

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'environnement

Bureau de l'environnement
et de l'urbanisme

N° 51-07

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE COUESMES

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, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, le règlement national d'urbanisme (annexe) ;

VU l'arrêté du Maire de COUESMES du 4 mai 2007 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 10 août 2007 ;

VU la délibération du conseil municipal de COUESMES du 21 septembre 2007 décidant d'approuver la carte communale ;

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

Considérant qu'il convient de procéder à une approbation conjointe de la carte communale de COUESMES ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général :

A R R E T E

Article 1 :

La carte communale de COUESMES est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

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

Article 3 :

Le dossier de la carte communale de COUESMES annexé au présent arrêté peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'environnement et de l'urbanisme et à la Mairie de COUESMES, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

Le présent arrêté ne peut être déféré qu'auprès de Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur. Ce délai commence à courir le jour où le présent arrêté a été notifié.

Article 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur départemental de l'équipement et M. le Maire de COUESMES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 28 DEC. 2007

Le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Salavador PEREZ

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

28 DEC. 2007



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

Eric DUDOGNON

COMMUNE DE COUESMES

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE



DOSSIER D'APPROBATION



RAPPORT DE PRESENTATION Pièce N°1

urban
ism

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

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 21 septembre 2007
approuvant la carte communale.

Le Maire,

Nicolas JEANVY

Vu pour être annexé à l'arrêté
Préfectoral en date du
.....
approuvant la Carte Communale.

Le Préfet,

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

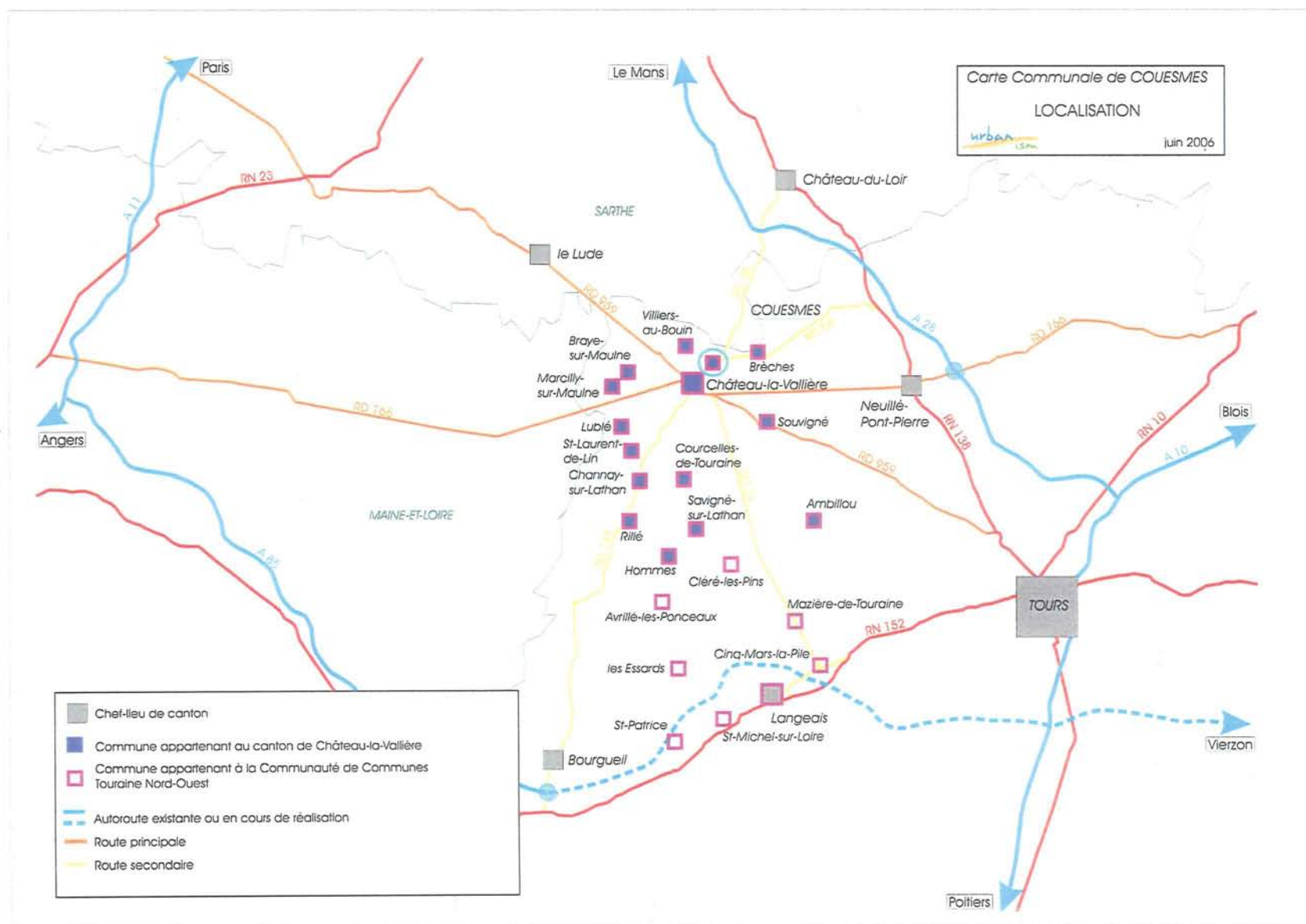
LE DIAGNOSTIC

PRÉVISION DE DÉVELOPPEMENT ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

1. DES FORMATIONS GÉOLOGIQUES CALCAIRES ET ARGILEUSES	9
UNE NATURE ARGILEUSE DES SOLS	9
UN ALÉA FORT DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU NIVEAU DU BOURG DES ARGILES	11
2. UN PLATEAU DÉCLINANT EN PENTE DOUCE VERS LA VALLÉE DE L'ARDILLIÈRE	13
3. UN PAYSAGE DE GRANDE CLAIRIÈRE	15
1. UN DÉVELOPPEMENT PRIVILÉGIÉ DE L'URBANISATION SOUS FORME LINÉAIRE DIFFUSE	23
2. DES ÉLÉMENTS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE DE LA COMMUNE	25
LE FONCTIONNEMENT URBAIN	25
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	25
3. UN RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE INSUFFISANT POUVANT CONDUIRE À UNE PERTE DE LA POPULATION	29
UNE POPULATION STABLE DEPUIS TRENTE ANS	29
UNE CONSTRUCTION NEUVE AYANT PEU D'EFFET DÉMOGRAPHIQUE	33
4. UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ANIMÉE PAR LES SECTEURS PRIMAIRES ET SECONDAIRES	37
UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DYNAMIQUE	37
UN PHÉNOMÈNE DE RÉSIDENTIALITÉ LIMITÉ GRÂCE À L'EXISTENCE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA GARE	39
1. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	43
VALORISATION ET PRÉSERVATION DU TERRITOIRE RURAL	43
ENVISAGER LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG	45
UN PROJET INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU PLH EN COURS D'ÉLABORATION	45
2. JUSTIFICATION DU ZONAGE	47
UN SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	47
UN SECTEUR URBAIN AUTOUR DU BOURG	47
UN SECTEUR URBAIN AUX FRANGES DE CHÂTEAU LA VALLIÈRE	51
UN SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉS SITE DE LA GARE	51
UN SECTEUR URBAIN AUTOUR DE QUELQUES HAMEAUX	53
1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	57
2. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	59
GÉNÉRALITÉS	59
ADAPTATION DU SOL	59
IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE	59
FAÇADES	61
LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOITURES	61
MENUISERIES	63
TOITURES	63
CLÔTURES	63

P
R
E
A
M
B
U
L
E

FICHE SIGNALÉTIQUE DE COUESMES

Population : 519 habitants en 2004 (Enquête annuelle de recensement de l'INSEE de 2004)

Superficie : 1912 ha

Localisation : à 2 km au nord de Château-la-Vallière et à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de l'agglomération tourangelle,

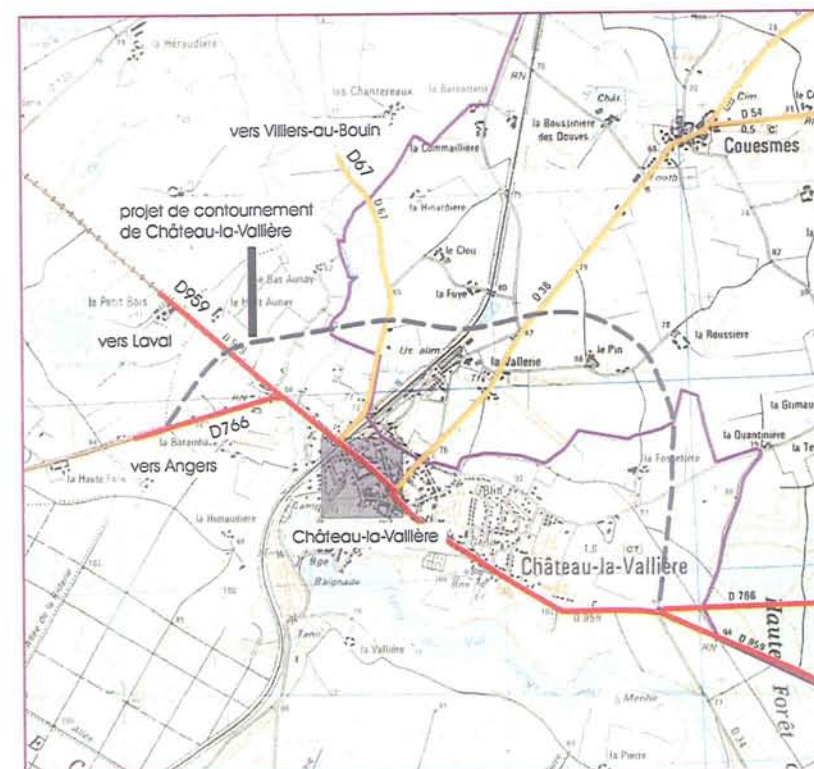
Principaux axes de circulation :

- le bourg s'implante au croisement de la RD54 (vers Château-La-Vallière, support d'un trafic de 418 véhicules par jour - comptage routier 2004 du Conseil Général) et de la RD38 (vers Château-du-Loir, support d'un trafic journalier de 2135 véhicules par jour),
- dans la partie méridionale, la commune est traversée d'est en ouest par la RD766 Tours/Angers, voie classée à grande circulation (plus de 3500 véhicules par jour dont 29.5% de poids-lourds) et faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 17 avril 2001 (A CONFIRMER PAR LE PORTER A LA CONNAISSANCE) ;
- et longée au sud par la RD959 (vers Laval), voie classée à grande circulation (près de 6190 véhicules par jour dont 16.5% de poids-lourds).

Ces voies classées à grande circulation traversent la forêt de Château-la-Vallière et ont finalement peu d'incidence sur le territoire en terme de nuisances sonores et d'impact visuel. En revanche, la déviation de Château-la-Vallière traversera prochainement le sud de la commune, selon un tracé englobant le quartier de la Vallérie, de la Gare et des Aumôneries à la lisière avec le chef-lieu de canton.

Contexte intercommunal et documents supracommunaux avec lesquels la carte communale doit être compatible :

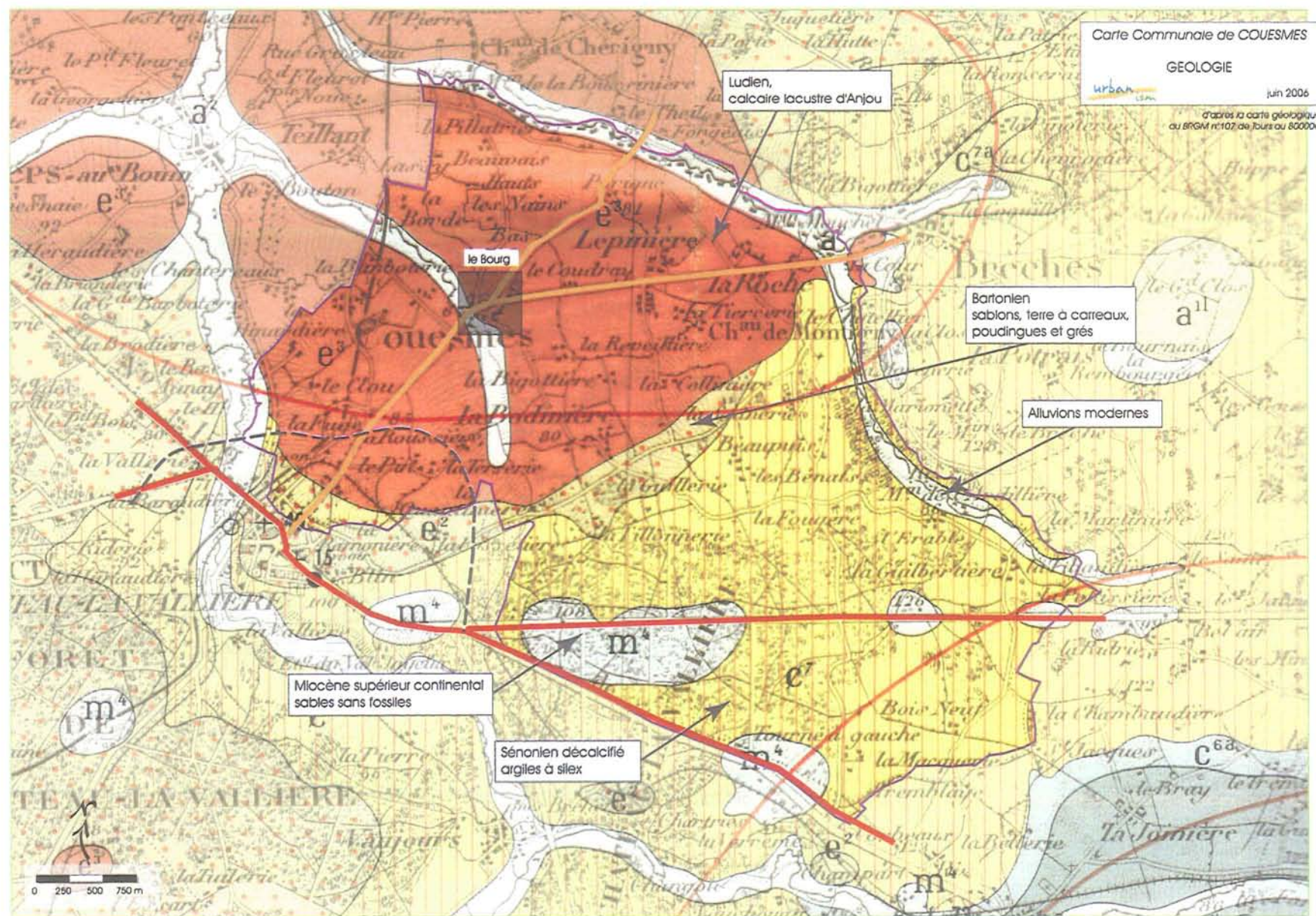
- Canton de Château-la-Vallière
- Communauté de communes de Touraine-Nord-Ouest
 - ⇒ Plan Local de l'Habitat achevé en 2005, nouveau PLH en cours de réalisation
- Pays Loire Nature
 - ⇒ Charte environnementale prochainement approuvée par Monsieur le Préfet
 - ⇒ Elaboration du Schéma Directeur du Pays à partir de janvier 2007 pour une approbation en 2008



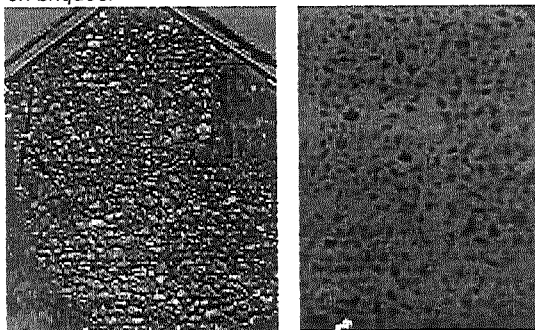
P
A
R
T
I
E

1

L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT



Exemples de matériaux de constructions issus des formations géologiques : moellons de calcaire et de silex en façade, petite tuile plate de pays, encadrement en briques.



