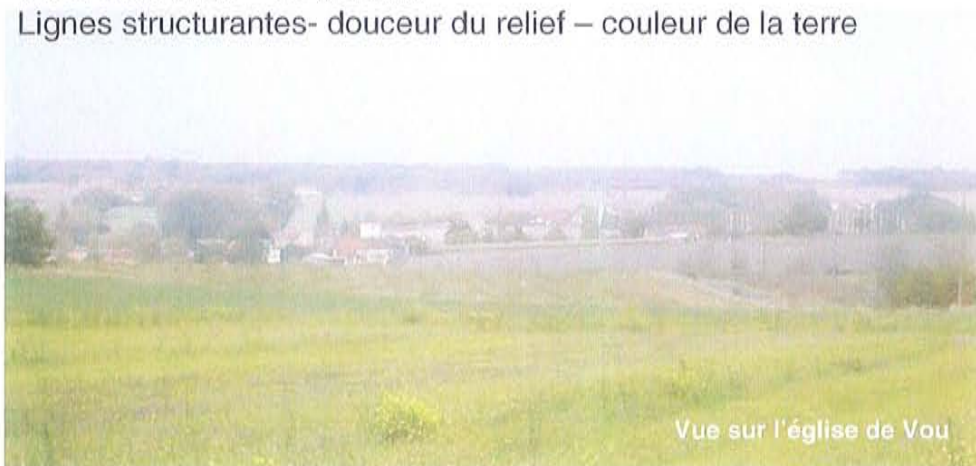


Enjeu : inscription de la déviation dans le paysage



Vues lointaines – co-visibilité

Lignes structurantes- douceur du relief – couleur de la terre



Vue sur l'église de Vou



Vue sur la vallée de l'Esves – au dessus de la Vertraie



**Le Rocheron**

Territoire rural – vocation agricole – grandes cultures –  
Fermes isolées - Patrimoine rural – lien bâti / territoire



**Les Davailles**

Implantation du bâti en rupture de pente , volumes, tons : identité



**Le Haut Plessis**  
Accompagnement végétal

**Les Galles Pierres**



## Diversification de l'agriculture - Elevages



Friches, milieux humides diversité environnementale et paysagère



## LA VEGETATION – L'EAU : ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE DIVERSITE – PATRIMOINE NATUREL



**L'Estriguet**



**Les Galles Pierres**



**Le Haut Plessis et château d'eau le Chênes du Gué**



**Les Touches**

## Sous-unité paysagère : vallons de l'Esves et boisements



Limites visuelles, lisières,  
étang Gargeau, moulin de la Roche, château les Repénellières



### 3. PATRIMOINE BATI, CULTUREL ET HISTORIQUE

#### 2.1. Patrimoine bâti

##### **Eglise Saint-Symphorien :Xe, XVe, XVIIe, XVIIIe et XIXe siècle - Tuffeau**

L'église primitive a été fondée par Saint Martin, Evêque de Tours en 381 et fondateur des premières églises rurales de la Gaule ; la construction a été rehaussée au 11<sup>e</sup> siècle.

Le clocher a un beffroi en charpente recouvert d'ardoises à petites lucarnes.



Eglise Saint-Symphorien



Château de la Roche-Bertault et parc arboré

##### **Le château de la Roche-Bertault : XVe, restauré et agrandi au XIXe siècles - Tuffeau**

Au sud du bourg, le château constitue un ensemble remarquable dans l'axe de la RD98, ponctuant le coteau boisé, et s'inscrivant au cœur d'un écrin végétal. Il se compose d'un corps de bâtiment orienté nord-sud, sur la façade occidentale duquel s'appuie une tour d'escalier polygonale. Il est prolongé au nord-ouest d'une grosse tour cylindrique, autrefois crénelée, à laquelle est accolée une autre tour plus petite.

**Château les Répénelières** : début XIXe siècle, situé au cœur d'un ensemble boisé.

Située à flanc de coteau, en rupture de pente, la **ferme du Rocheron** tient également une place spécifique dans le paysage de la vallée de l'Estrigueuil. Les bâtiments de cette métairie, manoir du XVIIe siècle, s'ordonnent autour d'une cour carrée : vaste grange à auvent triangulaire caractéristique, logis d'habitation qui s'étire jusqu'à un pavillon carré qui forme une liaison avec la grange. Au moyen âge, cet ancien fief relève de la Roche-Bertault, de la comanderie de Fretay et du prieuré d'Esves-le-Moutier.



ferme du Rocheron

Les cours d'eau peu encaissés faisaient tourner de nombreux **moulins** : le Petit-Moulin sur le ruisseau de l'Etang, le moulin de la Roche, équipé en son temps d'une turbine pour la production électrique et le Moulin Pottiers sur l'Esves, et sur l'Estrigueil : le moulin d'Aulnay, du Gué-Menier, le Moulin-Vachereau.



**Le moulin Pottier : XVe et XIXe siècle - Tuffeau**

Ce moulin appartenait au fief de la Roche-Nazon, relevant de Ligueil et de la Roche-Bertault. Il sera ensuite rattaché pendant plus d'un siècle au domaine des seigneurs du Gué-Meunier.

Le moulin est vendu comme bien national en 1793.

**Ancienne écurie : XVIIIe siècle – Tuffeau**



Dépendant sans doute du relais de poste de Ciran situé à proximité, cette ancienne écurie comprenait des ouvertures parfaitement symétriques qui apparaissent encore nettement. Au centre se trouvaient les portes principales dont l'une murée, a été aménagée en pigeonnier dans sa partie haute.

En face se tient un petit pavillon ayant probablement servi de mairie.

**Granges à auvent caractéristiques du pays de Ligueil.**



Ferme des Galles Pierres

## 2.2. Petit patrimoine



Le balisage des chemins de randonnée culturels Saint Martin est matérialisé par des **bornes contemporaines** similaires à celles qui existaient à l'époque de Saint Martin (4<sup>e</sup> siècle) le long des voies romaines. Les lettres D St M correspondent au Doyenné de Saint-Martin.

Une **borne** a été découverte sur le vieux chemin de Ligeuil à Esves-le-Moutier. Elle délimitait probablement les propriétés de la Basilique Saint-Martin-de-Tours, à la limite de Ligeuil et de Ciran. Elle fut transportée dans le parc du château des Repelières en 1905.



Plusieurs **calvaires** ponctuent le territoire aux croisées des chemins.

Le calvaire de Bellevue – première moitié du XX<sup>e</sup> siècle est en bois et calcaire, planté sur un tertre constitué de gros blocs de pierre. Une grande croix de bois portant un Christ crucifié est entourée de conifères qui créent un fond de scène singulier. Ce calvaire très classique, érigé par le propriétaire des Répénellières au carrefour de la route de Ciran et du chemin traversant ses terres, a bénéficié d'une complète restauration.



### Lavoir – 1905 Bois et calcaire

Rue George-Sans, en face du plan d'eau communal.

Les lavoirs de villages sont aménagés à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou au début du XX<sup>e</sup> siècle, époque à laquelle se développent les préoccupations hygiénistes et le souci de faciliter le travail pénible, notamment celui des lavandières.

A Ciran, le vaste lavoir couvert d'un toit d'ardoise, possède, outre le bassin au sol pavé dans lequel est retenue l'eau de l'Estrigueuil, une cheminée pour le chaudron dans lequel est « cuite » la lessive : c'est le linge « buée ». Le linge est ensuite battu, puis rincé à grande eau.

## IV. ANALYSE URBAINE

*(voir carte Organisation du bâti)*

- **Le bourg de Ciran et les extensions bâties** vers la Pointe, le Gué Menier et Plaisance constituent une sous-unité paysagère spécifique marquée par :
  - le bourg situé sur la RD31, au nord de la rivière : structure groupée très lisible bâtie le long de la RD 31 (ponctuée par l'église, la mairie, l'école) et en épaisseur rue Georges Sand (qui rejoint la rivière au sud) et rue Agnès Sorel vers le nord. L'habitat ancien domine mais quelques maisons pavillonnaires se sont développées à l'entrée Ouest et au nord de la mairie.
  - le lotissement de la Taille de Plaisance, extension en dehors du bourg et séparé par un bois, situé à l'Est sur la RD31 au lieu dit « Plaisance ». Sa réalisation s'est faite sur des terrains communaux donnés suite au remembrement.
  - un petit noyau d'habitat ancien au Gué Ménier de l'autre côté de la rivière, se prolongeant avec quelques maisons pavillonnaires le long de RD 212 ou route de moulin Pottiers.
  - un noyau d'habitat ancien plus étendu sur la Pointe (où se situe le cimetière), marqué par de l'habitat ancien et des maisons résidentielles récentes (moins de 10 ans).

*>> L'ensemble de ce secteur constitue un site d'enjeu pour l'accueil de nouvelles habitations.*

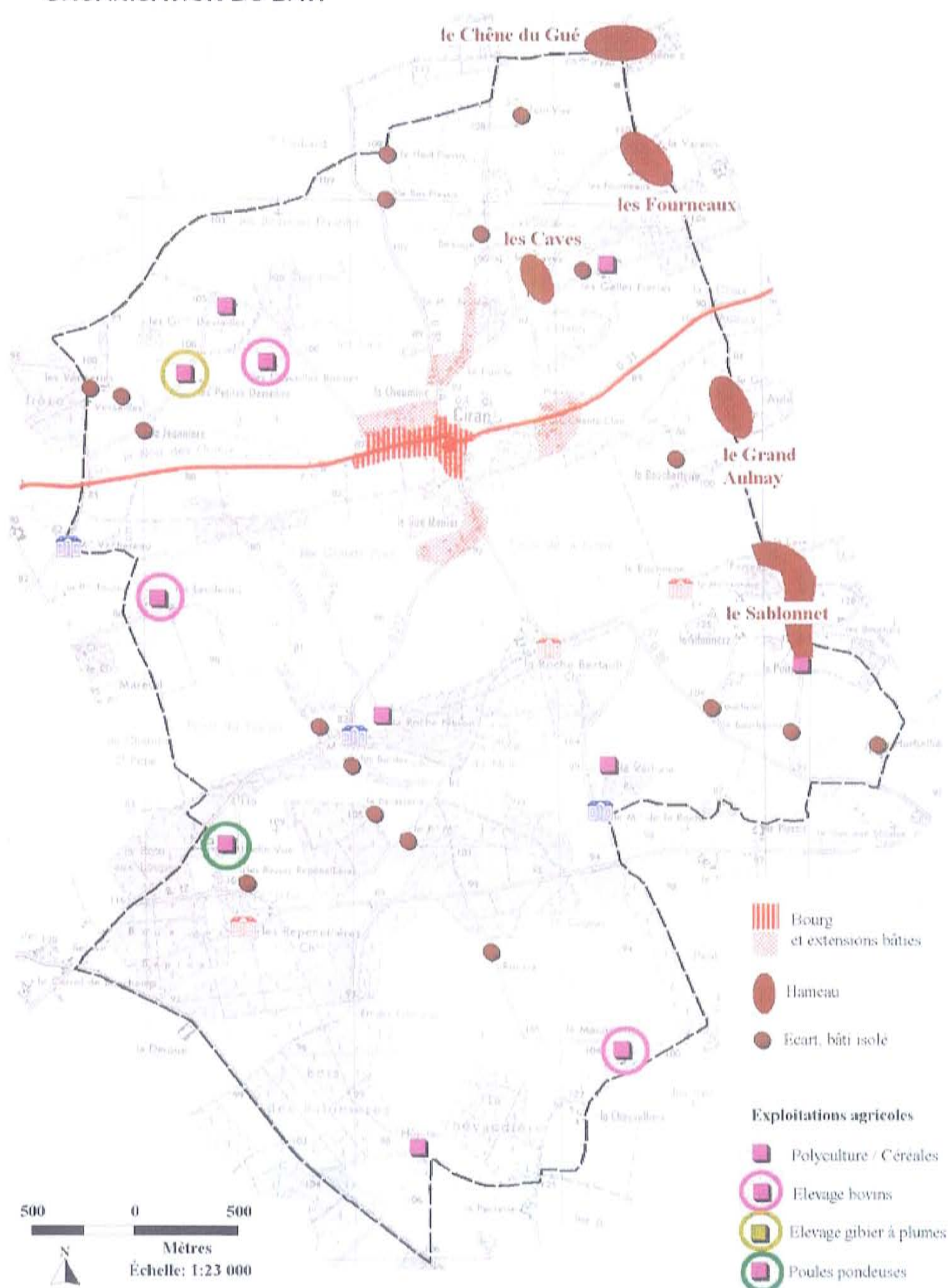
- **En dehors de cet ensemble, le bâti** s'organise sur le territoire en hameaux et bâti isolé.