1

DES FORMATIONS GÉOLOGIQUES CALCAIRES ET ARGILEUSES

Deux substrats géologiques aux limites très nettes sont observés sur la commune. Ils séparent le territoire en deux secteurs différenciés :

- au nord-ouest du territoire, affleurent les **calcaires lacustres d'Anjou** accompagnés de marnes blanches et d'argiles vertes, formations tertiaires de l'Eocène ; un ancien four à chaux est recensé par la Base Mérimée du Ministère de la Culture au lieu-dit du Four.
- au sud-est, affleurent les **argiles à silex**, formations secondaires du Sénonien, formant l'anticlinal de la butte de la Haute Forêt de Château-la-Vallière.



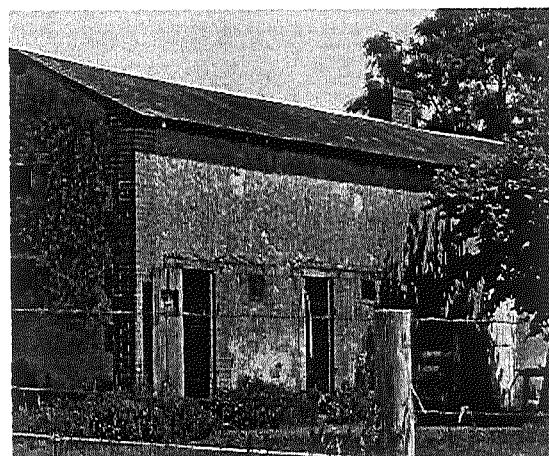
Les formations détritiques du Miocène séparent ces deux formations principales. Ce sont des sablons d'origine détritique, sables quartzeux. En outre, trois poches de **sables du Miocène** sont localisées au niveau de la forêt de Château-la-Vallière.

Les formations géologiques, en fournissant des matériaux utiles à la construction, ont des incidences sur la palette chromatique et texturale locale. En effet, les sablons détritiques du Miocène, lorsqu'ils sont chargés d'argiles deviennent des terres à carreaux autrefois utilisées pour la fabrication des tuiles. Les argiles ont par ailleurs servies à la fabrication de briques qui viennent souvent orner les encadrements des ouvertures. Silex, moellons calcaires et pierre de tuffeau extraits dans la région composent les façades.

UNE NATURE ARGILEUSE DES SOLS

D'après la carte des sols de Château-la-Vallière au 50000e éditée par la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire, ces formations géologiques sont à l'origine de sols bruns calcaires et de sols bruns lessivés. Leur texture est à dominante de limons argileux ou limons argilo-sableux présentant un drainage imparfait et une hydromorphie temporaire.

La description de la Chambre d'Agriculture laisse supposer que la nature argileuse des sols soit à l'origine d'une aptitude moyenne voire faible à l'assainissement non collectif nécessitant, dans ce second cas, un exutoire de surface. La commune mène en parallèle de l'étude de la carte communale l'étude d'un Zonage d'Assainissement qui détermine l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Les deux documents (zonage d'assainissement et carte communale seront soumis à une enquête publique conjointe).



1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

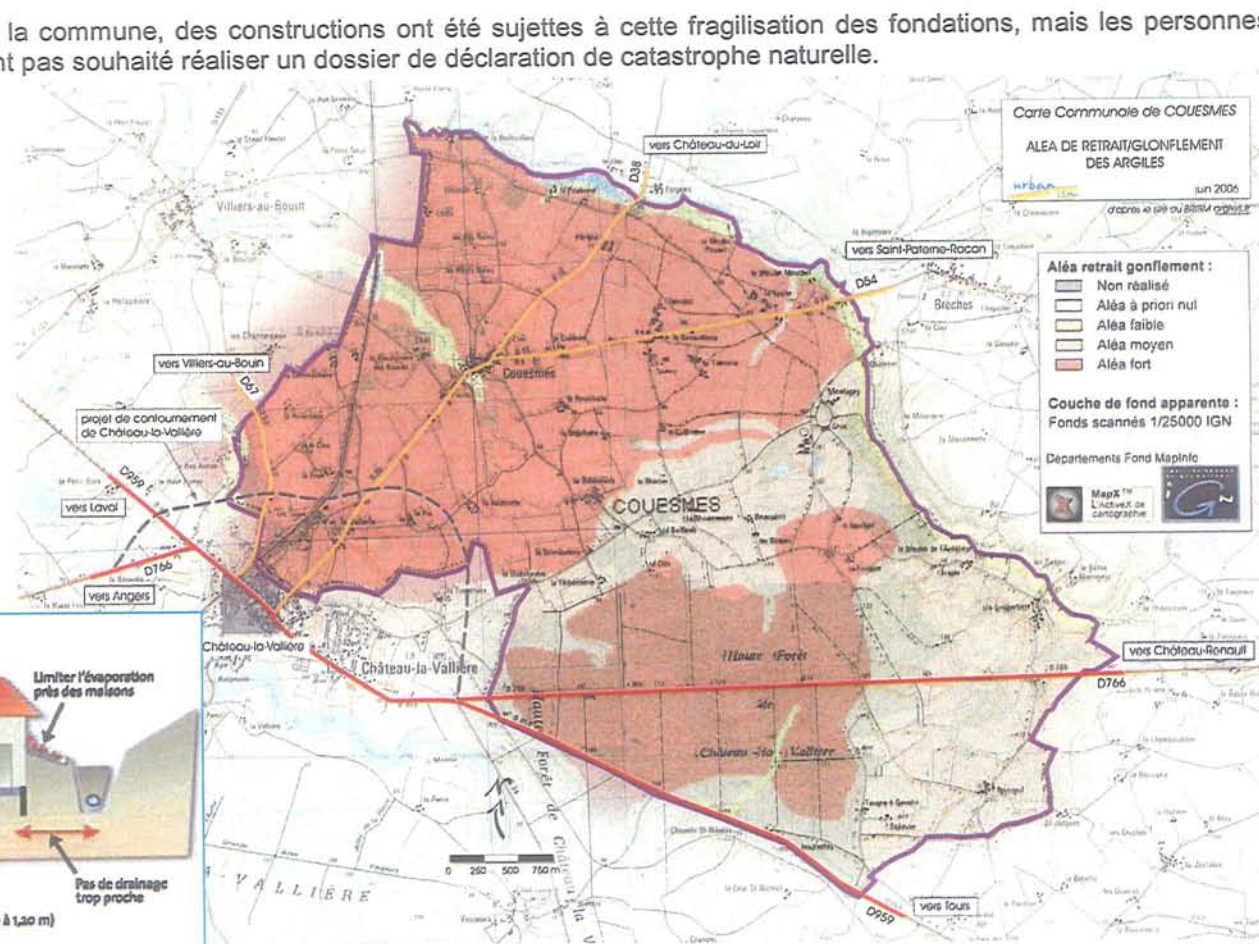
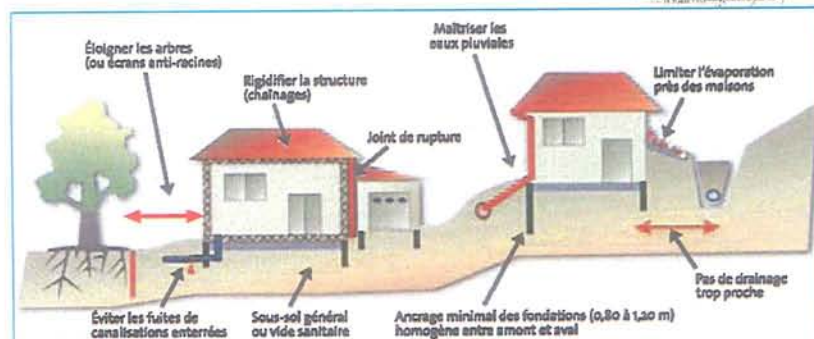
1000000

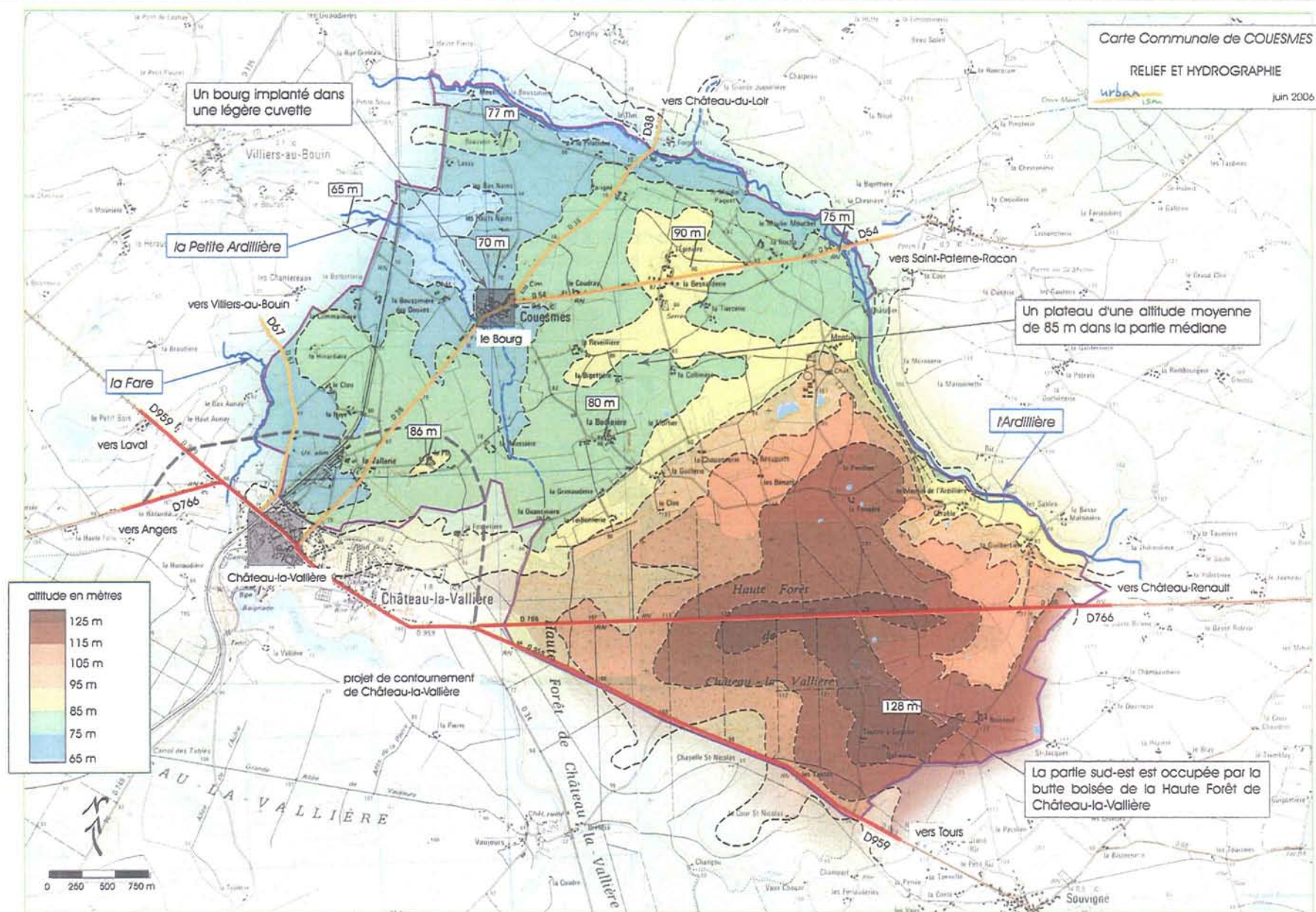
UN ALÉA FORT DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU NIVEAU DU BOURG DES ARGILES

La présence d'argiles dans les sols peut entraîner un risque de mouvements de terrain. En effet, lors de l'alternance de périodes de sécheresse et de périodes humides, ces argiles subissent un phénomène de rétraction puis de gonflement rendant instables les sols et les fondations des constructions.

La base de données de cet aléa réalisée par le BRGM fait apparaître un risque qualifié de fort sur la quasi-totalité du territoire et notamment au niveau du bourg. La prudence s'impose donc en cas de nouvelle construction dans un secteur d'aléa (étude des sols, fondations adaptées, gestion de la végétation environnante... cf. schémas ci-contre).

Sur la commune, des constructions ont été sujettes à cette fragilisation des fondations, mais les personnes n'ont pas souhaité réaliser un dossier de déclaration de catastrophe naturelle.





2

UN PLATEAU DÉCLINANT EN PENTE DOUCE
VERS LA VALLÉE DE L'ARDILLIÈRE

La division du territoire en deux formations géologiques se traduit dans le relief de la commune, ces formations ayant été érodées et façonnées différemment. Deux parties distinctes sont donc observées :

- une partie sud-est occupée par la butte boisée de la Haute Forêt de Château-la-Vallière,
- une partie nord-ouest accusant une légère dépression au sein de laquelle s'est édifié le bourg, dans le vallon de la Petite Ardillière,
- entre les deux, un plateau légèrement ondulant.

Le dénivelé entre ces deux entités est de 128 à 65 m d'altitude, l'altitude moyenne du plateau oscillant autour de 85 m.

Les calcaires lacustres ont été entaillés par un réseau hydrographique constitué de :

- l'Ardillière, qui constitue la limite communale nord du territoire. Elle creuse une vallée assez large jusqu'à l'anticlinal de la Haute Forêt de Château-la-Vallière, au niveau de laquelle la vallée est beaucoup plus encaissée,
- la Petite Ardillière, qui prend sa source à la Roussière et traverse le bourg où elle vient alimenter l'ancien lavoir.

L'Ardillière et la Petite Ardillière sont des affluents de la Fare qui longe en partie la limite communale ouest, l'ensemble de ces cours d'eau appartenant au bassin versant du Loir.

La commune adhère au SDAGE du Bassin Loire Bretagne, approuvé en juillet 1996. *Le SDAGE fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Six actions ont ainsi été validées :*

- *gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,*
- *poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,*
- *retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,*
- *sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,*
- *réussir la concertation notamment avec l'agriculture,*
- *savoir mieux vivre avec les crues.*

De par la nature argileuse des sols, la commune se caractérise par l'existence d'étangs et de quelques mares, notamment au niveau de la Haute Forêt de Château-la-Vallière. Ces plans d'eau, ainsi que l'ensemble des cours d'eau de la commune, constituent des espaces naturels propices à l'épanouissement (abris, nourriture, nidification...) d'une faune (oiseaux, petits mammifères, batraciens, reptiles, insectes) et d'une flore caractéristiques de ces milieux. Il n'existe cependant pas sur la commune d'inventaire officiel (ZNIEFF, Natura 2000...) recensant les espèces intéressantes.

Plus ou moins lointaine,
une lisière boisée referme
les paysages de grandes cultures



UN PAYSAGE DE CLAIRIERE

Un contraste est institué entre les étendues céréalières et la chênaie de la forêt de Château-la-Vallière dont les troncs élancés se découpent sur un sous-bois qui les valorise : tapis de feuilles, de mousses de fougères. Ils apportent une ambiance sombre et fraîche en été, lumineuse et graphique en hiver.

A hauteur du château de Montigny, son parc, le relief, le maintien de haies bocagères et de quelques vergers apportent une ambiance plus intime et confinée. Une autre entité paysagère agrémentant la diversité des paysages couesmois.

Aux abords du château de Montigny

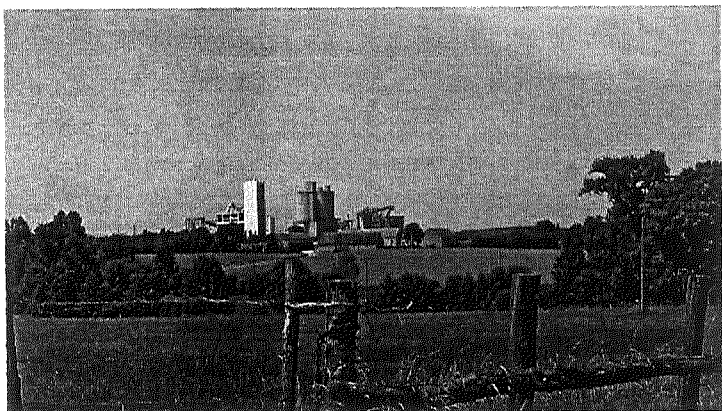


Ambiances forestières, au sud du territoire



3

UN PAYSAGE DE GRANDE CLAIRIÈRE

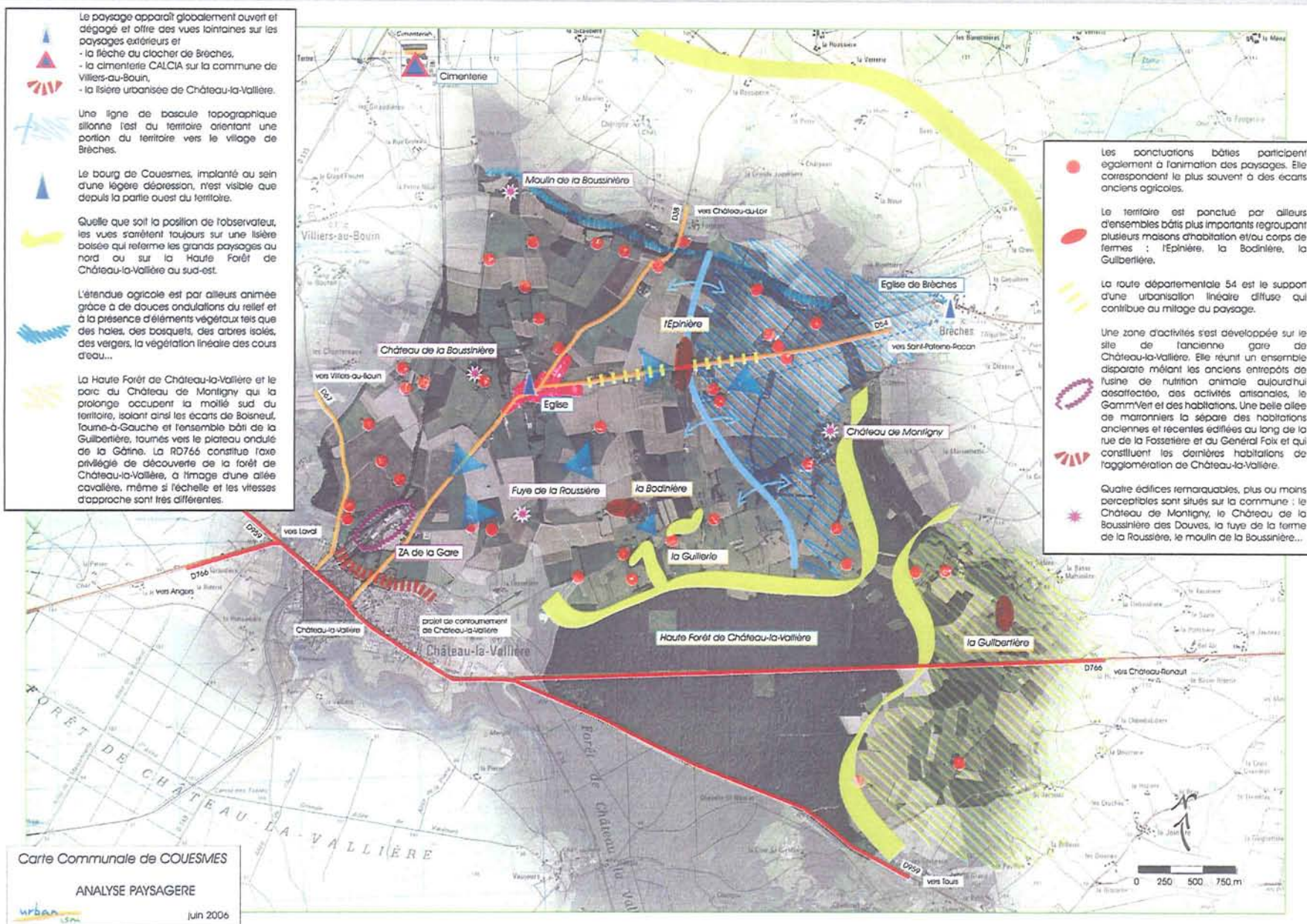


Les photographies et le schéma commenté ci-contre et pages suivantes illustrent les caractéristiques paysagères de Couesmes. Dans la lecture des paysages plusieurs éléments marquants interviennent et contribuent à une appréhension dynamique et agréable du territoire :

- le paysage est déterminé par une étendue de cultures céréalières soulignées toutefois par une lisière boisée sur laquelle les vues lointaines s'arrêtent. Cette dernière procure donc au territoire une limite visuelle qui le dimensionne à une échelle humaine évitant le sentiment d'immensité ressenti lors de la vision de champs à perte de vue. Couesmes s'inscrit donc dans un registre de clairière agricole ;
- une bascule topographique sépare le territoire à hauteur de l'Épinière en deux parties, l'une tournée vers le bourg de Couesmes et l'autre vers Brèches. L'extrême sud-est du territoire, isolé par la Haute Forêt de Château-la-Vallière, s'oriente quant à lui vers la Gâtine Tourangelle ;
- dans ce paysage ouvert, les jeux topographiques induisent une grande richesse des vues et panoramas. Ces covisibilités soulignent une certaine sensibilité du territoire et permettent d'entretenir des relations visuelles avec des repères patrimoniaux et identitaires (cf. photographies ci-contre) ;
- l'animation des paysages est garantie par l'alternance des formations boisées et des ponctuations bâties des écarts et hameaux, évitant ainsi la monotonie lors de la traversée de la commune.

DES VUES LOINTAINES OFFERTES SUR
LES PAYSAGES EXTERIEURS ET DES
REPERES VISUELS

Les jeux de relief mettent en scène des vues lointaines sur l'agglomération de Château-la-Vallière, le bourg de Couesmes et des vues plus rapprochées sur les installations de la carrière CALCIA, situées sur la commune de Villiers-au-Bouin.





Peupleraies et arbre isolé dans la vallée de la Fare



*Rideau végétal très dense
au niveau de la vallée de l'Ardillière*



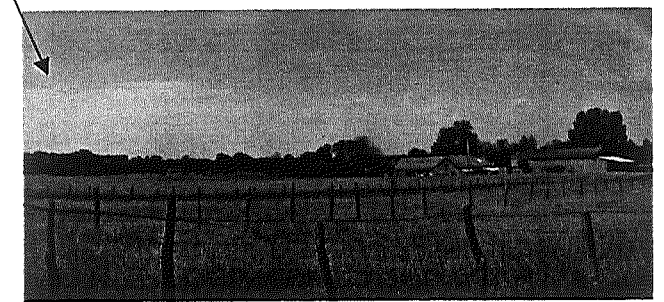
**L'IMPORTANCE DE LA VEGETATION
DANS L'ANIMATION DES PAYSAGES**

Sous diverses formes (haies, arbres isolés, bosquets, forêts, formations linéaires des bords de cours d'eau...) la végétation introduit des lignes verticales dans l'étendue plane des champs cultivés.

La végétation contribue par ailleurs à l'intégration paysagère des écarts et hameau parsemant le territoire en accompagnant doucement la silhouette du bâti.



Dans le cas de cette construction récente dans le hameau de l'Épinière, la plantation des arbres devant le pignon très clair aurait contribué à une meilleure intégration paysagère

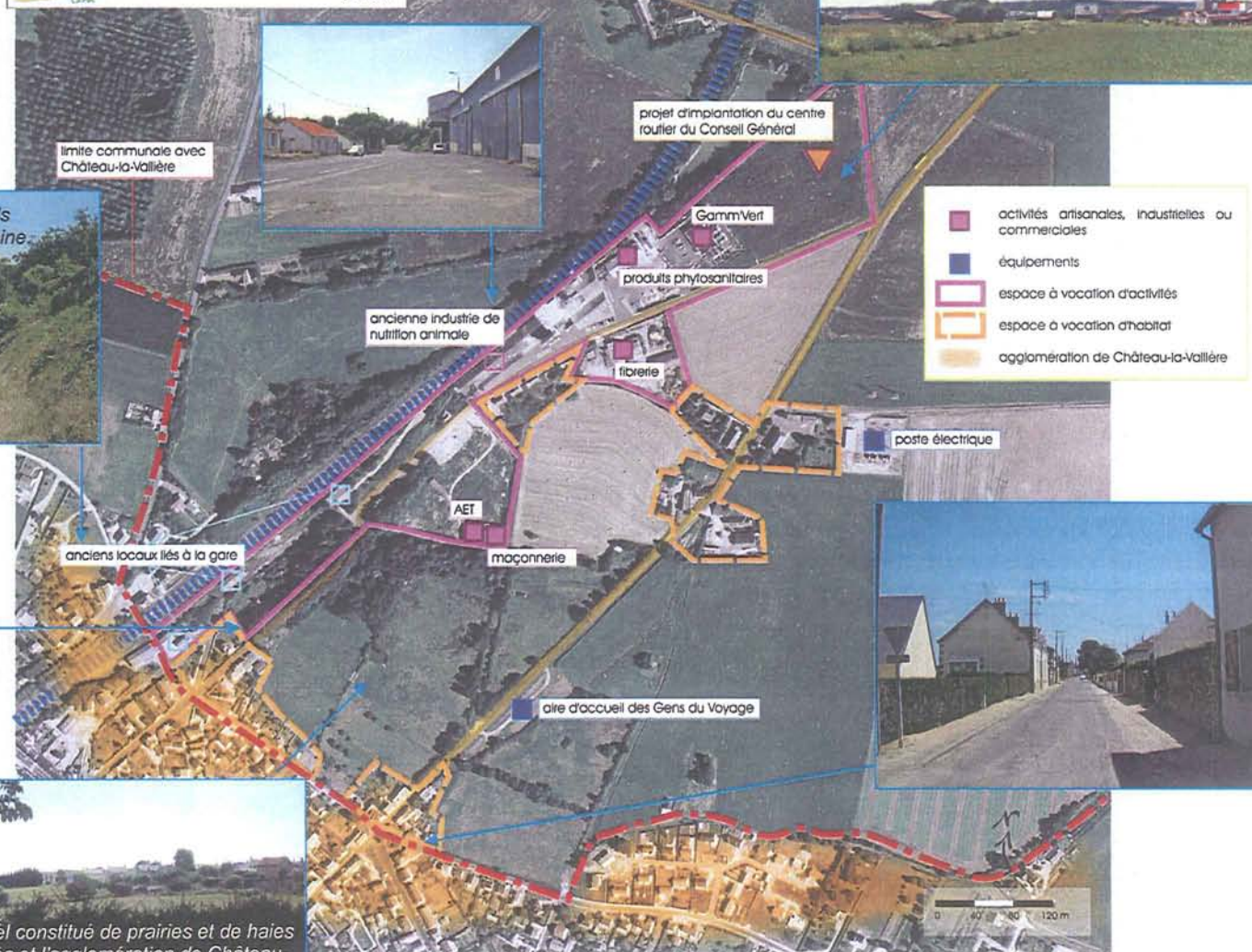


UNE IMBRICATION URBAINE AVEC CHÂTEAU-LA-VALLIÈRE

Sous l'influence de l'extension de l'agglomération de Château-la-Vallière et du développement de la gare à l'origine de l'implantation de plusieurs entreprises, la limite sud de Couesmes s'est progressivement urbanisée. De nouvelles mutations sont attendues : réalisation de la déviation des RD766 et 959 et implantation du centre routier du Conseil Général.

Cet ensemble hétéroclite mêlant activités et habitations réalise une continuité urbaine avec Château-la-Vallière.

Carte communale de COUESMES
LE SITE DE L'ANCIENNE GARE ET DES AUMONERIES
juin 2006

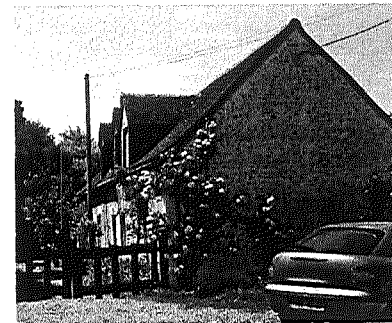
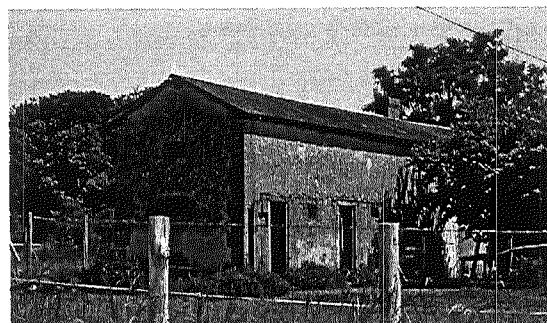


Des espaces potentiels de requalification urbaine

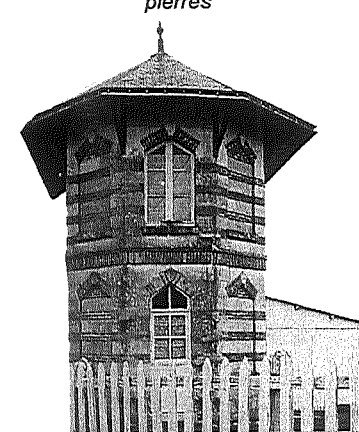
Majestueuse allée de marronniers, à l'état sanitaire malheureusement précaire, et réalisant un « sas vert » sinueux et étroit pour la circulation des poids-lourds entre Château-la-Vallière et la zone d'activités de Couesmes

Espace tampon naturel constitué de prairies et de haies entre la zone d'activités et l'agglomération de Château-la-Vallière

Les trois photographies du haut de la page illustrent quelques exemples de la diversité du bâti traditionnel rural rencontré sur la commune



Pavillon de briques à linteaux triangulaire et chaînage de pierres



A la Fuye, grange visiblement très ancienne de par les contreforts qui la soutiennent



Ferme à l'architecture atypique liée au château de Montigny



Des puits accompagnent souvent les fermes



UNE UNITÉ DANS LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTIONS

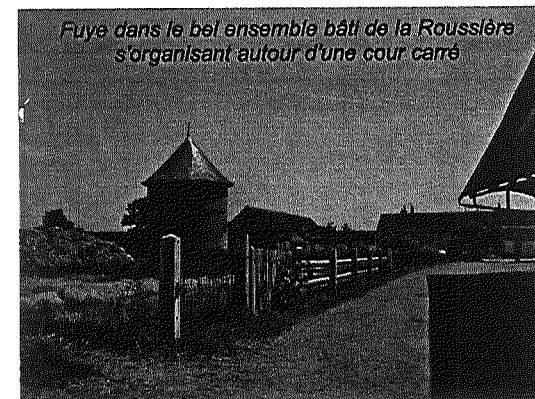
Le bâti rural présente une unité de matériaux de construction : les toitures sont en ardoises et petite tuile plate de pays et les façades en pierre de taille de tuffeau pour les maisons bourgeoises et en moellons calcaires souvent recouverts d'un enduit gris ou ocre assez soutenu pour le bâti rural. Cette gamme de tons foncés permet une bonne intégration paysagère des constructions. Leur organisation et le style architectural sont en revanche assez disparates.