**Les quatre hameaux** (le Chêne du Gué, les Fourneaux, le Grand Aulnay et le Sablonnet) se situent en limite communale Est. Le bâti est ancien, de caractère et restauré.

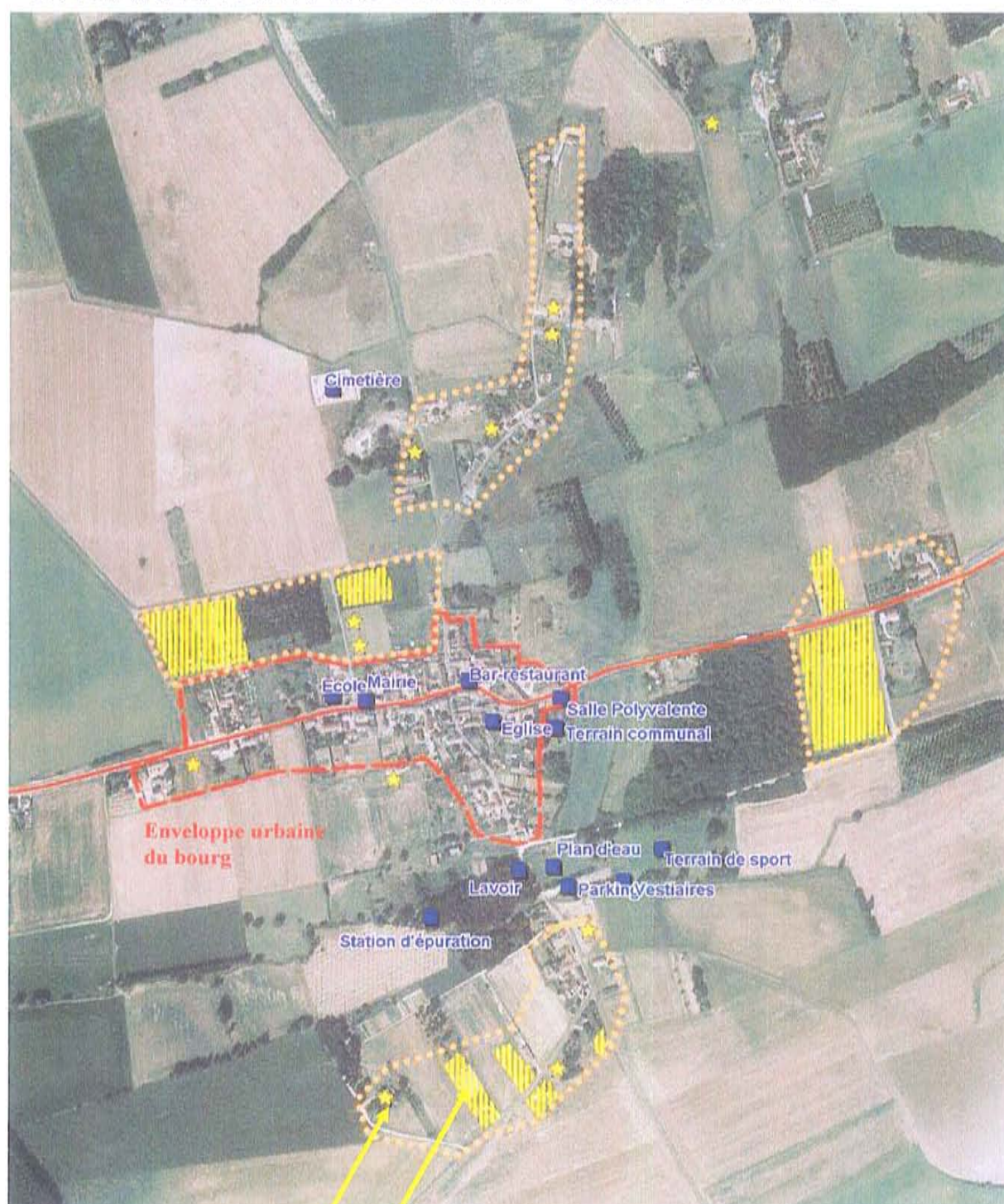
**Le bâti isolé** est constitué par les exploitations agricoles et un bâti ancien de caractère.

**Plusieurs châteaux ou manoirs** s'individualisent dans le paysage : les Repénellières, la Roche Bertault, le Rocheron, l'Hôpiteau. Trois anciens moulins sont situés sur la rivière de l'Esves : moulin de la Roche, moulin Pottiers, moulin de Vachereau.

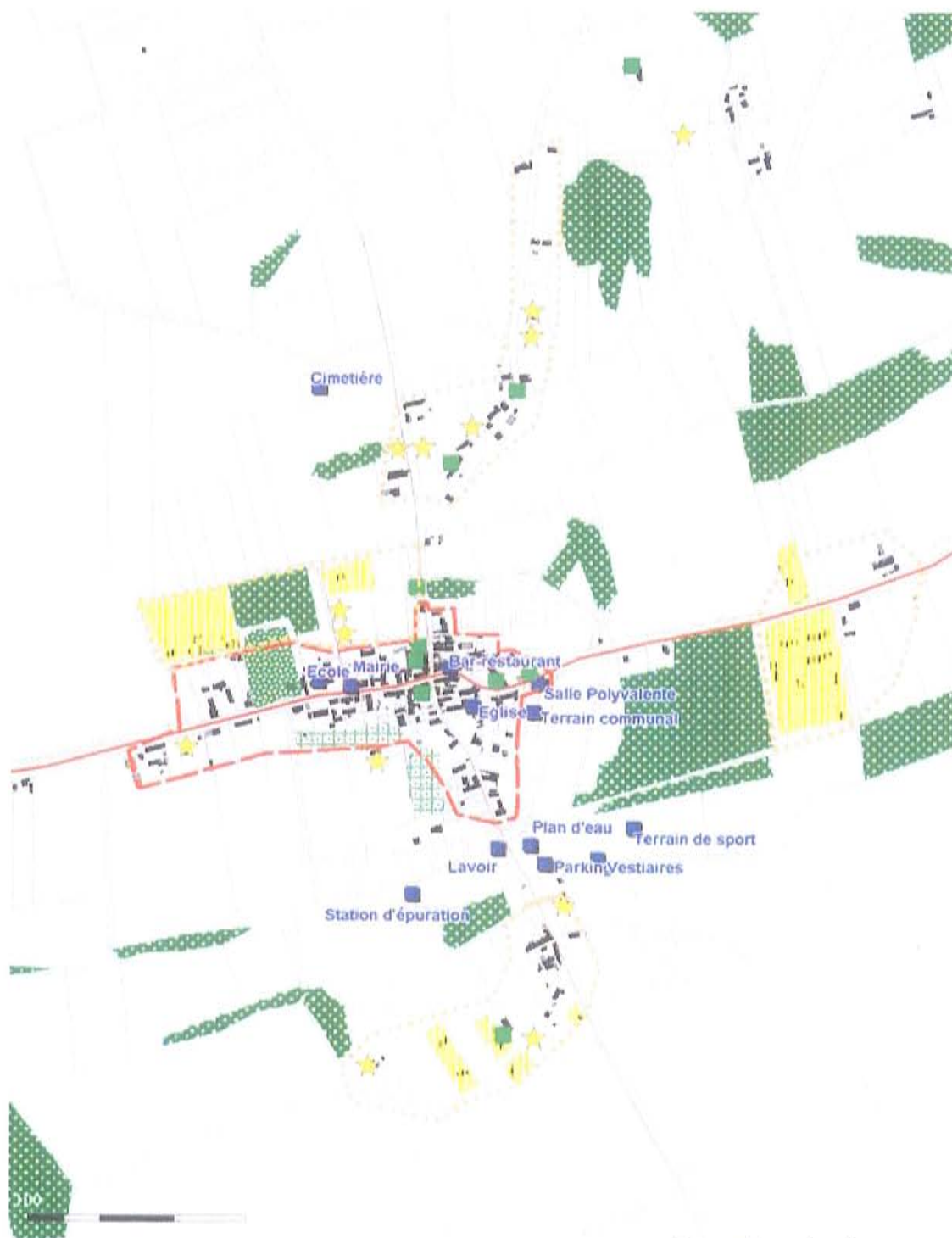
## ORGANISATION DU BATI



## ORGANISATION DU BOURG - EQUIPEMENTS



**Extensions pavillonnaires**



### Organisation du bourg

-  Cœur de bourg
-  Extensions bâties
-  Bâti récent

-  Ensemble arboré (bois, bosquet, Peupleraie, ripisylve)
-  Parc arboré
-  Jardins, vergers
-  Equipement
-  Activité

## STRUCTURE DU BATI - bourg





Le Gué Menier





Entrée de bourg Sud

Entrée Nord – La Pointe



Entrée Ouest

## CŒUR DE BOURG - BATI ANCIEN



Rue centrale



L'église et ses abords



Rue Georges Sand



Rue Agnès Sorel



Niort – La Pointe

## V. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

#### Population : augmentation depuis 1982

> Après une baisse régulière de la population de 1968 à 1982 (de 396 à 293 habitants) du fait d'un solde migratoire négatif, la population augmente de 1982 à 1999 (de 293 à 364 habitants soit en moyenne + 4 hts / an) essentiellement du fait d'un solde migratoire positif (solde naturel légèrement négatif). La construction du lotissement communal participe directement à cette augmentation.