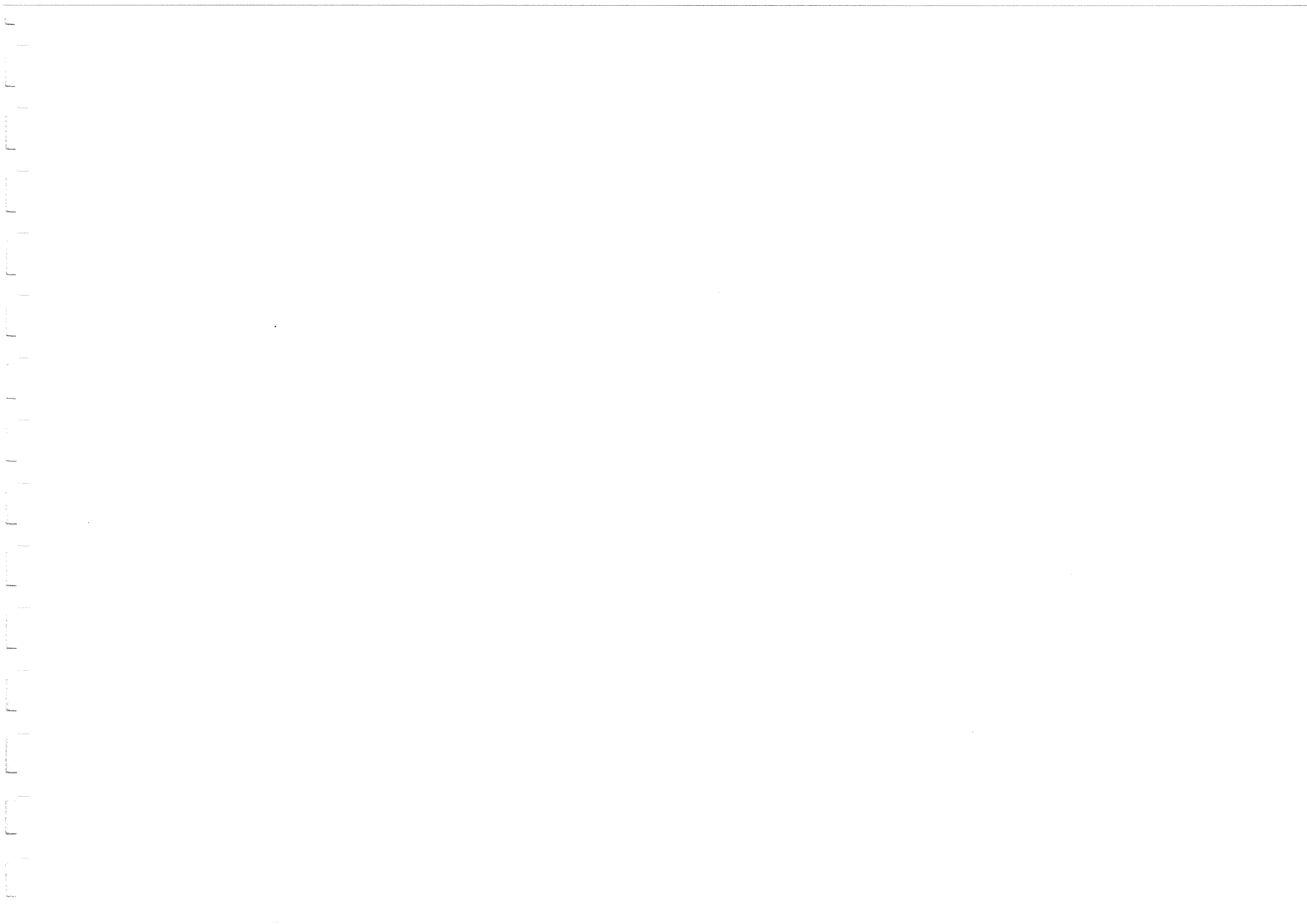
Bien qu'aucun édifice ne fasse l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, des bâtiments remarquables se découvrent toutefois au hasard des chemins communaux.



Le mur d'enceinte du château de Montigny est orné de linteaux biaux

Fuye dans le bel ensemble bâti de la Roussière s'organisant autour d'une cour carré



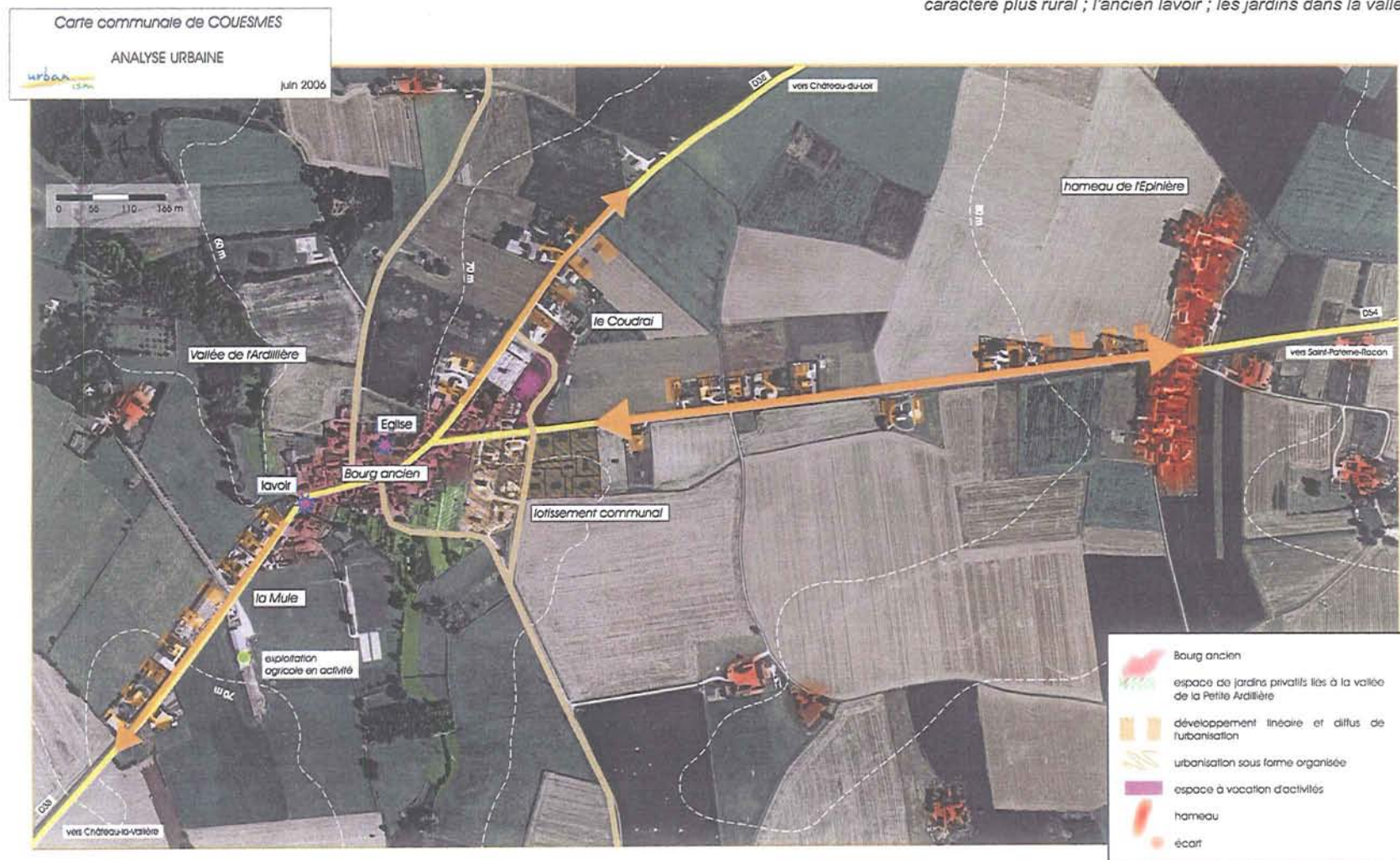


P
A
R
T
I
E

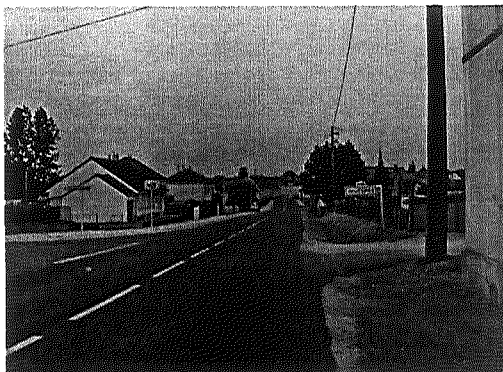
2

LE DIAGNOSTIC

Quelques aspects du bourg ancien : la rue principale avec ces maisons au caractère bourgeois dont les façades sont agrémentées d'éléments d'ornementation (corniches, encadrements et lucarnes sculptés) ; la rue du 8 mai, au caractère plus rural ; l'ancien lavoir ; les jardins dans la vallée.



*Ci-dessous, urbanisation diffuse linéaire
au long de la RD38 et RD54*



1

UN DÉVELOPPEMENT PRIVILÉGIÉ DE L'URBANISATION SOUS FORME LINÉAIRE DIFFUSE

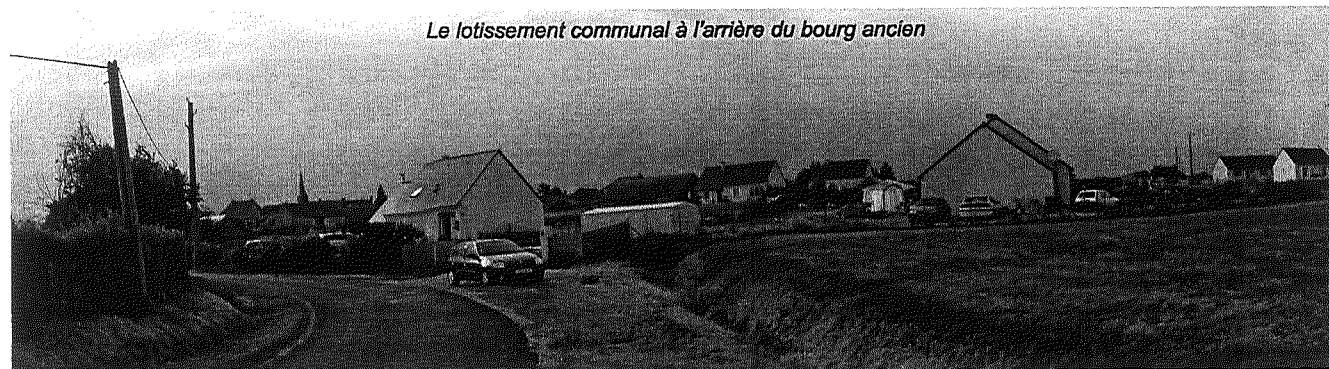
Le bourg ancien s'est développé au long de la RD38. Il s'apparente à un village-rue étoffé par la rue du 8 mai. Les constructions s'alignent de manière dense et continue au long de la voirie. Une relation est entretenue avec la Petite Ardillière grâce aux jardins privatifs s'étendant en fond de parcelles dans le bas-bourg. Avec l'ancien lavoir, ils apportent un charme certain au bourg.

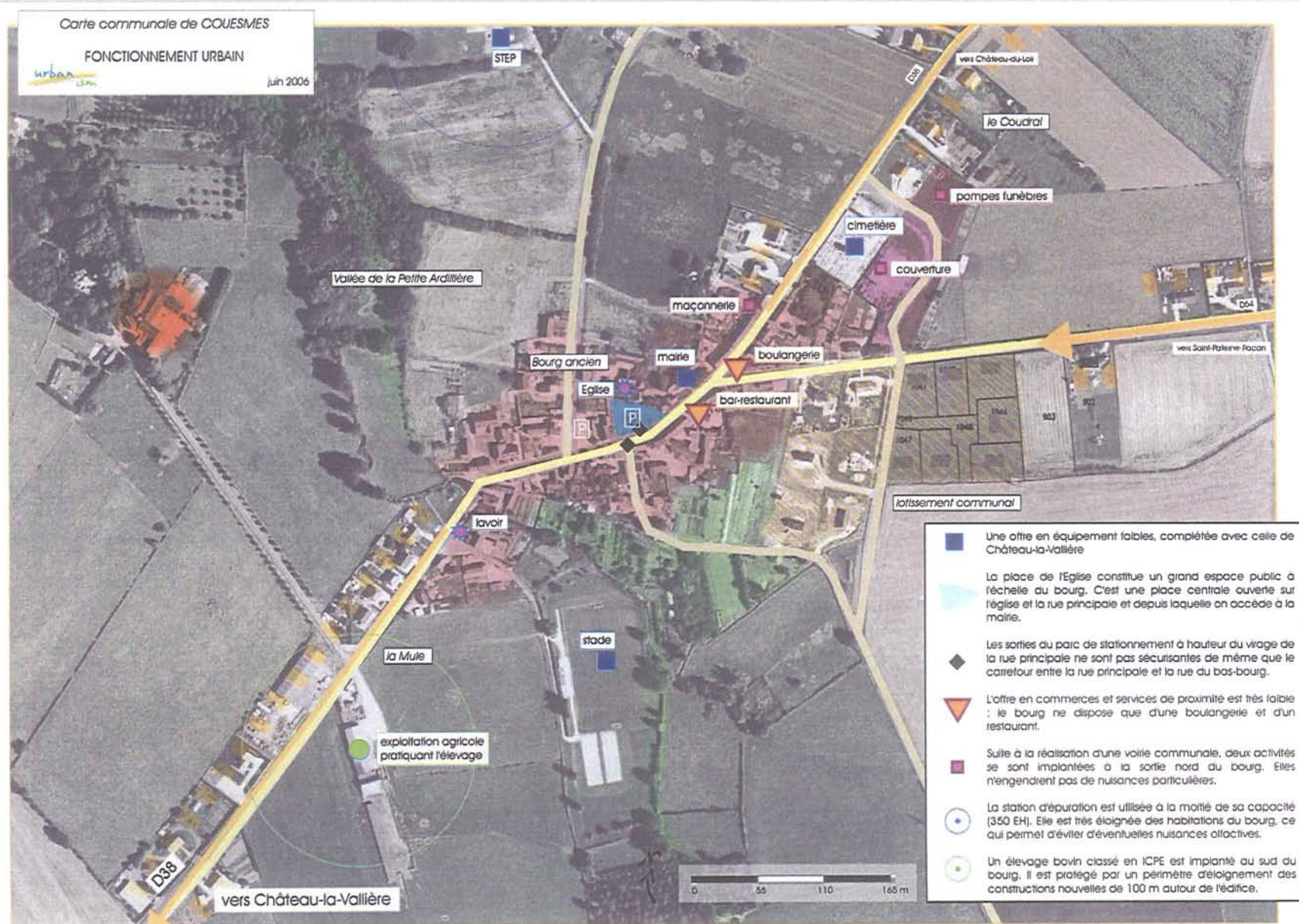
Le développement urbain récent s'est poursuivi sous forme linéaire diffuse :

- au long de la RD38, prolongeant le bourg ancien, mais selon un maillage plus lâche de l'urbanisation (maisons « cubes » des années 1970-1980 en milieu de parcelle) contribuant à une banalisation de l'espace. Avec l'exploitation agricole de la Mule, cet ensemble peu qualitatif s'apparente à un faubourg annonçant l'entrée dans le bourg ancien ;
- et au long de la RD54, sous forme très diffuse, l'urbanisation tendant à rejoindre le hameau de l'Epinière. Elle contribue à un mitage important de l'espace agricole et à la multiplication des accès routiers sur la route départementale.

La seule opération sous forme organisée vient de s'achever à l'est du centre-bourg. Il s'agit d'un lotissement communal. La couleur très claire des enduits de ces nouvelles constructions tranche avec les tons plus foncés du bourg. On peut également regretter le manque de traitement paysager de la lisière du lotissement avec l'espace rural et le long de la RD54, marquée par les fonds de parcelles des constructions sans traitement d'ensemble qualitatif des clôtures.

Le lotissement communal à l'arrière du bourg ancien





2

DES ÉLÉMENTS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE DE LA COMMUNE

LE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'évolution du bourg de Couesmes n'est pas à l'origine de dysfonctionnements urbains majeurs (*cf. schéma ci-contre*).

Considérant la taille du bourg, le nombre d'habitants sur la commune et la proximité avec Château-la-Vallière, Couesmes offre un nombre de commerces, services et équipements peu important mais à l'échelle du bourg.

La Municipalité envisage l'achat d'un ancien local d'activité en face de l'exploitation agricole de la Mule pour y réaliser éventuellement un local communal. Il n'y a pas d'école sur Couesmes, cette dernière étant en regroupement pédagogique avec les communes de Château-la-Vallière et de Brèches. Un transport scolaire est organisé entre ces communes.

Il est vrai que les besoins des habitants de Couesmes sont satisfaits en matière d'équipements et de commerces, grâce à la proximité avec le chef-lieu de canton. Ce fait induit cependant de disposer d'un moyen de locomotion et l'utilisation d'un vélo sur la RD38 n'est ni agréable, ni sécurisante au vu de l'absence d'un itinéraire cyclable et du trafic routier important.

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'ensemble des écarts et des espaces urbanisés du bourg est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable qui ne souffre pas de dysfonctionnements majeurs. La commune est alimentée par le captage de la Héraudière du SIAEP de Villiers-au-Bouin, Brèches et Couesmes, qui a confié la gestion de l'alimentation en eau potable à la Générale des Eaux. Elle assure la distribution de l'eau potable pour 720 abonnés, soit 1370 habitants. La capacité de production autorisée est de 960 m³ par jour. En 2004, 127 265 m³ d'eau ont été traités. Le captage semble en mesure de répondre aux besoins futurs de développement, la capacité de production étant de 960 m³ x 365 jours = 350 400 m³, les volumes pompés représentant un tiers de cette capacité.

La défense incendie est sous la responsabilité des communes, qui doivent s'assurer de son bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle.

Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 mètres par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 mètres pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

A **Couesmes**, elle est assurée à l'aide de 19 poteaux d'incendie. D'après le rapport du gestionnaire de 2000, 13 d'entre eux ont un diamètre de 80 mm. Le débit en m³ par heure sous 1 bar de pression est globalement satisfaisant pour les diamètres de 100mm (70 à la COFNA, entre 85 et 97 dans le bourg).

L'ASSAINISSEMENT

La station d'épuration du bourg, mise en service en mai 1996, a une capacité nominale de 350 équivalents-habitants. En juin 2006, elle est utilisée à la moitié de sa capacité, 179 habitants y étant raccordés. Le rapport annuel de 2005 du SATESE 37 met en évidence un bon fonctionnement de l'unité de traitement.

La station d'épuration de **Couesmes** de type « Fosse toutes eaux + filtre à sable » est dimensionnée pour traiter une charge polluante de 350 équivalents-habitants (EH) selon les nouvelles normes.

Le réseau d'assainissement permet de desservir 70 branchements selon la Mairie. Compte tenu du nombre de résidents dans les maisons raccordées au collectif, des équipements publics et des bilans réalisés par le SATESE sur la station d'épuration, on peut estimer la population actuellement raccordée à 180 EH environ. La station actuelle peut donc accueillir environ 60 nouveaux branchements.

L'étude du Zonage d'Assainissement a été menée en parallèle de l'élaboration de la carte communale. Une enquête publique conjointe avec celle de la carte communale sera réalisée. Elle envisage :

- au niveau du bourg, le raccordement de l'ensemble du bourg actuel et de ses extensions projetées au réseau collectif d'assainissement géré par la station d'épuration communale,
- au niveau du secteur urbanisé limitrophe du bourg de Château La Vallière, le raccordement des habitations au réseau collectif d'assainissement de Château La Vallière,
- au niveau des écarts, un assainissement non collectif.

1. $\frac{1}{2}$

2. $\frac{1}{2}$

3. $\frac{1}{2}$

4. $\frac{1}{2}$

5. $\frac{1}{2}$

6. $\frac{1}{2}$

7. $\frac{1}{2}$

8. $\frac{1}{2}$

9. $\frac{1}{2}$

10. $\frac{1}{2}$

11. $\frac{1}{2}$

12. $\frac{1}{2}$

13. $\frac{1}{2}$

14. $\frac{1}{2}$

15. $\frac{1}{2}$

16. $\frac{1}{2}$

17. $\frac{1}{2}$

18. $\frac{1}{2}$

19. $\frac{1}{2}$

20. $\frac{1}{2}$

21. $\frac{1}{2}$

22. $\frac{1}{2}$

23. $\frac{1}{2}$

24. $\frac{1}{2}$

25. $\frac{1}{2}$

26. $\frac{1}{2}$

27. $\frac{1}{2}$

28. $\frac{1}{2}$

29. $\frac{1}{2}$

30. $\frac{1}{2}$

31. $\frac{1}{2}$

32. $\frac{1}{2}$

33. $\frac{1}{2}$

34. $\frac{1}{2}$

35. $\frac{1}{2}$

36. $\frac{1}{2}$

37. $\frac{1}{2}$

38. $\frac{1}{2}$

39. $\frac{1}{2}$

40. $\frac{1}{2}$

41. $\frac{1}{2}$

42. $\frac{1}{2}$

43. $\frac{1}{2}$

44. $\frac{1}{2}$

45. $\frac{1}{2}$

46. $\frac{1}{2}$

47. $\frac{1}{2}$

48. $\frac{1}{2}$

49. $\frac{1}{2}$

50. $\frac{1}{2}$

51. $\frac{1}{2}$

52. $\frac{1}{2}$

53. $\frac{1}{2}$

54. $\frac{1}{2}$

55. $\frac{1}{2}$

56. $\frac{1}{2}$

57. $\frac{1}{2}$

58. $\frac{1}{2}$

59. $\frac{1}{2}$

60. $\frac{1}{2}$

61. $\frac{1}{2}$

62. $\frac{1}{2}$

63. $\frac{1}{2}$

64. $\frac{1}{2}$

65. $\frac{1}{2}$

66. $\frac{1}{2}$

67. $\frac{1}{2}$

68. $\frac{1}{2}$

69. $\frac{1}{2}$

70. $\frac{1}{2}$

71. $\frac{1}{2}$

72. $\frac{1}{2}$

73. $\frac{1}{2}$

74. $\frac{1}{2}$

75. $\frac{1}{2}$

76. $\frac{1}{2}$

77. $\frac{1}{2}$

78. $\frac{1}{2}$

79. $\frac{1}{2}$

80. $\frac{1}{2}$

81. $\frac{1}{2}$

82. $\frac{1}{2}$

83. $\frac{1}{2}$

84. $\frac{1}{2}$

85. $\frac{1}{2}$

86. $\frac{1}{2}$

87. $\frac{1}{2}$

88. $\frac{1}{2}$

89. $\frac{1}{2}$

90. $\frac{1}{2}$

91. $\frac{1}{2}$

92. $\frac{1}{2}$

93. $\frac{1}{2}$

94. $\frac{1}{2}$

95. $\frac{1}{2}$

96. $\frac{1}{2}$

97. $\frac{1}{2}$

98. $\frac{1}{2}$

99. $\frac{1}{2}$

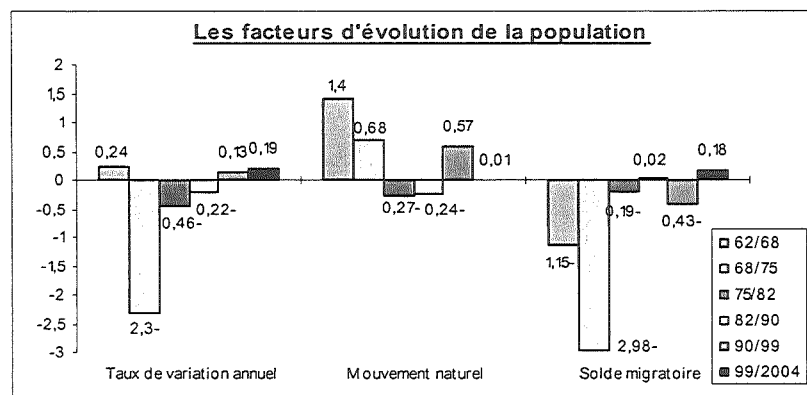
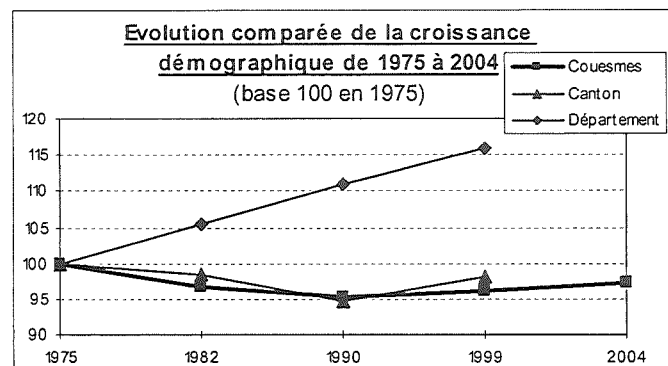
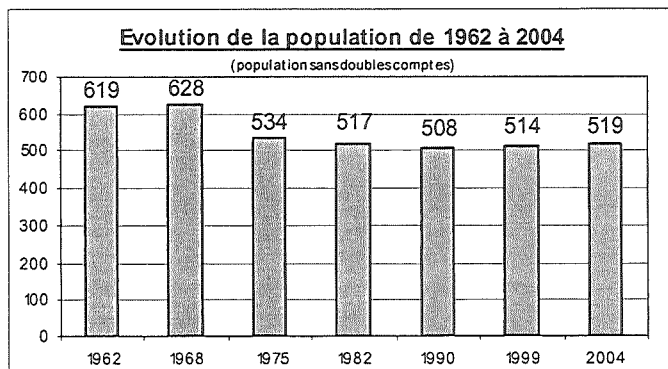
100. $\frac{1}{2}$

3

UN RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE INSUFFISANT POUVANT CONDUIRE À UNE PERTE DE LA POPULATION

Les données chiffrées de cette partie sont issues du Recensement Général de la Population de 1999 et de 2004.

UNE POPULATION STABLE DEPUIS TRENTE ANS



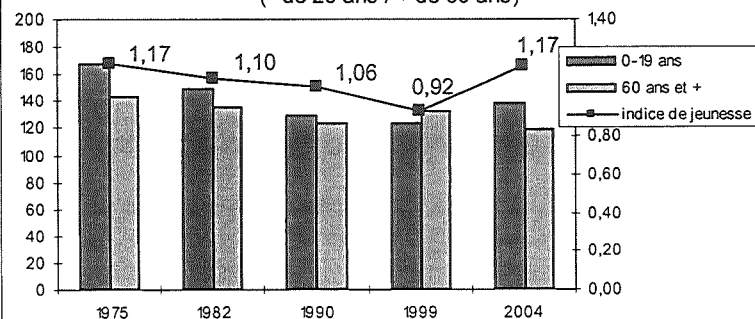
Après une décroissance démographique importante entre 1968 et 1975 (perte de près de 100 habitants, soit 17% de population en moins), le nombre d'habitants oscille entre 510 et 530 personnes depuis une trentaine d'années.

Cette évolution stagnante suit de près l'évolution démographique du canton qui peine à amorcer une croissance démographique, faute de terrains constructibles disponibles. Pourtant Couesmes possède un potentiel d'attractivité de par sa proximité avec l'agglomération. Pour preuve, la rapidité avec lequel le lotissement communal a été construit, une fois sa viabilisation achevée (13 lots vendus et construits en 2 ans).

La stabilité démographique est liée à un solde migratoire proche de zéro (peu de départ et d'arrivée de population) qui se traduit par un mouvement naturel oscillant lui-même autour de zéro. Un certain équilibre semble s'être instauré entre le nombre de décès et de naissances (le rythme de ces dernières est de 7 à 8 naissances par an depuis 1990), mais il conduit également à une absence de renouvellement de la population ayant des incidences sur :

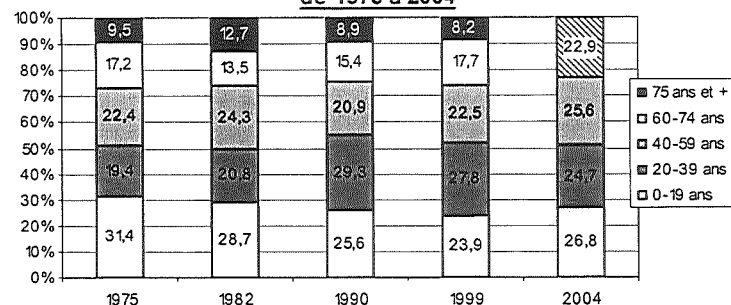
Evolution de l'indice de jeunesse entre 1975 et 2004

(- de 20 ans / + de 60 ans)



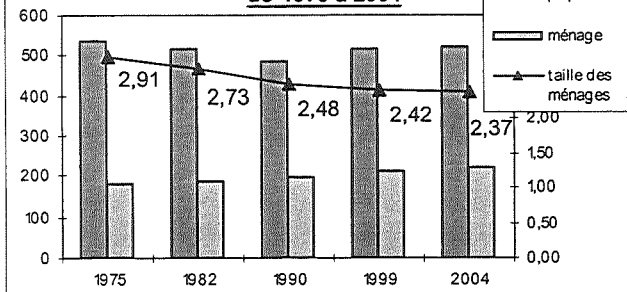
- **le vieillissement de la population** : l'indice de jeunesse diminue d'un recensement à l'autre. En 1999, il y avait ainsi moins de personnes âgées de moins de 20 ans que de plus de 60 ans. En revanche, l'ouverture du lotissement communal a profité vraisemblablement à de jeunes ménages avec enfants, l'indice de jeunesse ayant progressé significativement. La part des moins de 20 ans, en diminution depuis 1975, grimpe ainsi de 3 points entre 1999 et 2004, mais ce gain correspond en fait à 15 personnes supplémentaires. Dans le même temps, la part des 40-60 ans est en hausse, ce qui pourrait avoir des conséquences sur l'augmentation des tranches d'âges supérieures dans les années à venir et amplifier davantage le vieillissement de la population en l'absence d'un accueil de jeunes ménages. Il est à noter qu'une population vieillissante a des besoins spécifiques en matière de services de santé notamment et de logements (petits logements mieux adaptés) ;

Evolution de la structure par âge de la population de 1975 à 2004

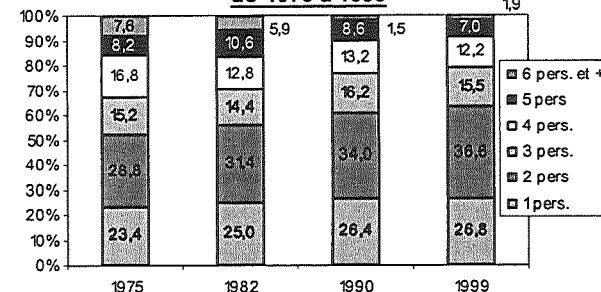


- **la taille moyenne des ménages** car pour les mêmes raisons, le nombre moyen de personnes par résidences principales a diminué tout en restant à un niveau relativement élevé. L'ouverture du lotissement a vraisemblablement évité une chute plus importante du taux d'occupation et a donc limité les besoins en logements.

Evolution de la taille moyenne des ménages de 1975 à 2004

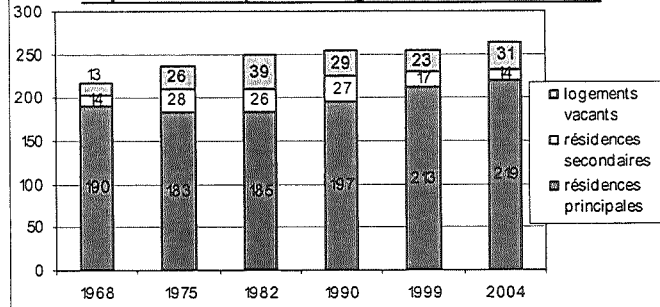


Evolution de la composition des ménages de 1975 à 1999



UNE CONSTRUCTION NEUVE AYANT PEU D'EFFET DÉMOGRAPHIQUE

Répartition du parc de logement de 1968 à 2004



La construction neuve malgré un rythme relativement élevé (plus de 3 logements par an entre 1999 et 2004), n'a eu que peu d'influence sur la croissance démographique.

En effet, la production de logements neufs ne permet l'accroissement de la population ("effet démographique") qu'à partir du moment où le nombre de constructions neuves dépasse les besoins en logements dits "non démographiques" désignés par le "point mort" correspondant au nombre de logements nécessaires pour stabiliser un nombre d'habitants d'une période à une autre. En effet, un logement terminé peut correspondre à trois types de besoins non démographiques :

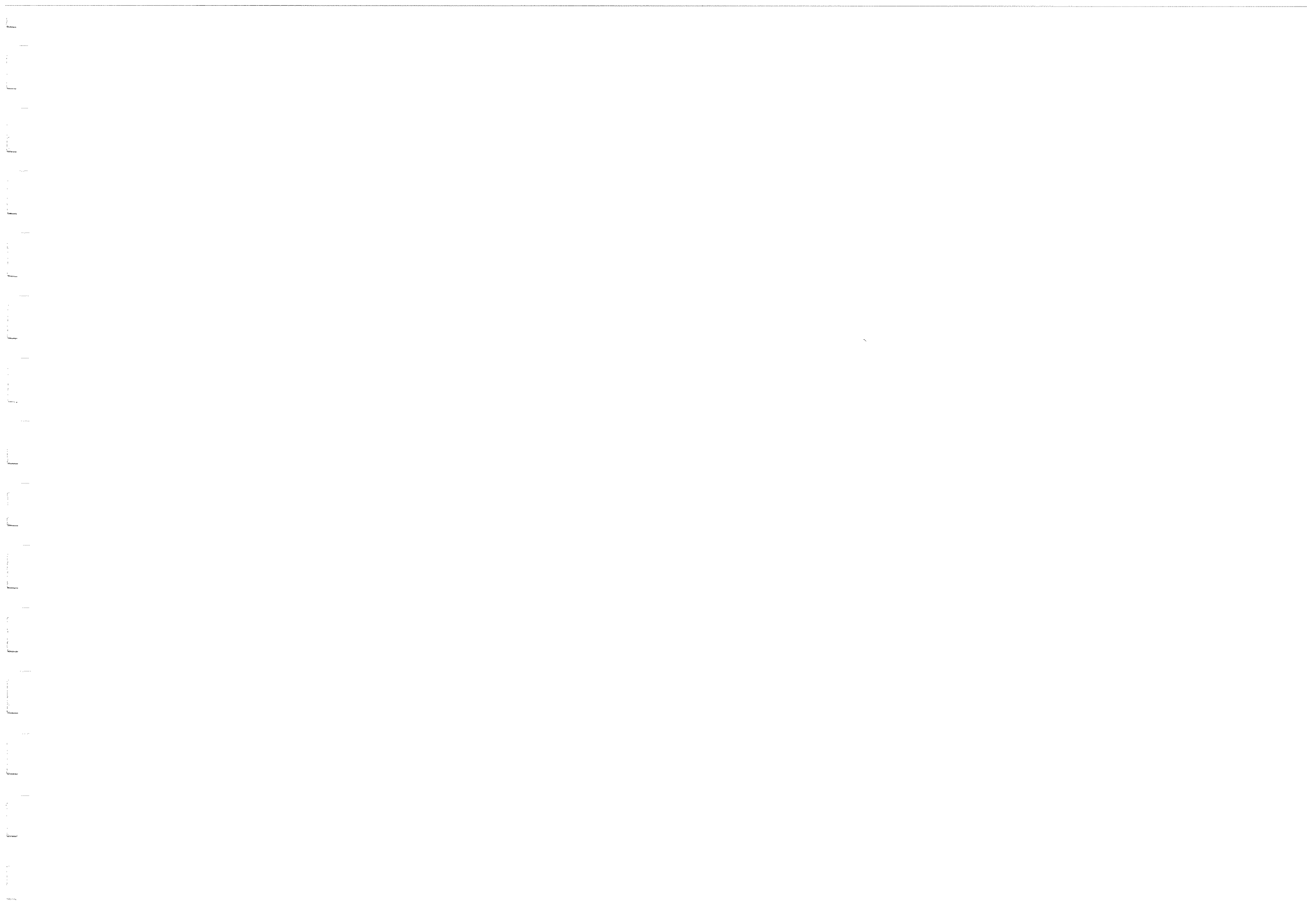
- remplacer les logements détruits ou désaffectés (renouvellement) ;
- compenser la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- compenser la variation de la taille des ménages (dessalement).