> Ces dernières années, l'augmentation de la population est légèrement plus importante : gain de 54 habitants de 1999 à 2006 (soit en moyenne + 8 habitants par an).

> De 1990 à 1999, la population a rajeunie du fait du solde migratoire positif ; l'indice de jeunesse (le nombre de jeunes de 0-19ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus) a augmenté, passant de 0.8 en 1990 à 1.2 en 1999 (1.15 en France en 1999).

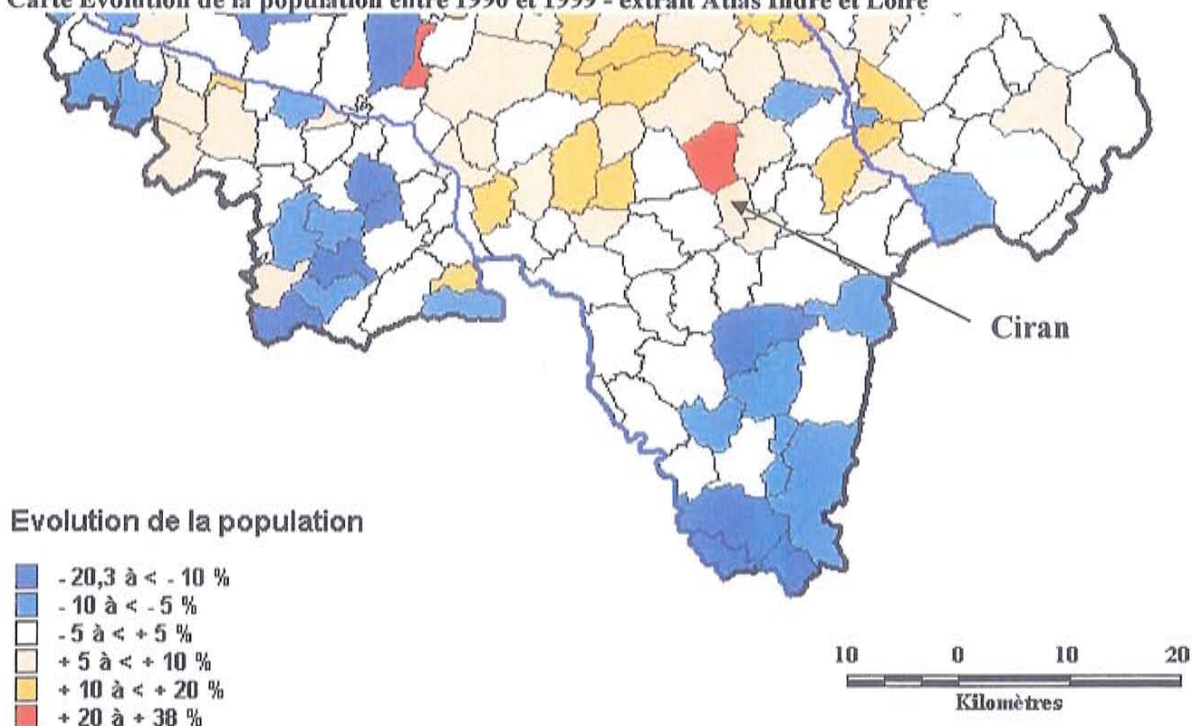
En 1999, 48 % de la population a moins de 40 ans.

Néanmoins, la tranche d'âge des 40-59 ans a presque doublé de 1990 à 1999 (passant de 16.4 % à 30.8 % de la population) ce qui est le signe d'un vieillissement potentiel de la population.

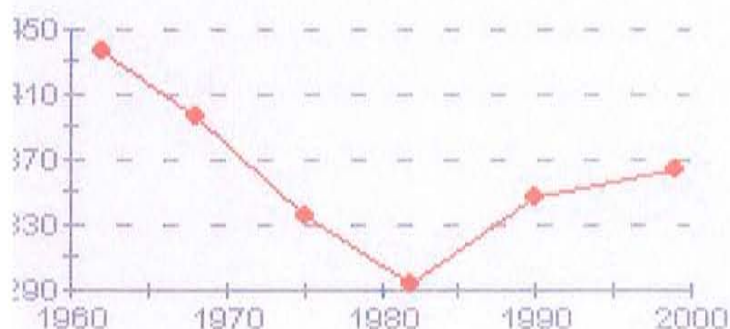
Ce chiffre correspond à celui de la taille des ménages : en 1999, 59% des résidences principales étaient occupées par des ménages de 2 et 1 personnes.

> Réduction de la taille des ménages : nombre moyen de personnes par ménages : 2.4 en 1999

Carte Evolution de la population entre 1990 et 1999 - extrait Atlas Indre et Loire

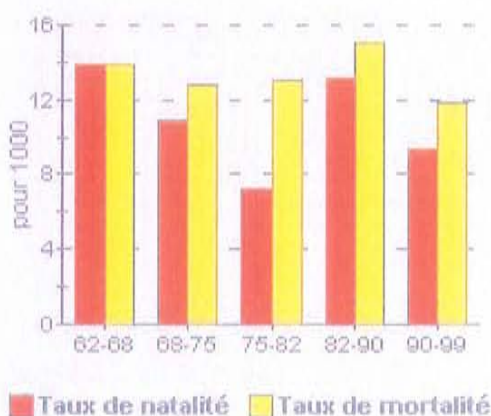


### Evolution de la population

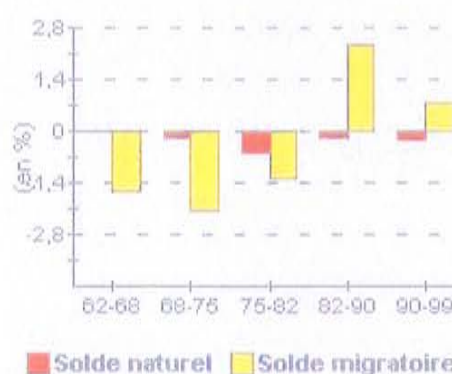


**CIRAN : 418 habitants janvier 2006 (373 hts en 1999)**

### Taux de natalité Et de mortalité



### Composantes du taux de variation Taux annuel moyen



### Construction du lotissement

#### 2. SITUATION DU LOGEMENT

> En 1999, prépondérance des résidences principales (69.9 % du parc) ; 39 résidences secondaires sont dénombrées sur un total de 196 logements et 20 logements vacants.

Aujourd'hui, la commune précise que seuls 1 ou 2 logements sont vacants, en cours de relocation ou de revente.

Le PLH précise d'ailleurs que sur l'ensemble de la communauté de communes, la transformation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales a fortement contribué à redresser la courbe démographique.

> La part de logements anciens est importante : 75 % des logements ont été construits avant 1949 (dont 56.6 % avant 1915). 15 % sont construits entre 1982 et 1989.

> Il existe 44 logements locatifs dont 15 OPAC 37.

> De 1996 à 2006, 16 permis de construire ont été accordés pour des maisons neuves soit en moyenne 1.6 logement par an.

- ❖ Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** mené sur la communauté de communes a été approuvé en 2006. Le document Orientations – Programme d'actions de Janvier 2006 précise le scénario d'évolution démographique retenu pour les prochaines années : prolongation de tendance sur la globalité du territoire avec tendance au rééquilibrage entre la ville centre et les autres communes.

**L'hypothèse du maintien du fort rythme de croissance démographique de la période récente aboutit à un gain d'environ 800 habitants sur l'ensemble de la communauté de communes pour les 6 ans à venir, pour une population qui atteindrait 10 350 habitants en 2012 (avec une population de 2 336 habitants pour Ligueil).**

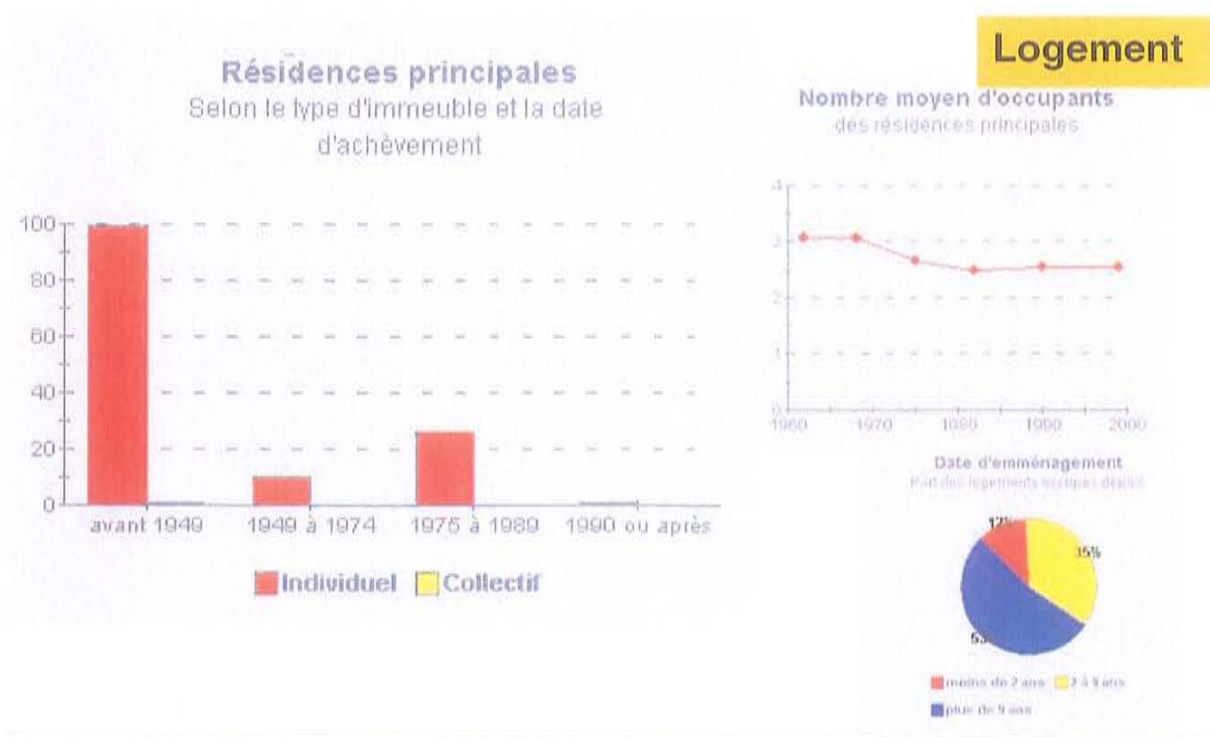
**Pour les 6 ans à venir (2006 – 2012), une répartition spatiale de la production de logements neufs a été réalisée à partir de la constitution de groupes de communes ayant des spécificités proches : poids démographique, localisation par rapport aux agglomérations Tourangelle, Lochoise et de Sainte-Maure-de-Touraine, niveau de réflexion en matière d'urbanisme permettant de structurer le développement futur, présence ou non d'un tissu commercial et d'équipements notamment scolaires développé et projets en matière de logements.**

**Pour la communauté de communes du Grand Ligueillois : moyenne de 56 logements construits par an.**

**Pour Ligueil : hypothèse de 16 logements par an.**

**Pour le groupe 3, dont Ciran : hypothèse de 1 logement par an.**

> A noter que le PLH constate une réflexion inégale en matière d'urbanisme alors que le territoire se caractérise par un environnement naturel et bâti souvent de qualité.