Entre 1999 et 2004, le renouvellement, la variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants et le dessalement génèrent des besoins en logements pour stabiliser la population (15 logements au total). La construction neuve permet juste de les compenser (17 logements construits), l'excédent n'étant que de 2 logements permettant une hausse effective de la population.

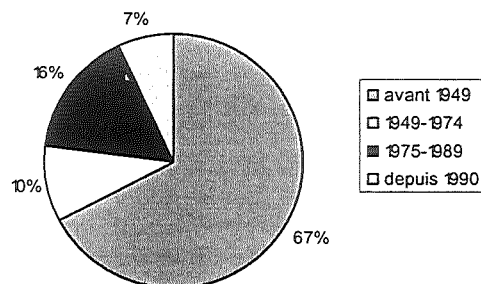
Par rapport à la période antérieure, l'évolution majeure du parc du logement réside dans l'augmentation de la vacance, qui atteignait déjà un taux élevé (9.1% en 1999, 11,7% en 2004). Ceci peut s'expliquer par l'existence de logements anciens et sans confort, nécessitant d'importants travaux de réhabilitation, ou trop petits et donc difficilement réappropriables par de jeunes ménages.

Détermination du seuil d'équilibre	1990	1999	2004	variation 90-99(+)	variation 99-2004
population ménages (POP)	489	515	519	+26	+4
résidences principales (RP)	197	213	219	+16	+6
taux d'occupation (tx.o)	2.48	2.42	2.37	/	/
résidences secondaire (RS)	27	17	14	-10	-3
logements vacants (LV)	29	23	31	-6	-8
parc de logements (PL)	253	253	264	0	+11
construction neuve		19	17		

Utilisation de la construction neuve (en logements)	90-99	99-2004
R = Renouvellement = $-(\text{PL}-\text{CN})$	+19	+6
V = variation stock des RS et LV = $\text{RS} + \text{LV}$	-16	+5
D = Dessalement = $\text{POP}_{90}/\text{tx.o}_{99} - \text{RP}_{90}$	+5	+4
POINT-MORT (R+V+D)	8	15
Construction neuve	19	17
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	11	2



**Date d'achèvement des constructions
en 1999**

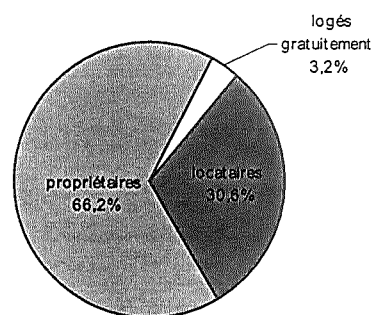


Le parc de logements de Couesmes est effectivement relativement ancien, 67% de constructions ayant été achevées avant 1949 en 1999.

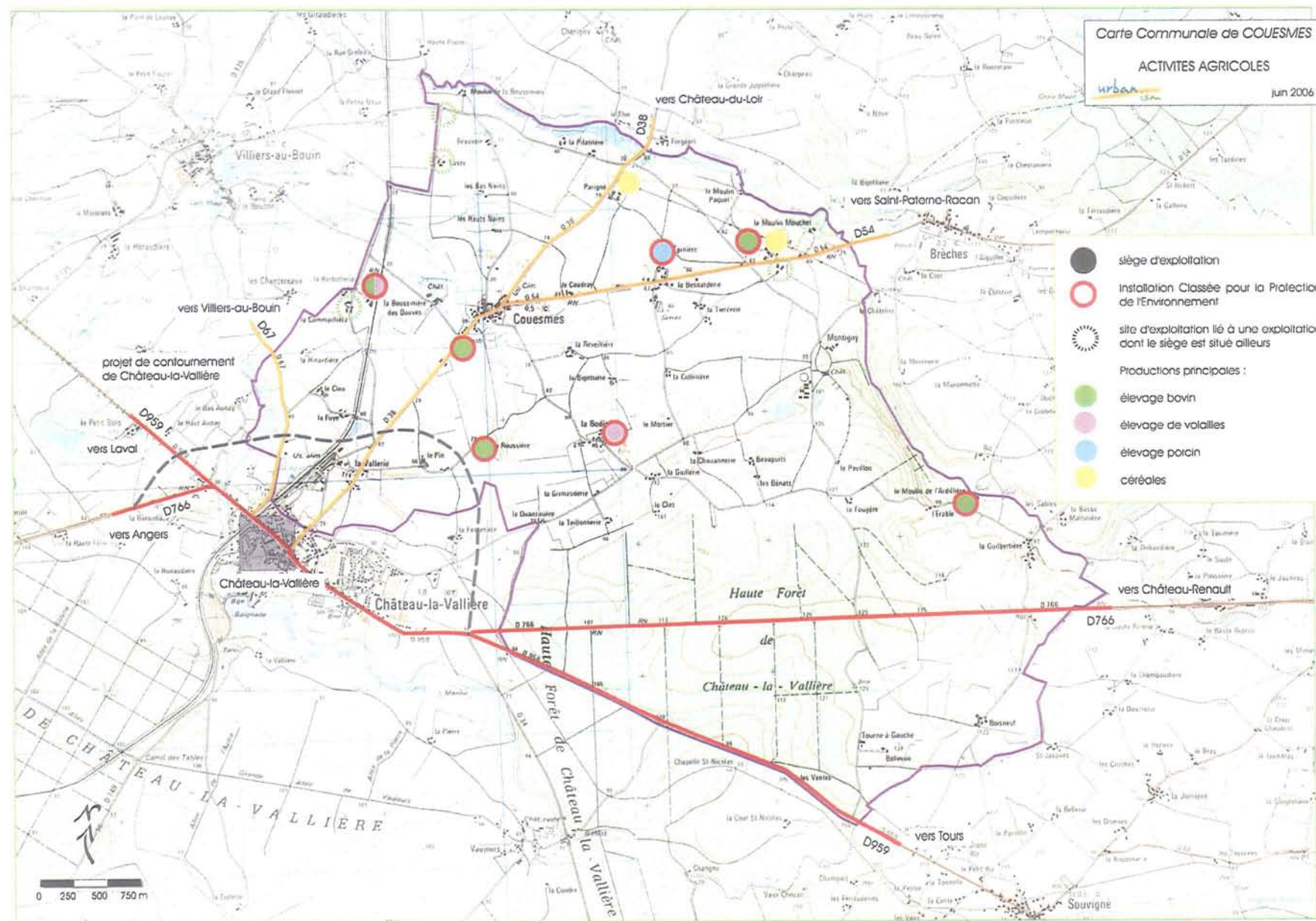
L'atout de la commune réside en revanche dans la part importante du parc locatif qui représente 30.6% des résidences principales en 2004. Ce taux est cependant inférieur à celui de 1999 (34.3%) et le parc locatif public est peu représenté (3 logements communaux (l'un d'entre eux fait l'objet d'une réhabilitation) et trois logements de la FICOSIL). L'existence d'un parc locatif développé est essentiel pour le renouvellement de la population car il favorise l'installation de nouveaux ménages ou de jeunes originaires de la commune n'ayant pas encore les moyens d'accéder à la propriété.

La diversification du parc de logements qu'il soit public ou privé pourrait encore être améliorée, ce dernier étant dominé par les 4 pièces et plus (66%), une offre en plus petits logements pouvant s'avérer plus adaptée pour les jeunes ménages et les personnes âgées.

**Statut d'occupation des résidences
principales en 2004**



Dans le prolongement des orientations de la loi sur la ville du 13 juillet 1991, la loi SRU rappelle le principe de mixité sociale dans l'habitat qui doit présider à l'élaboration des documents d'urbanisme. En outre, cette dernière a également pour vocation d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne, soit l'éradication de l'habitat insalubre ou menaçant péril et la résorption du logement non décent.



4

UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ANIMÉE PAR LES SECTEURS PRIMAIRES ET SECONDAIRES

En 1999, Couesmes hébergeait 210 actifs, pour 97 emplois dans la commune, soit un faible taux d'emploi de 0.46.

50 actifs travaillaient effectivement dans leur commune de résidence, soit un quart des actifs contre 160 travaillant dans une autre commune : Château-la-Vallière (21%), à Tours et son agglomération (21%) et dans la Sarthe (20%). Ces chiffres ont dû sensiblement évoluer depuis 1999 :

- les ménages nouvellement installés travaillent pour la majorité d'entre eux dans l'agglomération tourangelle,
- l'usine COFNA de nutrition animale a cessé son activité en 2003, supprimant ainsi une trentaine d'emplois.

UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DYNAMIQUE

D'après le Recensement Général Agricole de 2000, 1083 ha sur 1912 sont valorisés par les activités agricoles, soit 57% du territoire communal. La Superficie Agricole Utilisée des exploitations estimée à 1247 ha est largement supérieure à celle de la commune (les exploitants travaillent des terres hors commune), ceci s'expliquant par l'importante superficie de la forêt de Château-la-Vallière dont l'exploitation forestière joue un rôle important dans l'économie locale. Elle fait l'objet d'un plan de gestion valable jusqu'en 2009.

En 2006, d'après un recensement communal, 11 exploitations agricoles professionnelles sont localisées sur la commune. Elles étaient au nombre de 10 en 2000, 20 en 1988 et 29 en 1979. La diminution des exploitations agricoles s'est accompagnée d'une augmentation de la SAU moyenne des exploitations : 45 ha en 1979, 59 en 1988, 102 en 2000. La commune est ainsi caractérisée par l'existence de grandes exploitations, 7 exploitations valorisant plus de 100 ha de terres chacune.

Les productions principales s'établissent entre les cultures céréalières (579 ha, soit 30% de la SAU en 2000, proportion stable depuis 1979) et l'élevage bovin, porcin et de volailles en hors-sols. Contrairement à d'autres communes, les effectifs bovins sont en augmentation depuis 1979 ce qui peut s'expliquer par d'importants investissements consentis par les éleveurs pour mettre aux normes leurs installations et rester compétitifs. Sept exploitations sont ainsi recensées en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

L'activité agricole est animée par des exploitants relativement jeunes. En 2006, 3 ont plus de 55 ans, 3 entre de 50 et 55 ans, 3 entre 40 et 50 ans, 3 entre 20 et 40 ans. Dans les dix prochaines années, 2 exploitations agricoles sont susceptibles de disparaître, ces exploitations risquent de ne pas être reprises en tant que telles, en particulier pour les bâtiments, mais il ne fait aucun doute que les parcelles cultivées continueraient à être exploitées par des agriculteurs.

Par ailleurs, à l'exception des exploitations de la Mule, de l'Epinière et de la Bodinière situées dans le bourg ou dans des hameaux, la dispersion des exploitations agricoles dans les écarts isolés permet de limiter les problèmes de cohabitation avec les tiers et garantit le développement et l'évolution de ces activités.

1. Introduction

2. Background

3. Methodology

4. Results

5. Discussion

6. Conclusion

7. References

8. Appendix

9. Acknowledgments

10. Author Biographies

11. Declaration of Interest

12. Correspondence

13. Funding

14. Data Availability

15. Ethics Approval

16. Consent to Publish

17. Copyright

18. Reprints and Permissions

19. Contact Information

20. Publisher's Note

21. Additional Information

22. Supplementary Materials

23. References

UN PHÉNOMÈNE DE RÉSIDENTIALISATION LIMITÉ GRÂCE À L'EXISTENCE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA GARE

12 activités sont recensées sur le territoire communal :

- 5 réparties dans la zone d'activités de la Gare (Gamm'Vert, stockage et vente de produits phytosanitaires, fibrierie, maçon, services auprès des entreprises). Les anciens locaux de la COFNA ont été en parti démolis et sont loués pour du stockage de matériel à une entreprise. Le site accueille ainsi des établissements d'une relative importance, sa proximité immédiate avec Château-la-Vallière et l'existence d'axes de desserte important étant un atout. La déviation des RD959 et 766 devrait à terme améliorer la desserte du site, aujourd'hui rendue difficile par la traversée de secteurs d'habitation sur Château-la-Vallière et l'emprunt d'une voie communale étroite et sinueuse. La zone d'activités sera prochainement confortée par l'implantation du centre routier du Conseil Général ;
- 5 réparties dans le bourg (maçon, couvreur et pompes funèbres, boulanger et restaurateur) ;
- 2 réparties dans des écarts (un antiquaire à Bois Neuf et une entreprise de travaux publics à Parigné).

Ces activités n'engendrent pas de nuisances particulières et leur localisation ne devrait pas compromettre d'éventuels besoins d'extension modérée.