Nombre de permis de construire par an : depuis 2000, en moyenne 2 par an.

| <u>Nb</u> | <u>dont</u> | <u>Neuf</u> | <u>Ancien</u> | <u>Nb</u> | <u>dont</u> | <u>Neuf</u> | <u>Ancien</u> |
|-----------|-------------|-------------|---------------|-----------|-------------|-------------|---------------|
| 1990 : 3  |             | 2           | 1             | 1998 : 3  |             | 1           | 2             |
| 1991 : 1  |             |             | 1             | 1999 : 0  |             |             |               |
| 1992 : 2  |             |             | 2             | 2000 : 0  |             |             |               |
| 1993 : 1  |             |             | 1             | 2001 : 4  |             | 2           | 2             |
| 1994 : 0  |             |             |               | 2002 : 2  |             | 1           | 1             |
| 1995 : 1  |             |             | 1             | 2003 : 4  |             | 1           | 3             |
| 1996 : 1  |             |             | 1             | 2004 : 4  |             | 4           | 0             |
| 1997 : 5  |             |             | 5             | 2005 : 5  |             | 5           | 0             |
|           |             |             |               | 2006 : 2  |             | 2           | 0             |

Source : mairie

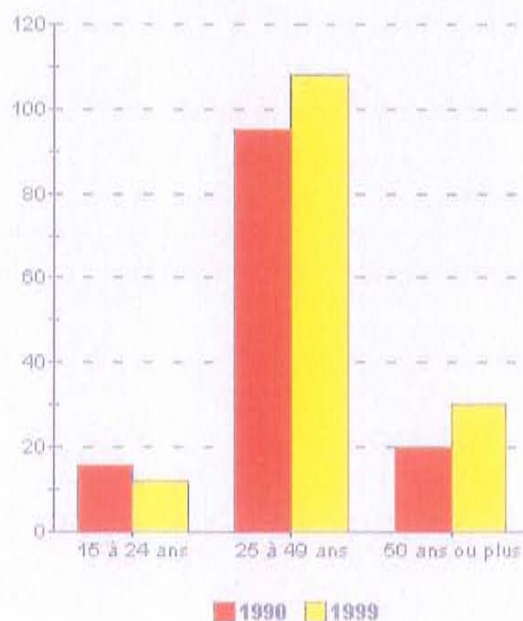
*L'enjeu de la carte communale est :*

- d'avoir une cohérence entre la superficie des nouveaux espaces constructibles et les objectifs de la municipalité en terme d'augmentation de population.
- de limiter l'étalement urbain et la consommation abusive d'espaces agricoles ou naturels.
- de préserver la qualité du cadre de vie en général.

### 3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

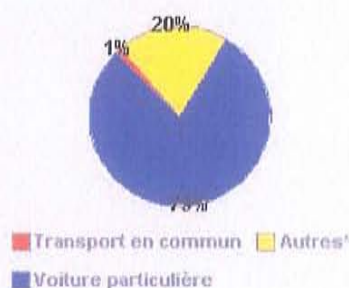


### Nombre d'actifs ayant un emploi Selon l'âge



### Modes de transport domicile-travail

Actifs ayant un emploi



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

### Lieu de résidence - lieu de travail

| Actifs ayant un emploi          | 1999       | Evolution de 1990 à 1999 |
|---------------------------------|------------|--------------------------|
| <b>Ensemble</b>                 | <b>150</b> | <b>14,5 %</b>            |
| Travaillent et résident :       |            |                          |
| * dans la même commune          | 36         | -40,0 %                  |
| %                               | 24,0 %     | -21,8 points             |
| * dans 2 communes différentes : | 114        | 60,6 %                   |
| - de la même unité urbaine      | 0          | ///                      |
| - du même département           | 106        | 65,6 %                   |
| - de départements différents    | 8          | 14,3 %                   |

| categ. socioprof.    | Lieu de résidence - lieu de travail |                      |                     |                    |                     |                     |                  |                 |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------|
|                      | ensemble                            | dans la même commune | autre com. ententes | d. même unité urb. | d. même zone emploi | d. même département | dont même région | dont autres cas |
| Agriculteurs         | 20                                  | 20                   | 0                   | 0                  | 0                   | 0                   | 0                | 0               |
| Artisans, commerc.   | 8                                   | 8                    | 0                   | 0                  | 0                   | 0                   | 0                | 0               |
| Cadres, prof. Intel. | 12                                  | 0                    | 12                  | 0                  | 4                   | 12                  | 12               | 0               |
| Professions inter.   | 20                                  | 0                    | 20                  | 0                  | 16                  | 20                  | 20               | 0               |
| Employés             | 32                                  | 0                    | 32                  | 0                  | 24                  | 32                  | 32               | 0               |
| Ouvriers             | 62                                  | 4                    | 48                  | 0                  | 36                  | 44                  | 44               | 4               |
| Total                | 162                                 | 40                   | 112                 | 0                  | 80                  | 108                 | 108              | 4               |

## Activités agricoles

En 1987, le dictionnaire des communes de Touraine signalait :

« Peu d'activité économique dans la commune en dehors de l'agriculture. Cette campagne, largement ouverte, se consacre aux céréales et à l'élevage ; les vaches laitières ont encore beaucoup de place, mais l'élevage se reconvertit partiellement.

Sur 1100 hectares de Superficie Agricole Utilisée, 951 ha de terres labourables (86,5%) avec 684 ha (62 %) de céréales, 242 ha (22%) de cultures fourragères et 146 ha (13 %) de superficie toujours en herbe, un troupeau bovin de 500 têtes et 247 ovins. Moins de 5 ha de vignes. »

Aujourd'hui, 11 exploitations agricoles sont répertoriées par la commune. La carte des exploitations et spécialisations agricoles a été réalisée à partir de données communales.

6 agriculteurs sont âgés de 56 à 61 ans entraînant des cessations et des reprises probables à court terme.

### Données du Recensement agricole 2000 - source DDAF / Porter à la connaissance :

La SAU, surface agricole utilisée est de 887 ha soit 64% du territoire communal.

Les exploitations y sont dynamiques et exploitent largement les terres d'autres communes, ainsi la SAU des exploitations est de 1318 ha, ces surfaces sont valorisées par 18 UTA familiales et 5 UTA salariées (Unité de Travail Annuel, cf. fiche du recensement agricole extrait ci-dessous ).

#### Extrait Recensement agricole 2000

##### 7. Population - Main d'œuvre

|                                         | Effectif ou UTA (4) |      |      |
|-----------------------------------------|---------------------|------|------|
|                                         | 1979                | 1988 | 2000 |
| Chefs et coexploitants à temps complet  | 22                  | 18   | 8    |
| Pop. familiale active sur les expl. (5) | 68                  | 48   | 28   |
| UTA familiales (4)                      | 53                  | 31   | 18   |
| UTA salariés (4) (6)                    | 3                   | 1    | 5    |
| UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)         | 57                  | 33   | 23   |
| Population agricole familiale           | 97                  | 68   | 39   |

##### 8. Statut

|                             | Exploitations |      |      |
|-----------------------------|---------------|------|------|
|                             | 1979          | 1988 | 2000 |
| Exploitations individuelles | 30            | 24   | 13   |

##### 6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

|                      | Effectif |      |      |
|----------------------|----------|------|------|
|                      | 1979     | 1988 | 2000 |
| Moins de 40 ans      | 6        | 4    | 5    |
| 40 à moins de 55 ans | 10       | 8    | 6    |
| 55 ans et plus       | 14       | 12   | 5    |
| Total                | 30       | 24   | 16   |

Les exploitations possèdent en moyenne 88 ha de terres, qui sont principalement exploitées en **céréales (773 ha) et oléoprotéagineux (221 ha)**.

Néanmoins les élevages sont toujours présents, notamment les élevages bovins et avicoles. En 2000, l'élevage bovin est de 437 têtes dont 179 vaches ; le cheptel compte 10 635 volailles.

Les terres labourables sont passées de 951 ha en 1979 à 1281 ha en 2000. Les superficies toujours en herbe de 146 ha en 1979 à 36 ha en 2000.

**Ciran fait partie de la petite région agricole de Sainte-Maure.** (les petites régions agricoles représentent des grandes unités culturelles)

Le document de gestion de l'espace agricole et forestier d'Indre-et-Loire identifie Ciran dans les territoires de « la boutonnière de Ligueil » et dans celui des « gâtines du sud ».



Extrait de la carte des territoires homogènes du document de gestion de l'espace agricole et forestier :

la boutonnière de Ligueil

Gâtines du sud : Loches, Montrésor, et Touraine du Sud

Pour ces deux territoires, deux enjeux sont identifiés pour l'agriculture :

- des incertitudes quant au maintien de l'importance des activités agricoles ;
- des difficultés dans les relations entre l'agriculture et le reste de la société.

Dans ce contexte, il est important de prendre en compte certains critères pour le bon développement de l'activité agricole communale, notamment :

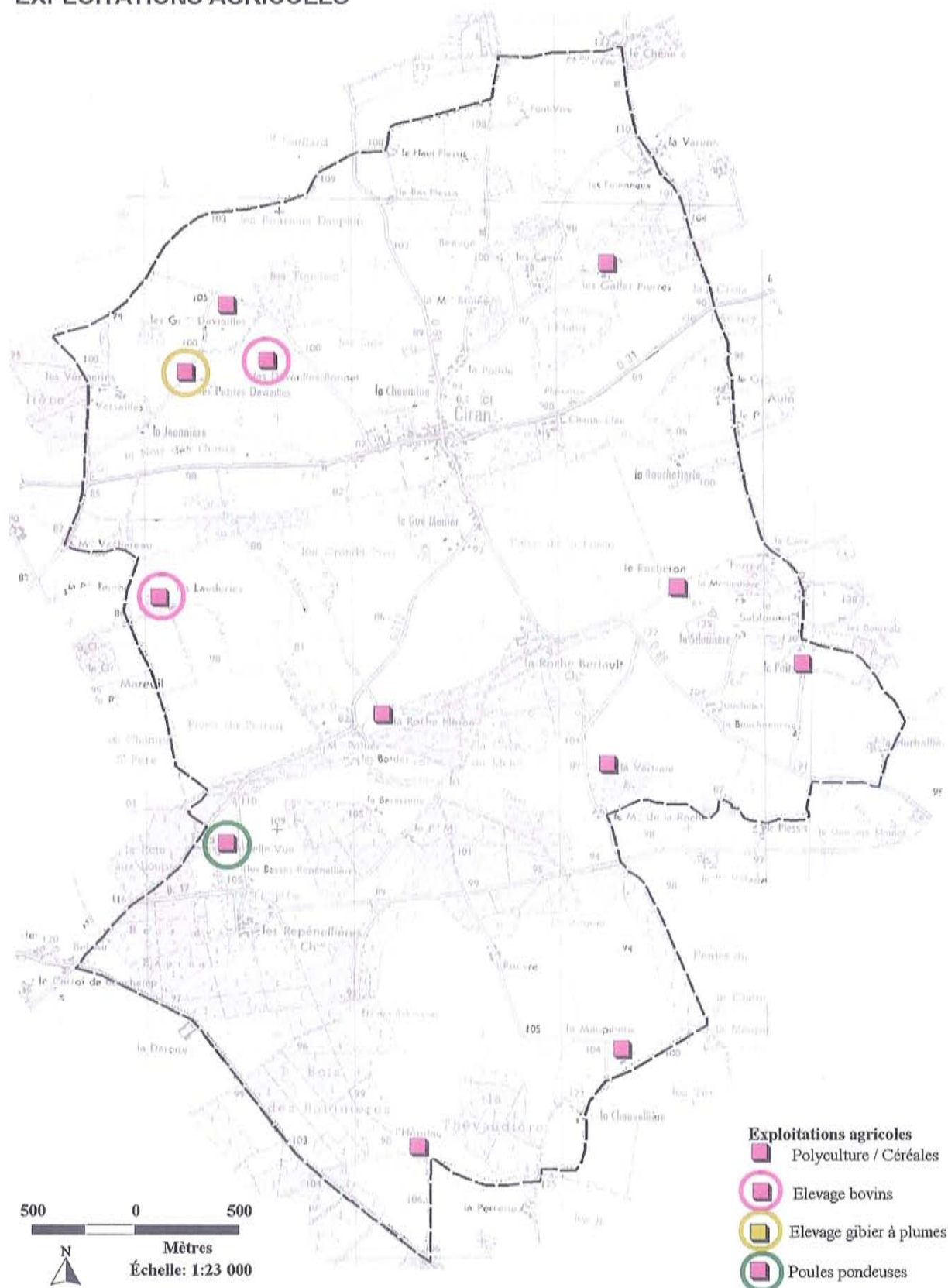
- \* lorsqu'il y a une augmentation importante de l'urbanisation au détriment des terres agricoles, l'avis de la chambre d'agriculture devra être sollicité,
- \* la présence d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) agricoles devra relever, en effet, en application de la loi d'orientation agricole de Juillet 1999, lorsque des conditions de distances par rapport aux tiers sont imposées aux bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute demande ultérieure déposée par des tiers pour des constructions à usage d'habitation ou professionnel.

Sur la commune de CIRAN, on relève la présence de plusieurs activités relevant du régime des installations classées agricoles ; au nombre de cinq, ce sont, sous réserve de contrôle par la commission communale du maintien de leurs activités :

- un élevage de vaches laitières et de vaches allaitantes, à la Maupinerie,
- un élevage de porcs, aux Pierres Galles,
- un élevage de gibier à plumes, aux Petites Davinilles,
- un élevage avicole, à Bellevue.

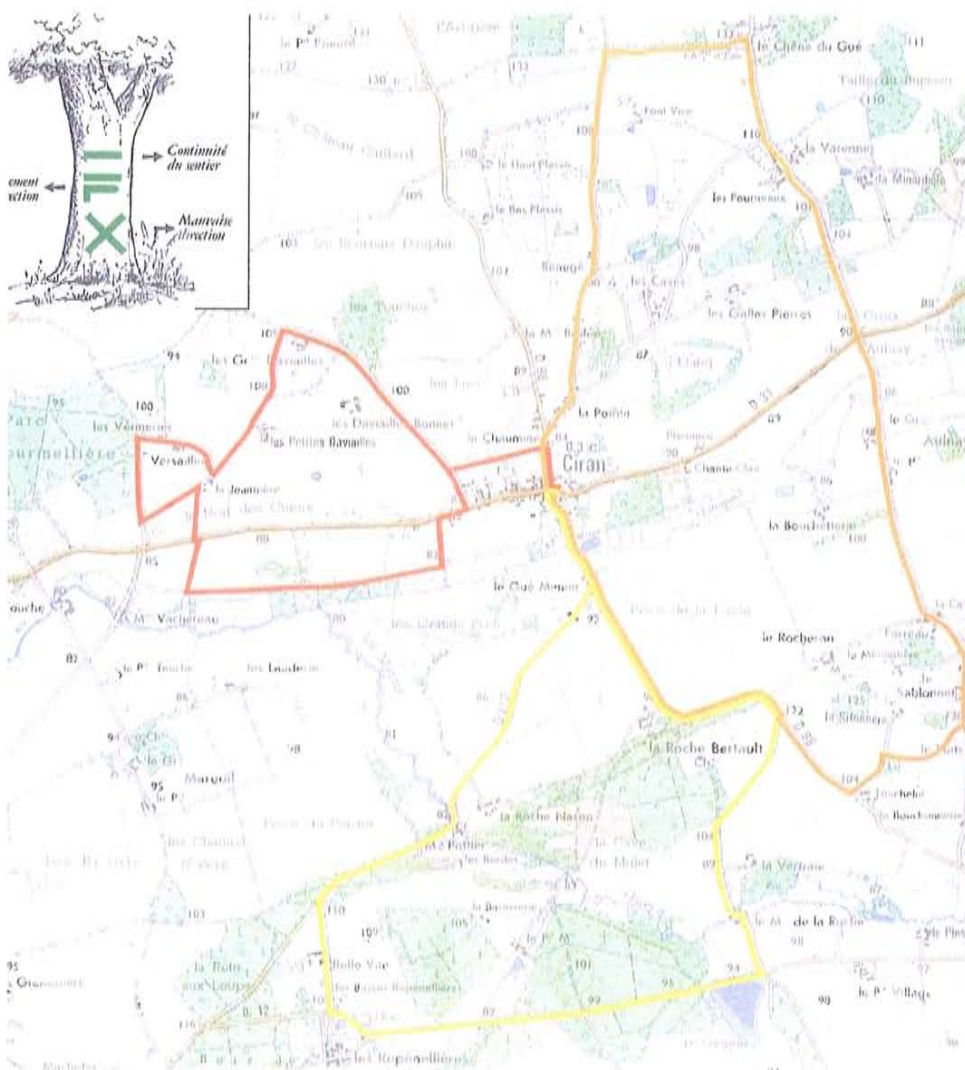
Par ailleurs, d'autres élevages peuvent exister sans être soumis à la réglementation des ICPE (élevages caprins) ; néanmoins, ils devront être signalés et il sera préférable d'éviter de placer des zones constructibles à proximité, afin de permettre leur maintien et leur évolution.

# COMMUNE DE CIRAN EXPLOITATIONS AGRICOLES

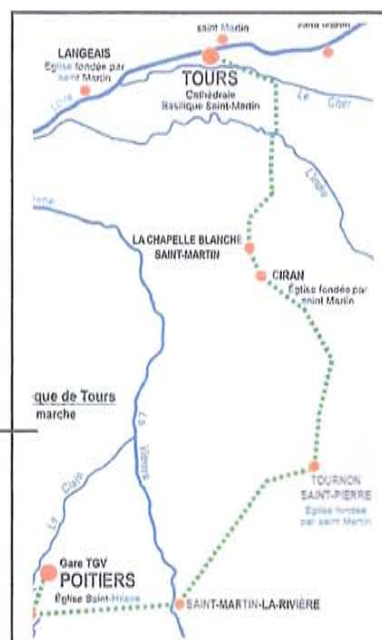


## Tourisme

- Trois circuits de randonnées permettent de découvrir la commune.



- Boucles en cours d'élaboration par la Communauté de communes du Grand Ligéillois.
- Gîtes : Vachereau, le Sablonnet, les Repénellières, la Barrasserie.
- Chemins de randonnée culturels Saint Martin ; Le chemin de l'Evêque de Tours commence à Poitiers et se termine à Tours ; les 236 km du parcours traversent des communes liées à des épisodes de l'histoire de Saint Martin, à son culte ou légendes.



## Equipements et vie locale

### • Administration :



La mairie est située sur la rue principale ; construite vers 1933 en tuffeau, son architecture - la décoration de sa façade et l'encadrement de ses ouvertures - se démarque des maisons de la rue plus ancienne, affichant ainsi sa fonction de pôle administratif.

### • Enseignement :



#### **Ecole : 1888 et XXe siècle**

Le groupe scolaire est situé à l'entrée Ouest du bourg, à côté de la mairie. La partie ouest est édifiée à la fin du XIXe siècle ; dans les années 1940, sont édifiés dans le prolongement une classe et un pavillon supplémentaire.

L'école fonctionne en regroupement pédagogique avec les communes de Mouzay, Varennes, Esves-le-Moutier et Vou. Au total, 114 élèves dont 28 de Ciran.

Les élèves se rendent ensuite au collège à Ligueil et au lycée à Loches. Transport scolaire pour les primaires (RPI) et pour le collège.

### • Lieu de culte et de sépulture : Eglise au cœur du bourg et cimetière au nord du bourg.

#### Loisirs et culture :

- Salle polyvalente rue Alfred de Vigny d'une capacité de 150 personnes environ.



- Terrain de sport et vestiaires – football situés à l'arrière du plan d'eau.

- Plan d'eau communal : fréquentation locale toute l'année.



La municipalité envisage un aménagement pour valoriser ce terrain communal situé en face du plan d'eau

**Associations sur la commune** : comité des fêtes, ping-pong ciranais, association sportive Ciran – Vou – Varennes (football).

**Manifestations** : fête en son et lumière le dernier week-end de juillet (environ 2000 personnes) et fête de la musique le 21 juin.