1. **Introduction**
 2. **Background**
 3. **Methodology**
 4. **Results**
 5. **Discussion**
 6. **Conclusion**
 7. **References**
 8. **Appendix**
 9. **Tables**
 10. **Figures**
 11. **Supplementary Materials**
 12. **Author Contributions**
 13. **Funding**
 14. **Data Availability Statement**
 15. **Conflict of Interest**
 16. **Publisher's Note**
 17. **Copyright**
 18. **References**
 19. **Appendix**
 20. **Tables**
 21. **Figures**
 22. **Supplementary Materials**
 23. **Author Contributions**
 24. **Funding**
 25. **Data Availability Statement**
 26. **Conflict of Interest**
 27. **Publisher's Note**
 28. **Copyright**
 29. **References**
 30. **Appendix**
 31. **Tables**
 32. **Figures**
 33. **Supplementary Materials**
 34. **Author Contributions**
 35. **Funding**
 36. **Data Availability Statement**
 37. **Conflict of Interest**
 38. **Publisher's Note**
 39. **Copyright**
 40. **References**
 41. **Appendix**
 42. **Tables**
 43. **Figures**
 44. **Supplementary Materials**
 45. **Author Contributions**
 46. **Funding**
 47. **Data Availability Statement**
 48. **Conflict of Interest**
 49. **Publisher's Note**
 50. **Copyright**
 51. **References**
 52. **Appendix**
 53. **Tables**
 54. **Figures**
 55. **Supplementary Materials**
 56. **Author Contributions**
 57. **Funding**
 58. **Data Availability Statement**
 59. **Conflict of Interest**
 60. **Publisher's Note**
 61. **Copyright**
 62. **References**
 63. **Appendix**
 64. **Tables**
 65. **Figures**
 66. **Supplementary Materials**
 67. **Author Contributions**
 68. **Funding**
 69. **Data Availability Statement**
 70. **Conflict of Interest**
 71. **Publisher's Note**
 72. **Copyright**
 73. **References**
 74. **Appendix**
 75. **Tables**
 76. **Figures**
 77. **Supplementary Materials**
 78. **Author Contributions**
 79. **Funding**
 80. **Data Availability Statement**
 81. **Conflict of Interest**
 82. **Publisher's Note**
 83. **Copyright**
 84. **References**
 85. **Appendix**
 86. **Tables**
 87. **Figures**
 88. **Supplementary Materials**
 89. **Author Contributions**
 90. **Funding**
 91. **Data Availability Statement**
 92. **Conflict of Interest**
 93. **Publisher's Note**
 94. **Copyright**
 95. **References**
 96. **Appendix**
 97. **Tables**
 98. **Figures**
 99. **Supplementary Materials**
 100. **Author Contributions**
 101. **Funding**
 102. **Data Availability Statement**
 103. **Conflict of Interest**
 104. **Publisher's Note**
 105. **Copyright**
 106. **References**
 107. **Appendix**
 108. **Tables**
 109. **Figures**
 110. **Supplementary Materials**
 111. **Author Contributions**
 112. **Funding**
 113. **Data Availability Statement**
 114. **Conflict of Interest**
 115. **Publisher's Note**
 116. **Copyright**
 117. **References**
 118. **Appendix**
 119. **Tables**
 120. **Figures**
 121. **Supplementary Materials**
 122. **Author Contributions**
 123. **Funding**
 124. **Data Availability Statement**
 125. **Conflict of Interest**
 126. **Publisher's Note**
 127. **Copyright**
 128. **References**
 129. **Appendix**
 130. **Tables**
 131. **Figures**
 132. **Supplementary Materials**
 133. **Author Contributions**
 134. **Funding**
 135. **Data Availability Statement**
 136. **Conflict of Interest**
 137. **Publisher's Note**
 138. **Copyright**
 139. **References**
 140. **Appendix**
 141. **Tables**
 142. **Figures**
 143. **Supplementary Materials**
 144. **Author Contributions**
 145. **Funding**
 146. **Data Availability Statement**
 147. **Conflict of Interest**
 148. **Publisher's Note**
 149. **Copyright**
 150. **References**
 151. **Appendix**
 152. **Tables**
 153. **Figures**
 154. **Supplementary Materials**
 155. **Author Contributions**
 156. **Funding**
 157. **Data Availability Statement**
 158. **Conflict of Interest**
 159. **Publisher's Note**
 160. **Copyright**
 161. **References**
 162. **Appendix**
 163. **Tables**
 164. **Figures**
 165. **Supplementary Materials**
 166. **Author Contributions**
 167. **Funding**
 168. **Data Availability Statement**
 169. **Conflict of Interest**
 170. **Publisher's Note**
 171. **Copyright**
 172. **References**
 173. **Appendix**
 174. **Tables**
 175. **Figures**
 176. **Supplementary Materials**
 177. **Author Contributions**
 178. **Funding**
 179. **Data Availability Statement**
 180. **Conflict of Interest**
 181. **Publisher's Note**
 182. **Copyright**
 183. **References**
 184. **Appendix**
 185. **Tables**
 186. **Figures**
 187. **Supplementary Materials**
 188. **Author Contributions**
 189. **Funding**
 190. **Data Availability Statement**
 191. **Conflict of Interest**
 192. **Publisher's Note**
 193. **Copyright**
 194. **References**
 195. **Appendix**
 196. **Tables**
 197. **Figures**
 198. **Supplementary Materials**
 199. **Author Contributions**
 200. **Funding**
 201. **Data Availability Statement**
 202. **Conflict of Interest**
 203. **Publisher's Note**
 204. **Copyright**
 205. **References**
 206. **Appendix**
 207. **Tables**
 208. **Figures**
 209. **Supplementary Materials**
 210. **Author Contributions**
 211. **Funding**
 212. **Data Availability Statement**
 213. **Conflict of Interest**
 214. **Publisher's Note**
 215. **Copyright**
 216. **References**
 217. **Appendix**
 218. **Tables**
 219. **Figures**
 220. **Supplementary Materials**
 221. **Author Contributions**
 222. **Funding**
 223. **Data Availability Statement**
 224. **Conflict of Interest**
 225. **Publisher's Note**
 226. **Copyright**
 227. **References**
 228. **Appendix**
 229. **Tables**
 230. **Figures**
 231. **Supplementary Materials**
 232. **Author Contributions**
 233. **Funding**
 234. **Data Availability Statement**
 235. **Conflict of Interest**
 236. **Publisher's Note**
 237. **Copyright**
 238. **References**
 239. **Appendix**
 240. **Tables**
 241. **Figures**
 242. **Supplementary Materials**
 243. **Author Contributions**
 244. **Funding**
 245. **Data Availability Statement**
 246. **Conflict of Interest**
 247. **Publisher's Note**

P
A
R
T
I
E

3

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1

**LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE ET
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

Les objectifs poursuivis par la commune et prévisions de développement s'articulent autour des points suivants :

**VALORISATION ET PRÉSERVATION DU
TERRITOIRE RURAL**

- **Protéger les milieux naturels sensibles** : ensemble des cours d'eau et notamment la Petite Ardillère au niveau du bourg, et massifs boisés de la commune, notamment en bordure des habitations et des équipements,
- **Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole** sans rechercher la définition de secteurs constructibles en dehors du bourg et des hameaux sous réserve de ne pas entraver le développement agricole. Les terres à usage agricole et forestier n'étant pas des biens extensibles et renouvelables doivent être totalement protégées,
- **Prendre en compte les risques liés aux gonflements et retraits d'argile,**
- **Protéger les secteurs de qualité patrimoniale, et permettre la préservation et la mise en valeur de l'habitat rural par la restauration, le changement de destination,**
- **Envisager le comblement des dents creuses et l'extension raisonnée de quelques hameaux d'ores et déjà constitués** : Epinière - Tiercerie - Guilbertière - Guillerie, par la délimitation d'une enveloppe urbaine,
- **Envisager le développement du secteur d'activités Site de la Gare et réfléchir à la définition de secteurs constructibles aux Portes de Château La Vallière**



ENVISAGER LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG

- **Déterminer un rythme de croissance et donc un objectif quantitatif en cohérence avec le PLH en cours d'étude :**
 - Population recensée en 2004 : 519 habitants
 - Un rythme de croissance envisagé de : 3 log/an sur 5 à 7 ans soit une vingtaine de logements
 - Un objectif quantitatif induit d'environ 570 habitants
 - Un besoin d'environ 2 à 3 hectares constructibles *répartis sur le bourg et les écarts (dans le bourg l'étude d'assainissement envisage un raccordement à la station d'épuration, dans les écarts un assainissement non collectif sera nécessaire)*
- **Réfléchir à un développement cohérent du bourg à long terme :**
 - Limiter l'urbanisation diffuse le long des axes de desserte,
 - Réfléchir à une continuité des circulations douces, véritable lien entre les extensions urbaines et les différents services et équipements,
 - Permettre l'évolution des activités artisanales présentes à l'est du bourg et s'interroger sur la possibilité d'accueillir quelques artisans complémentaires.
- **Traduire spatialement ces objectifs quantitatif au regard du cadre réglementaire de la Carte Communale :**
 - Au niveau du bourg en limitant le développement sur des sites moins sensibles et peu stratégiques principalement sur la frange est, du fait d'une absence de maîtrise de foncier par la commune,
 - Au niveau des hameaux et aux franges de Château la Vallière en permettant le comblement des dents creuses et l'extension raisonnée en cohérence avec l'environnement des sites (une quinzaine de constructions).

UN PROJET INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU PLH EN COURS D'ÉLABORATION

Lors de la présentation du projet aux personnes associées, le représentant du SCOT Nord Ouest a souligné :

- que le projet de la carte communale s'inscrit dans les objectifs du SCOT tels qu'ils sont définis aujourd'hui. Il précise par ailleurs que la zone d'activités artisanales envisagée sur la commune ne fait pas partie des zones d'intérêt communautaire définies par la communauté de communes. Cependant il précise que chaque commune peut toutefois créer une zone artisanale communale,
- que le projet envisagé par les élus respecte les orientations du PLH en cours d'élaboration.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

2

JUSTIFICATION DU ZONAGE

**UN SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

Pour répondre aux objectifs de protection et de valorisation des milieux agricoles et naturels, le territoire communal est couvert par un secteur N, qui ne recevra aucun aménagement, où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :

- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- de la construction d'annexes attenantes à une habitation existante (abris de jardin, garage, piscine ...)
- du changement de destination,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de la commune, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Il est important de souligner que le changement de destination d'« immeuble » devra être subordonné à la possibilité d'alimenter en eau potable et d'assainir conformément à la réglementation en vigueur l'immeuble concerné.

**UN SECTEUR URBAIN
AUTOUR DU BOURG**

Les élus de Couesmes souhaitent profiter de l'élaboration de leur carte communale pour réfléchir au développement de la commune à long terme, au-delà même du cadre de la carte communale, et ce, afin de définir un zonage cohérent de la zone urbaine de la carte communale, zonage qui ne puisse mettre en péril le développement ultérieur de la commune. La carte présentée ci-après illustre le projet envisagé par les élus à long terme.

Considérant la présence d'un siège d'exploitation agricole en activité au sud de la Petite Ardillère et le caractère naturel de qualité du vallon de la Petite Ardillère les élus ont décidé de ne pas rechercher de développement résidentiel au sud de cette coulée verte naturelle.

L'affirmation de l'arrêt de l'étirement du bourg le long des routes départementales a par ailleurs conduit à arrêter les limites de la zone constructible aux dernières maisons au long de la RD 38, au sud comme au nord.

Au sud du vallon de la Petite Ardillère, un local disponible pouvant éventuellement accueillir un artisan ou un équipement et une partie des constructions étant raccordées au réseau collectif d'assainissement, les élus ont décidé d'intégrer en zone U les quelques habitations s'agrainant le long de la RD 38. La présence d'une ICPE agricole au lieu dit La Mule génère un périmètre de protection inconstructible qui limite toutes constructions complémentaires.

Carte communale de COUESMES

ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT
REFLEXION GLOBALE A LONG TERME
- Le Bourg -

urbanisme
 Mai 2007

SECTEUR D'EXTENSION URBAINE DES BAZINIERES
 Secteur d'importance stratégique au regard de sa proximité immédiate du cœur de bourg :
 - desserte par une maille viaire cohérente faisant le lien entre la RD38 et la rue du 8 mai
 - circulation douce à aménager en lien direct avec la mairie et la place de l'église
 - réflexion sur l'aménagement d'un secteur d'habitat plus dense (logements sociaux, primo-accession...) à proximité du cœur de bourg pour assurer une greffe du bâti avec la trame urbaine ancienne
 - respect du périmètre de protection de la station d'épuration de 100 m pouvant intégrer un espace paysager pour la gestion des eaux pluviales
 - superficie : 4,96 ha dont environ 0,4 ha à CT

SECTEUR POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE DU COUDRAI pouvant associer artisanat, services et logements :
 - un soin particulier devra être envisagé sur le traitement des clôtures, image d'entrée de la ville
 - Aucune sortie directe sur la RD54 ne sera autorisée
 - superficie : 0,80 ha

SECTEUR D'URBANISATION DE LA REVEILLIERE en lien avec la dernière opération communale :
 - réflexion sur le traitement des clôtures pour intégrer les futures extensions afin de participer à l'harmonie de la silhouette du bourg
 - superficie : 1,2 ha

SECTEUR D'URBANISATION avec accès des parcelles depuis la VC9 d'une superficie de 0,60 ha

limite de l'enveloppe urbaine Nord-Est

limite de l'urbanisation linéaire

Accès individuels directs interdits au long de la RD38

opération d'habitat plus dense

chemin piéton communal à conserver

fossé collecteur, bande de 4 m de large pour entretien à préserver

coulée verte de la Petite Ardillière intégrant notamment le stade, espace naturel à valoriser

Siège d'exploitation agricole en activité (ICPE) à protéger de toute extension bâtie du bourg

limite de l'urbanisation linéaire

limite de l'urbanisation linéaire

limite de l'urbanisation linéaire

Envisagé à Court Terme
Envisagé à Long Terme, non retenu dans le zonage de la carte

0 45 90 135 m

Le long de la RD 54 à l'est du bourg, il a été considéré que le lotissement récemment réalisé par la commune constituait la limite urbaine du bourg et de fait la limite de la zone U. L'urbanisation qui s'égraine ensuite le long de la RD 54 n'est pas reconnue comme une zone urbaine mais comme du mitage, elle est donc inscrite en zone N pour enrayer tout développement de ce mitage de l'espace agricole, en interdisant toute construction.

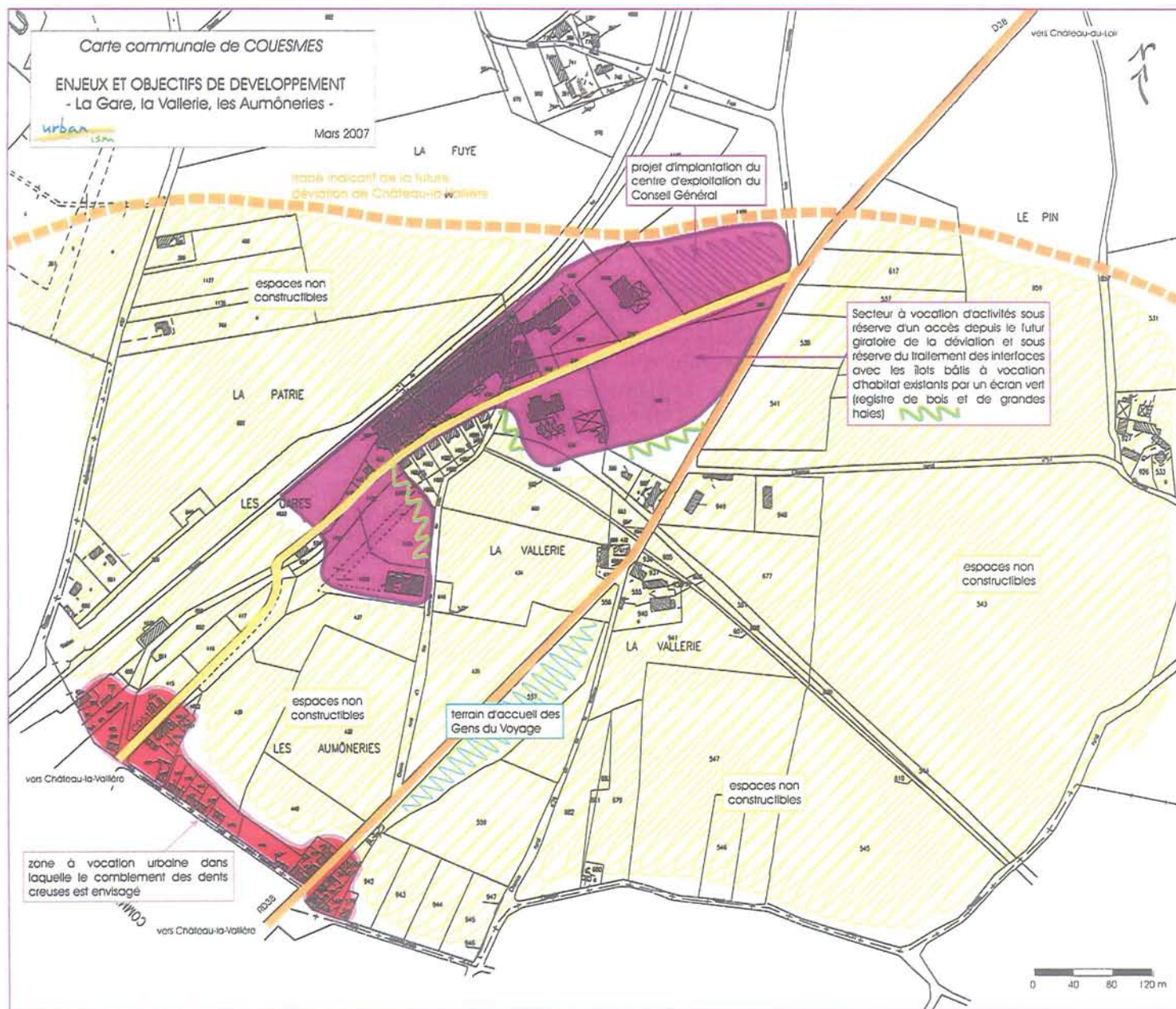
Par ailleurs, la carte communale ne permettant pas de définir des orientations d'aménagement ni de cadre réglementaire, **les élus ont décidé d'intégrer dans la zone urbaine des secteurs peu stratégiques.**

A ce titre, **le secteur des Bazinières n'est pas retenu dans le zonage de la carte communale.** Les enjeux d'urbanisation mettent en évidence le caractère stratégique de ce site notamment dans la volonté de constituer une maille viaire cohérente faisant le lien entre la rue du 8 Mai et la RD 38 et de réfléchir à la réalisation d'un secteur d'habitat plus dense en accroche sur le bourg ancien. Dans le cadre de cette carte communale seuls 4000 m² le long de la RD 38 sont intégrés à la zone urbaine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause le schéma de desserte envisagé à long terme et notamment la création d'une voie dans l'axe de la rue Pierre Fontaine (rue qui relie le RD 54 à la RD 38 au niveau du cimetière). Ces terrains d'une profondeur maximale d'une trentaine de mètres permettent de diversifier l'offre de terrains. Afin de s'assurer la maîtrise foncière d'un certain nombre de parcelles présentant un enjeu urbain important, parcelles aujourd'hui non retenues dans la zone U, la commune s'est interrogée sur la pertinence de recourir à la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui lui procurerait un droit de préemption utile à la concrétisation des projets futurs. Cette éventualité n'est pas retenue à ce jour.