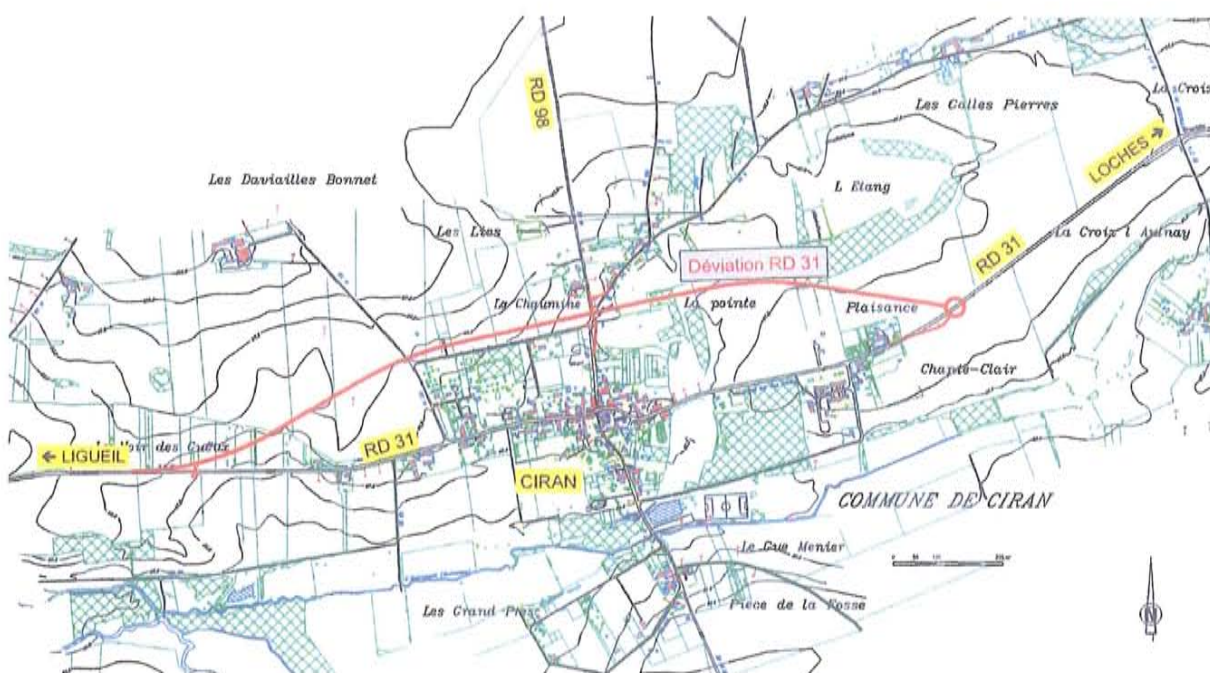
## VI. RESEAUX

### 1. VOIES DE COMMUNICATION

- La commune se trouve sur la RD31, axe Châtellerault - Loches qui traverse le bourg d'Ouest en Est. La RD31 est une voie classée à grande circulation. Un projet de déviation du bourg est en cours d'instruction auprès de divers services de l'Etat
- La RD 98 traverse la commune du nord au sud ; elle relie Vou et Esves-le-Moutier.
- La RD212 relie Cussay

Le réseau des voies communales dessert les écarts.

#### DÉVIATION DE CIRAN - RD 31



### 2. ASSAINISSEMENT (étude de zonage d'assainissement – SEAF 2000) voir cartes ci-après

L'étude du zonage d'assainissement a été réalisée en 2000, approuvée le 24 avril 2001.

La station d'épuration a été construite en 2003. Sa capacité est de 250 éq.habitants et 120 branchements sont comptabilisés. La station arrive à saturation.

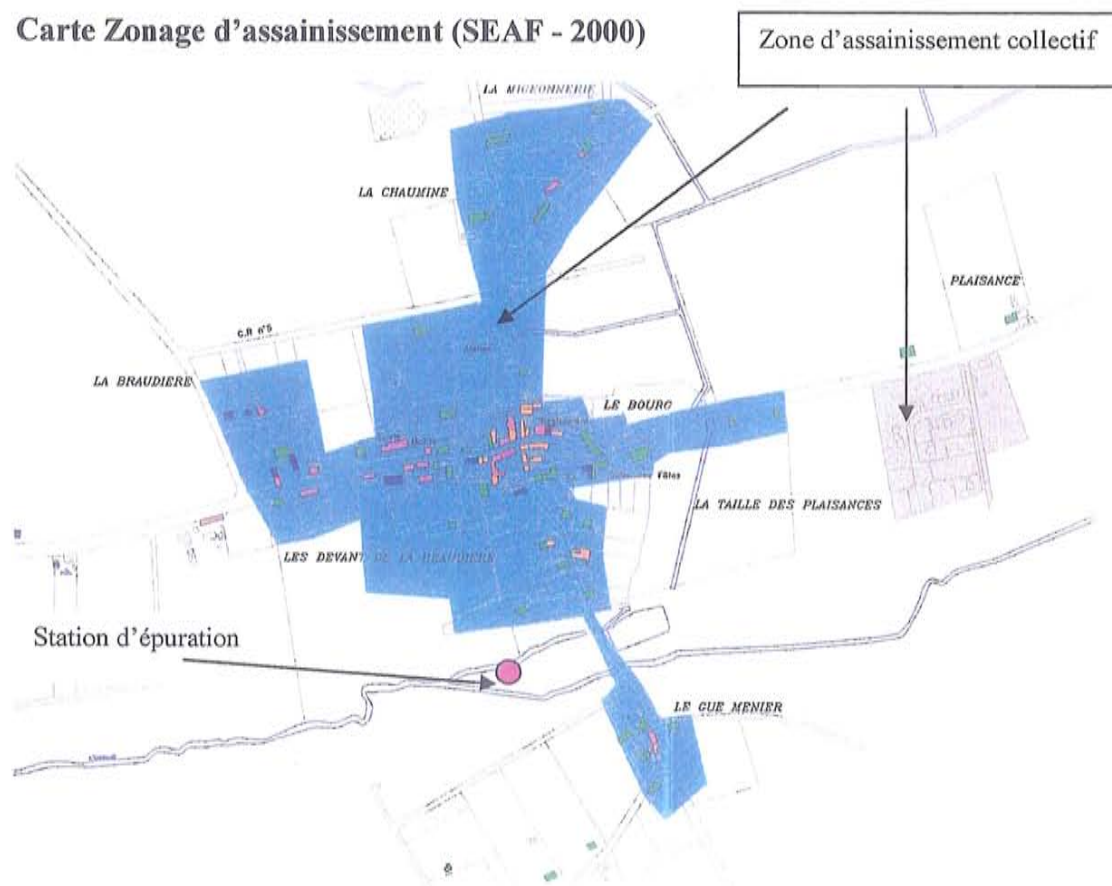
La station d'épuration génère un **périmètre de 100 mètres à prendre en compte.**

### 3. AUTRES RESEAUX

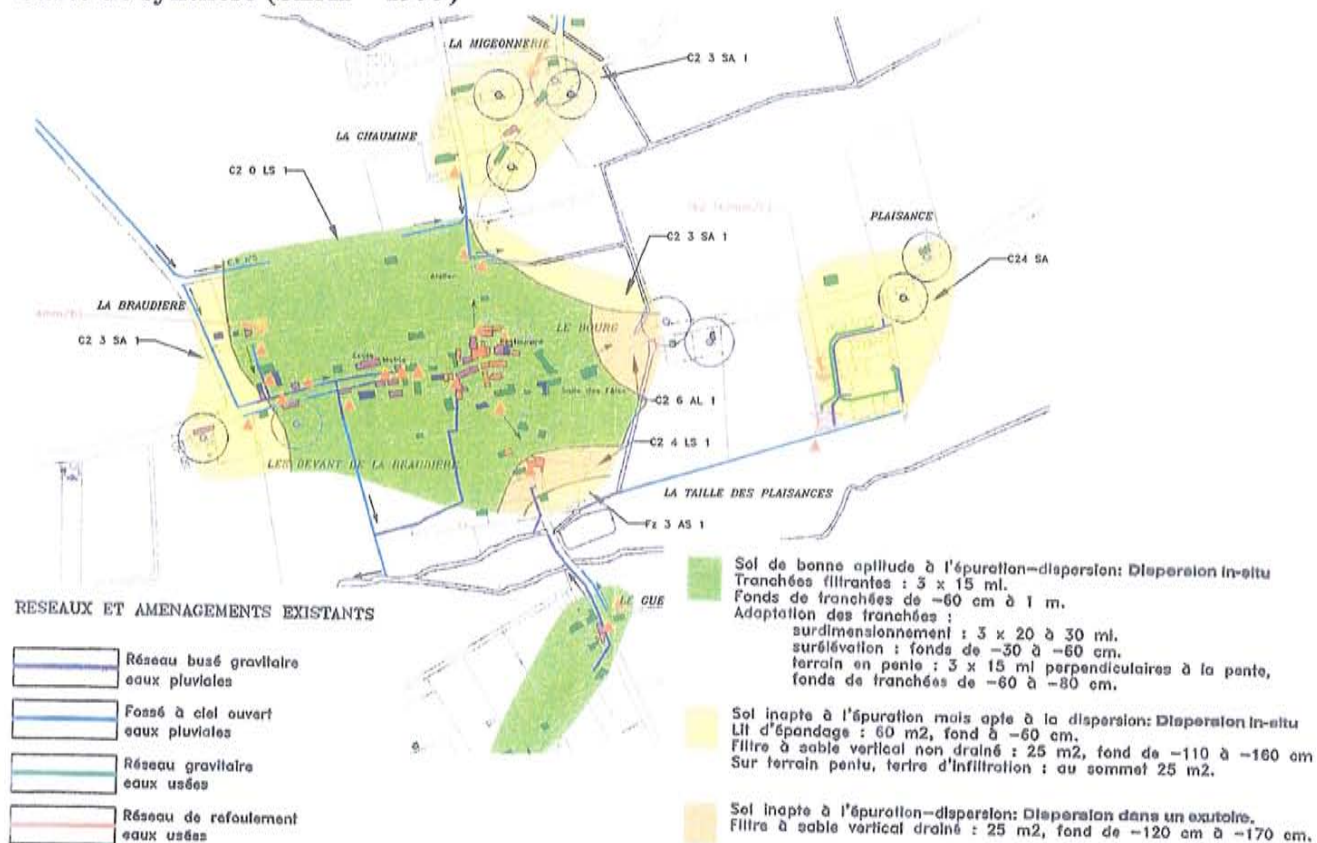
- **Eau pluviale** (source étude d'assainissement)

En dehors du bourg où il existe quelques tronçons busés, le réseau pluvial est essentiellement constitué de fossés à ciel ouvert. Le réseau de fossé, constituant l'exutoire des drainages des terres agricoles est particulièrement dense sur le territoire.

## Carte Zonage d'assainissement (SEAF - 2000)



## Carte de synthèse (SEAF - 1999)



- **Eau potable (voir plan en annexe )**

Le SIVOM de Ligueil gère le réseau d'eau potable.

Un forage captant l'eau d'origine du Cénomaniens a été abandonné sur le territoire communal de CIRAN.

- **La défense incendie (voir plan en annexe )**

La localisation et les caractéristiques de la défense incendie sont mises en annexe sur le plan du réseau d'eau potable.

- **Collecte des ordures ménagères**

Le service de collecte des ordures ménagères est assuré par le SMICTOM du sud Lochois situé à Descartes.

- nombre de ramassage : 1 fois par semaine
- la déchetterie la plus proche se trouve à la Chapelle Blanche Saint Martin (10 km)
- la collecte sélective (carton, plastique, métal) est faite une fois par semaine en même temps que la collecte des ordures ménagères.

## VII. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES

### 1. Servitudes d'utilité publique

Le territoire communal n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

### 2. Contraintes liées à l'environnement, au paysage et au patrimoine

#### ▪ ZNIEFF de type 1 - Etang Gargeau

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement ; cependant, il appartient aux communes d'assurer leur pérennité comme le stipule :

- l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature,
- l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement,
- l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

#### ▪ Boisements

La mise en valeur et la protection des forêts sont reconnues d'intérêt général. Selon la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt, la politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

Du fait de la rareté des boisements, il est important :

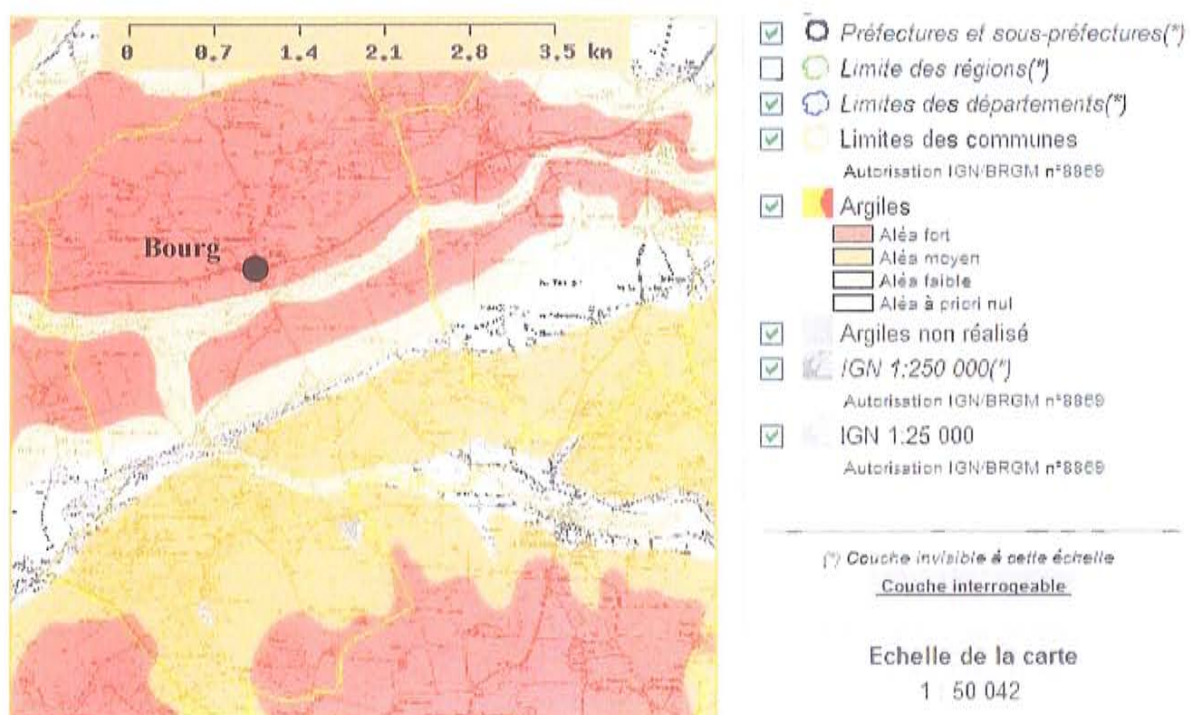
- de veiller à leur pérennité pour leur intérêt sylvicole et paysager,
- de chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière,
- de réserver la possibilité de créer les équipements nécessaires, à la mise en valeur de ces espaces boisés et à la protection des forêts contre les incendies,
- de rappeler qu'un arrêté préfectoral du 17 Février 2005, applicable depuis le 15 Mars 2005, fixe le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative. Pour la commune de CIRAN, *« tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 Ha, est soumis à autorisation administrative »*, les demandes sont à déposer en préfecture ; toute infraction à cette disposition est passible de poursuites judiciaires.

#### ▪ Risques Argiles gonflantes

Une étude BRGM initiée par le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a permis de mettre en évidence la présence « d'argile gonflante ».

Le porter à connaissance de l'Etat précise que la commune de CIRAN est exposée au phénomène de retrait et gonflement des argiles, en aléa fort et moyen sur la majeure partie du territoire.

Cet aléa retrait-gonflement des sols argileux est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels de sols. Des précautions liées aux dispositifs de construction sont donc à préconiser et l'attention des constructeurs doit être sensibilisée sur ce point.

**Carte des argiles (source site du BRGM)**

Six cavités souterraines pouvant entraîner des risques d'éboulements de terrains sont recensées sur la commune.

#### ■ Incendies de forêts

Le massif boisé au Sud du territoire communal de CIRAN est classé à risques élevés aux incendies de forêts dans le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques et dans le plan de défense des forêts contre l'incendie établi en 2003. CIRAN figure dans la liste des communes sensibles annexée à l'arrêté préfectoral du 11 mars 2004 portant réglementation en vue de prévenir les incendies de forêts dans le département d'Indre-et-Loire. Il faut donc éviter de rendre constructible la forêt et ses lisières : ceci augmenterait les possibilités de départ d'incendies.

### 3. Contraintes liées à l'activité humaine

#### ■ Agriculture

Les exploitations agricoles (en particulier celles pratiquant l'élevage) sont à prendre en considération. La loi d'orientation agricole impose une règle de réciprocité s'appliquant sur une distance minimale de 100m entre les bâtiments d'élevage et les zones urbanisables. Elle a pour but de protéger d'une part l'activité agricole et son développement, et d'autre part les espaces résidentiels des nuisances potentielles issues des activités agricoles.

#### ■ Station d'épuration

Une distance suffisamment importante d'éloignement entre les habitations et la station d'épuration est nécessaire : un périmètre de 100 m est préconisé par l'arrêté du 21 juin 1996 et la circulaire n° 97-31 du 17 février 1997 relative à l'assainissement collectif de communes – ouvrages de capacité inférieure à 2000 EH.

#### ■ Projet de déviation de la RD31

La RD 31 est actuellement classée voie à grande circulation. Un projet de déviation est en cours. Des aménagements type merlons sont prévus pour limiter les impacts de la voie. Une distance d'éloignement est à prévoir pour les futures habitations : préconisation 75 m de l'axe de la voie.

## VIII. UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Le conseil municipal, après avoir débattu sur le projet, s'est orienté vers les choix suivant :

### 1. EVOLUTION URBAINE

#### ▪ Répondre à l'enjeu démographique – besoins fonciers

La municipalité est soucieuse de maintenir sa population actuelle et souhaite pouvoir répondre à la demande et accueillir une population nouvelle pour conforter la hausse des dernières années.

Depuis 2000, 15 permis de construire ont été déposés pour des constructions neuves, donc en moyenne 2 permis / an.

La municipalité souhaite poursuivre et favoriser la dynamique démographique et **envisager un rythme de 3 constructions par an**, soit environ 7 à 8 habitants par an (le nombre moyen de personnes par ménages en 1999 est de 2.4).

**La population est estimée en janvier 2006 à 418 habitants.**

- *Cette prospective est plus élevée que les objectifs inscrits dans le PLH (prospective de 1 logement par an de 2006 à 2012) mais l'augmentation s'inscrit dans une dynamique territoriale aujourd'hui plus importante sur l'ensemble de la communauté de communes.*

Les élus sont également conscient de la spécificité architecturale et paysagère des lieux et donc d'une sensibilité à prendre en compte pour préserver cet atout.

#### *Quel foncier nécessaire ?*

Les rénovations, réhabilitations et changement de destination des bâtiments existants arrivant à terme, l'offre sera donc principalement constituée de nouveaux logements.

Sur 5 ans, si l'on considère une moyenne de **3 constructions par an** et à raison de **1500 m2 chacune** en incluant les espaces communs (voirie, espaces publics,...) le besoin en terrain est de 2,25 hectares. Le **taux de rétention en zone rurale est estimé à 2** (taux relativement fort) : cet indice permet de prendre en compte les propriétaires fonciers qui ne vendraient pas dans le délai souhaité ; dans le but de pouvoir accueillir la population souhaitée, on multiplie alors la surface nécessaire par deux.

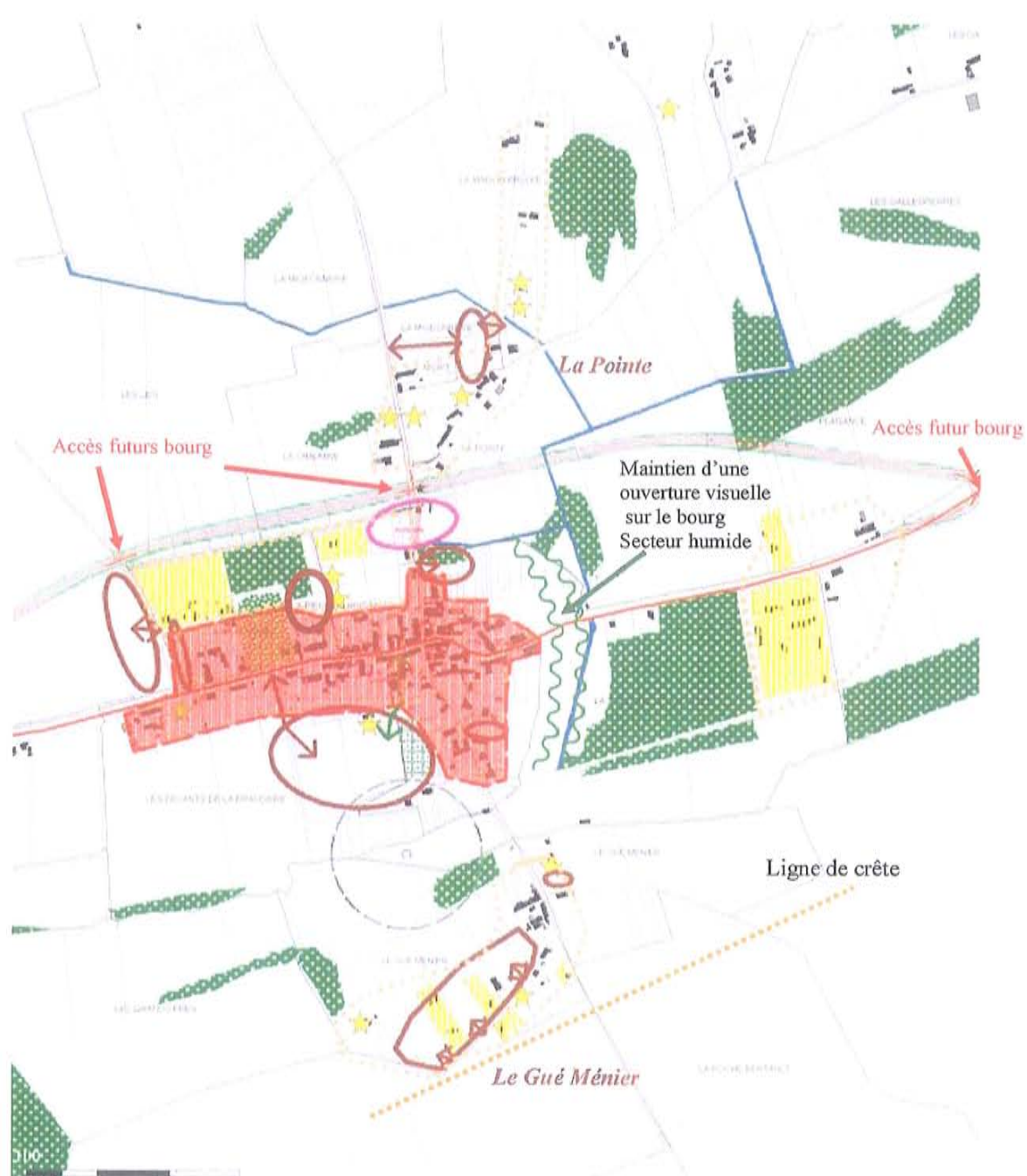
**Le besoin en terrain se situe donc environ à 4,5 hectares.**

**La surface de la commune est de 1386 hectares. Le projet communal détaillé ci-après inscrit un total de 5,4 hectares de surfaces potentiellement constructibles, soit 0.4 % du territoire communal.**

**L'objectif de la municipalité est de conforter de façon modérée les pôles bâtis :**

- extension du bourg au sud-ouest, ouest et nord,
- extension le Gué Ménier, quartier sud du bourg,
- extension la Pointe, quartier nord du bourg,
- Confortement limité du hameau le Grand Aulnay.

**A ceci s'ajoute la surface d'environ 1 hectare réservé à l'accueil d'entreprises dans le bourg, à proximité de la future déviation. (voir plan ci-après)**



### PROJET URBANISATION BOURG



- Extension habitat
- en interstice
  - en continuité du bâti
- Secteur d'activités

### EXISTANT



- Extensions bâties
- Bâti récent

## **A - Le bourg : potentiel constructible de 5,22 hectares**

Le bourg constitue le secteur de développement privilégié de la commune.

### **➤ Secteur sud-ouest du bourg « Les devants de la Braudière » environ 2.6 hectares**

Ce secteur d'extension de l'habitat s'inscrit dans la logique d'extension sud du bourg, situé à l'opposé du projet de déviation et en connexion possible (accès véhicules ou piétons) avec le cœur du bourg et les services :

- accès véhicule sur la rue principale par un chemin aujourd'hui propriété de l'association foncière,
- accès piéton

Il agrandit l'enveloppe urbaine du bourg tout en s'inscrivant en continuité immédiate.

L'aménagement du secteur demande la réflexion et la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

### **➤ Secteur à l'entrée ouest du bourg – environ 0.69 hectare**

L'extension bâtie du bourg est préférable à l'Ouest plutôt qu'à l'Est, plus sensible en terme d'identité du bourg, de perceptions visuelles, présence d'un bois, contraintes liées à l'eau et l'humidité.

Au vu des besoins pour la commune, le secteur constructible à l'Ouest du bourg est réduit mais offre la réalisation d'un front bâti.

Un retrait minimal par rapport à la voie est à prendre en compte : cette voie deviendra une des entrées futures du bourg suite au projet de déviation.

L'évolution à plus long terme est possible sur ce secteur et se fera au vu du développement de la commune elle-même.

### **➤ Secteur nord du bourg - environ 0.4 hectares**

Deux secteurs relativement réduits en superficie sont inscrits en surface constructible pour conforter le bourg au nord, tout en prenant compte du projet de déviation.

Le secteur Nord-Est est en partie une propriété communale.

Un secteur à vocation activités à l'ouest de la rue Agnès Sorel est inscrit en raccordement avec le carrefour de la future déviation.

Une zone tampon constituée des jardins des habitations est maintenue non constructible entre le secteur d'activités et les habitations.

### **➤ Le Gué Ménier - Secteur au sud du bourg - environ 1,06 hectares**

Le Gué Ménier constitue un noyau d'habitat ancien situé au sud du bourg, au delà de la rivière de l'Estrigueil, se prolongeant le long de la RD 212 ou route du Moulin Pottiers avec quelques maisons pavillonnaires et une activité (atelier de maçonnerie).

L'objectif est de conforter ce secteur par des constructions en interstices de l'existant et de prendre en compte la ligne de crête, zone très sensible du point de vue visuel.

Ce secteur permet de diversifier l'offre par des constructions sous forme individuelle et non dans une opération de lotissement.

➤ Secteur la Pointe– environ 0.36 hectare

Situé au nord du bourg, au-delà de la future déviation, le secteur de la Pointe constitue un noyau d'habitat ancien implanté en linéaire, marqué par l'implantation de maisons récentes. Un projet de construction est également en cours.

Ce secteur au nord offre un potentiel de développement sur une surface d'environ 0.36 hectares ; l'enjeu est l'optimisation, l'inscription et l'accroche de cette extension avec l'existant : prendre en compte l'eau (fossé existant), la desserte et le traitement des franges.

Le confortement du secteur s'inscrit directement en contact avec les maisons pavillonnaires existantes.

**B - Conforter de façon limitée le hameau Le Grand Aulnay : 1500 m2**

L'objectif de développer l'habitat sur le bourg et non dans les écarts permet d'avoir un développement en équilibre avec le monde agricole, très présent sur le territoire. L'enjeu est également de préserver un paysage aujourd'hui très typé, avec un habitat de caractère, qui n'a pas fait l'objet d'un « mitage pavillonnaire » diffus. L'enjeu est aussi celui des coûts d'une urbanisation individuelle dispersée.

Seul le **hameau du Grand Aulnay** sera conforté de manière très limitée : maintien de l'enveloppe bâtie.

**Il faut noter que l'évolution des villages – écarts – situés en secteur non constructible n'est cependant pas figée avec la carte communale : les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destinations, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.**

## **2. EVOLUTION DES EQUIPEMENTS**

Même relativement modérée, l'augmentation de la population doit être entrevue avec toutes ses répercussions sur les équipements de façon générale (écoles, équipements-loisirs, réseaux, déplacement-sécurité,...).

La commune de Ciran s'inscrit dans le cadre de l'intercommunalité de la communauté de communes du Grand Ligeillois.

La salle des fêtes a été récemment rénovée (capacité d'accueil de 150 personnes). Aucun projet d'équipement supplémentaire n'est envisagé.

Le **projet de déviation** est en cours d'instruction auprès des services de l'Etat.

## **3. ACCUEIL DES ENTREPRISES**

Au vu du contexte local, le développement économique n'est pas un enjeu majeur. Néanmoins, la municipalité souhaite inscrire un secteur pouvant accueillir des activités artisanales au nord du bourg, en connexion routière avec la future déviation. La municipalité souhaite donc inscrire une **surface d'environ 1 hectare** en tenant compte des projets de bassins liés à la future déviation.

#### **4. CADRE DE VIE – PATRIMOINE**

L'extension de l'urbanisation est organisée de manière à éviter, à terme, toute nuisance ou dégradation de la qualité des milieux naturels et des paysages (vallée de l'Estrigueuil, ZNIEFF).

Elle est organisée également de manière à ne pas porter préjudice aux activités agricoles.

La municipalité souhaite valoriser deux espaces du centre bourg : l'ancienne peupleraie face à l'étang pour retrouver un cadre végétal et le traitement du délaissé au nord de la mairie avec notamment l'agrandissement de l'atelier municipal.

#### **IX. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT**

| <b>INCIDENCES</b>                  | <b>NATURE ET ORIGINE</b>                                                                       | <b>MESURES DE COMPENSATION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SUR<br/>L'HYDROLOGIE</b>        | Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées.                                         | L'étude d'assainissement indique que le réseau pluvial actuel et les nombreux fossés sont suffisants pour drainer la commune dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de l'état initial. Il n'y a pas de surface imperméabilisée nécessitant la mise en place d'un traitement spécifique.<br>L'application stricte de la loi pour ne pas modifier le régime d'écoulement des eaux devra être appliqué en particulier pour la future zone d'activités. |
|                                    | Augmentation des eaux usées rejetées.                                                          | La nouvelle charge en eaux usées sera traitée par le raccordement au traitement collectif ou par des systèmes individuels adaptés à la nature du sol (voir étude d'assainissement réalisée).                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>SUR L'ACTIVITE<br/>AGRICOLE</b> | Emprise des extensions sur le domaine agricole                                                 | Les choix retenus minimisent les incidences sur l'activité agricole en privilégiant l'urbanisation du bourg.<br><br>Les activités agricoles dans les écarts restent prioritaires : excepté sur le hameau du Grand Aulnay, pas d'urbanisation nouvelle en dehors du bourg.                                                                                                                                                                                    |
| <b>SUR LE MILIEU<br/>NATUREL</b>   | L'urbanisation d'espaces à caractère naturel constitue de fait une atteinte à l'environnement. | Les espaces les plus sensibles du point de vue écologiques ont été préservés en priorité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | Néanmoins, l'extension urbaine du bourg et du hameau du Grand Aulnay a peu d'impact sur les milieux naturels.                                                                                                                                                                                                              | Les zones inondables des vallées ont été prises en compte.<br><br>Sur la base de l'application du RNU et notamment des articles R.111-1 à R.111-21, il est recommandé pour l'implantation des constructions nouvelles de limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les parcelles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| SUR LE PATRIMOINE BATI ET CULTUREL | Sensibilité faible vis-à-vis du patrimoine.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| SUR LE PAYSAGE                     | Les extensions urbaines du bourg vont étendre l'urbanisation sur le sud du bourg et déplacer la limite urbaine actuelle.<br><br>Les constructions réalisées en interstices dans le bâti existant des quartiers du Gué Ménier et de la Pointe vont densifier les villages (au total, une dizaine de constructions environ). | Le traitement des franges bâties et leur relation avec l'espace agricole sont à prendre en compte ainsi que le devenir des jardins.<br><br>Sur la base de l'application du RNU et notamment des articles R.111-1 à R.111-21, il est recommandé pour les constructions nouvelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- une architecture et une volumétrie simple, dans le respect des principes d'intégration au site.</li> <li>- préserver dans la mesure du possible les plantations existantes et accompagner par un traitement végétal l'insertion des constructions dans le site.</li> </ul> s'inscrire au mieux dans la pente du terrain et réduire les mouvements de terre sur les parcelles. |

|                                         |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE | Les extensions urbaines génèrent une augmentation de la population et donc des déplacements. | En matière de sécurisation des voies, une attention particulière devra être apportée aux nouvelles entrées du bourg.<br><br>La localisation des sites prend en compte la présence de routes départementales et des prescriptions qui s'y appliquent, en particulier : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les accès directs,</li> <li>- l'écoulement des eaux</li> </ul> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|