Le site de la Reveillière au sud-est du bourg s'inscrit dans la continuité des dernières extensions récentes que le bourg a accueilli. Ses limites ont été dessinées au regard de la topographie afin de respecter la cohérence de l'enveloppe urbaine et de refermer l'urbanisation au sud est. Dans la même logique, **le secteur du Coudrai à l'est du bourg et au nord de la RD 54 s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg** et est desservi par la rue Pierre Fontaine. Pour ces deux sites, une réflexion sur le traitement des clôtures devra être réalisée lors du dépôt du dossier de lotissement ou du permis de construire pour assurer une limite de qualité avec l'espace agricole, limite présentant un équilibre végétal bâti agréable.

Le bourg offre par ailleurs **quelques « dents creuses »** comme notamment **le secteur de jardins** desservi par la voie communale 9, qui peuvent accueillir quelques constructions complémentaires. Un cheminement doux sur un terrain communal entre la RD 54 et la VC 9 sera préservé.

Le potentiel ainsi dégagé au niveau du bourg couvre **environ 3ha** afin de palier aux éventuels problèmes de rétention foncière. L'ensemble des secteurs constructibles désignés par la carte communale sont **raccordables au réseau d'assainissement collectif** comme en atteste le zonage d'assainissement mis à l'enquête publique conjointement avec la carte communale.



UN SECTEUR URBAIN AUX FRANGES DE CHÂTEAU LA VALLIÈRE

Considérant l'étroite imbrication de la commune de Couesmes au niveau de l'agglomération de Château La Vallière, les élus ont souhaité intégrer à leur réflexion le maire de Château La Vallière. Après discussion et débat il a finalement été décidé par les élus de Couesmes de limiter le développement aux abords de Château la Vallière.

Lors de la réunion de présentation du projet aux personnes associées, Monsieur le Maire de Château La Vallière a exprimé ses regrets quant au caractère inconstructible des sites des Aumonneries et de la Pâtrie, limitrophe de la commune de Château La Vallière. Cependant, considérant d'une part que la carte communale ne permet pas de définir ni un phasage de l'urbanisation ni des orientations d'aménagement, et d'autre part que seul un développement modéré est possible avec un tel document, les élus de Couesmes ont préféré conforter le bourg de Couesmes principalement tout en permettant le comblement des dents creuses tant au niveau de certains hameaux que de Château La Vallière.

A ce titre une petite zone urbaine est identifiée en limite de Château La Vallière, identifiant l'urbanisation existante et délimitant de fait un potentiel de 2 à 3 maisons dans les « dents creuses » dessinées par le bâti. Ce secteur urbain est desservi par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement collectif de Château La Vallière.

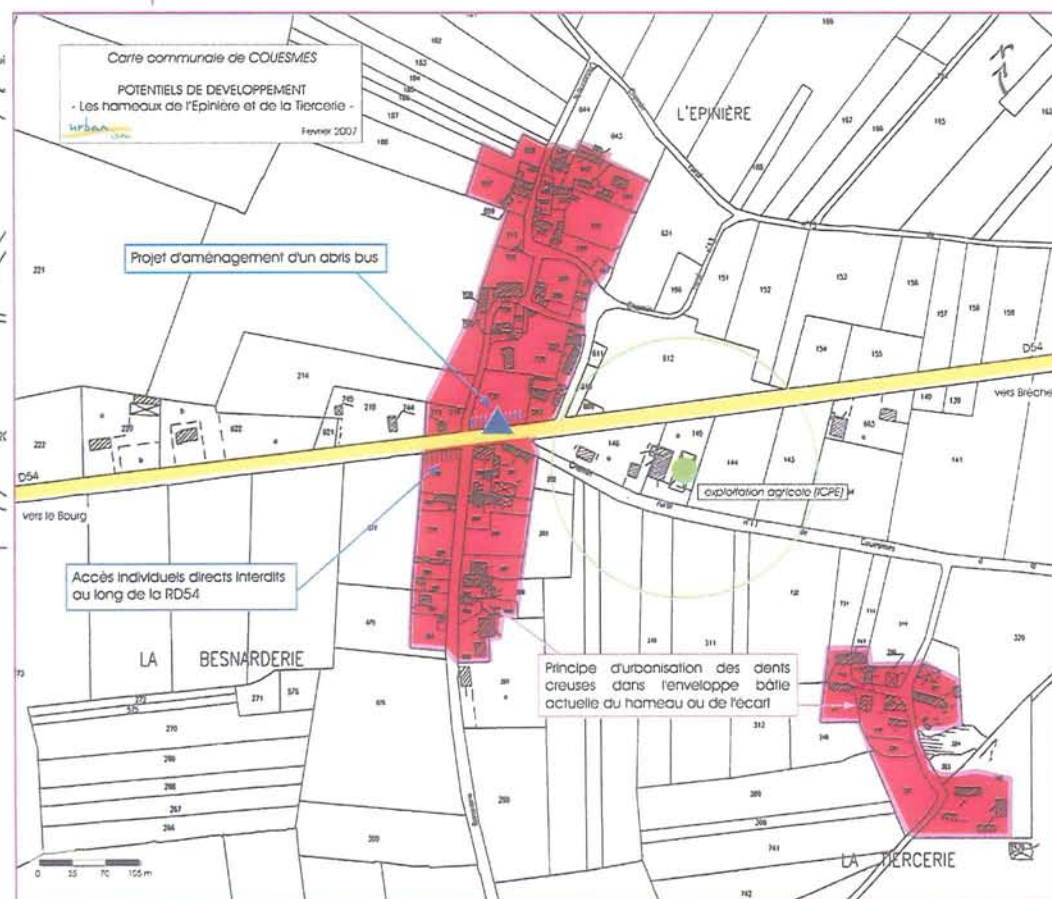
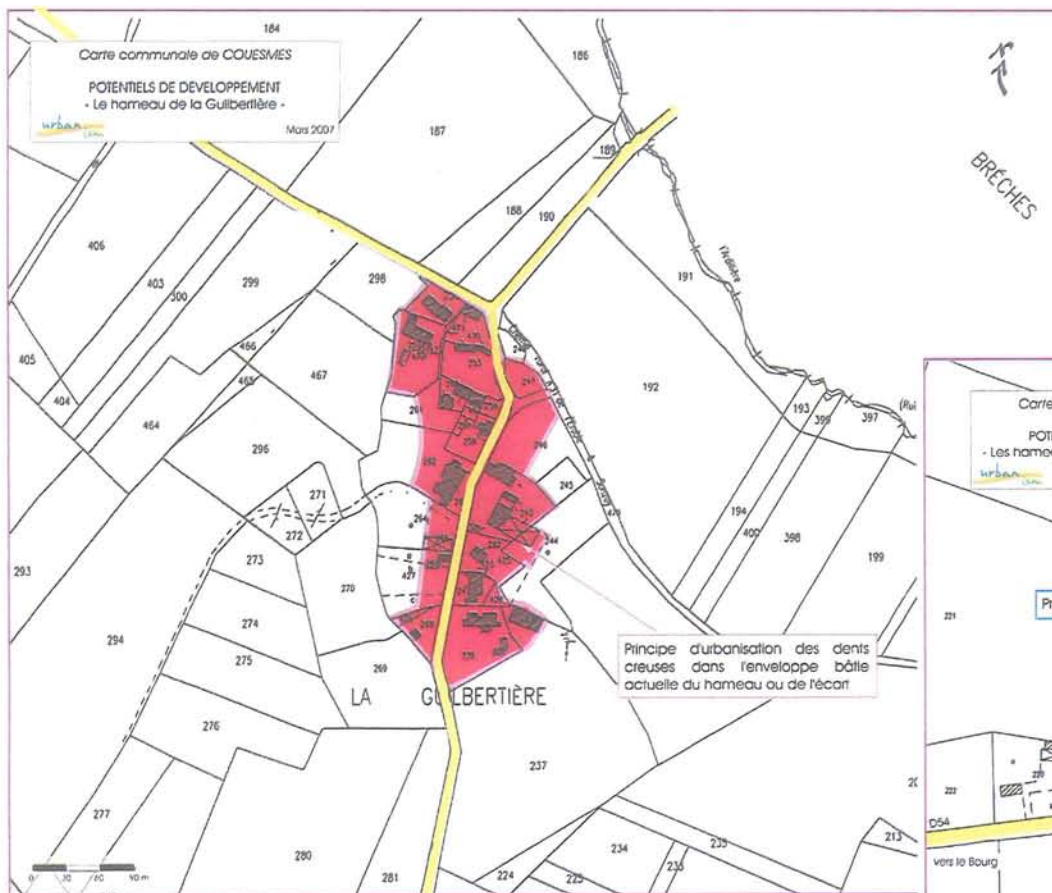
UN SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉS SITE DE LA GARE

Considérant :

- les activités déjà implantées sur le site de la gare (5 activités : Gamm'Vert, stockage et vente de produits phytosanitaires, fibrierie, maçon, services auprès des entreprises),
- le potentiel constitué par les anciens locaux de la COFNA en partis démolis et loués pour une partie pour du stockage de matériel,
- le projet d'implantation du centre routier d'exploitation du Conseil Général,
- la déviation des RD959 et 766 (contournement nord de Château La Vallière) qui va à terme améliorer la desserte du site,

les élus de la commune de Couesmes ont souhaité affirmer un pôle d'activité communal sur le site de la gare. Un secteur UC, où les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles sont autorisées est matérialisé sur la carte communale. Ce secteur est desservi par le réseau d'eau potable et les constructions sont gérées par un assainissement non collectif.

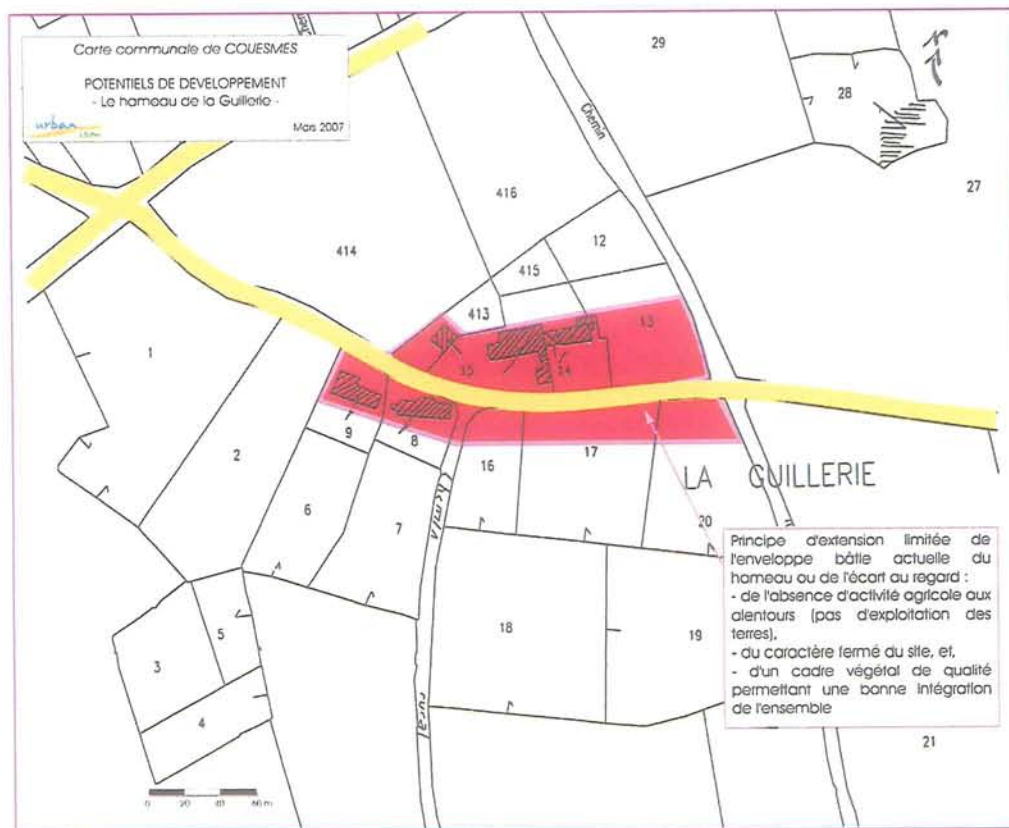
Considérant cependant la proximité de maisons d'habitation, les élus porteront une attention particulière aux futurs permis de construire afin que les activités soient non nuisantes pour leur environnement immédiat et que des plantations de haies, bosquets ou petits bois d'essences indigènes permettent de créer des écrans végétaux protecteurs.



UN SECTEUR URBAIN AUTOUR DE QUELQUES HAMEAUX

La grande majorité des écarts de la commune n'évolueront pas au regard de considérations architecturales et paysagères, du fait de la proximité d'activités agricoles à protéger, ou du fait d'équipements insuffisants (absence ou capacité insuffisante des réseaux, terrains peu aptes à l'assainissement non collectifs ...).

Considérant la configuration ou l'environnement de 4 hameaux, les élus ont décidés de mettre en place une zone urbaine afin de permettre quelques constructions complémentaires et ainsi de diversifier l'offre en logements sur la commune et de répondre à la demande.



Au sein des écarts, trois d'entre eux conservent leur enveloppe « originelle » (La Guilbertière, l'Epinière et la Tiercerie) la zone urbaine s'appuie sur le bâti existant et sur des éléments de paysage comme des haies ou autres formations végétales.

Le potentiel constructible est relativement restreint et intimement lié à la rétention foncière au niveau de certains jardins notamment mais on peut estimer environ 2 à 3 sur la Guilbertière, 5 à 6 sur l'Epinière et 1 à 2 sur la Tiercerie.

Le réseau d'eau potable devra certainement être renforcé dans certain de ces hameaux notamment au niveau de la Tiercerie et de la Guilbertière en fonction du nombre de constructions réalisées.

Au niveau de la Guillerie, le paysage environnant au nord et au sud de l'écart est fermé par un cadre végétal boisé de bonne qualité. Aucune activité agricole n'est recensée sur ces terres qui sont non exploitées. Ce contexte particulier explique la volonté communale d'étendre un peu l'écart de part et d'autre de la voie communale. Un potentiel de 3 à 4 maisons est ainsi identifié sur la Guillerie. Au sud de la voie une profondeur de 20m est identifiée en zone U pour obliger les futurs acquéreurs à s'implanter à proximité de la voie, les élus souhaitent ainsi conforter l'image du hameau sans pour autant diffuser en profondeur l'habitat résidentiel. A ce titre il est important de souligner que le sud de la parcelle 17 semble enclavé, mais il est vraisemblable qu'il sera utilisé en jardin associé aux maisons construites le long de la voie communale. A défaut, un accès devra être préservé lors de la délivrance des permis de construire.

Sur l'ensemble de ces écarts, les études menées en parallèle sur l'assainissement soulignent que les terrains de ses secteurs permettent un assainissement non collectif. Concernant les hameaux de la Tiercerie et de la Guillerie, les filières drainées peuvent être installées sans aucun soucis,

vis à vis des différents exutoires (Fossé ou réseau pluvial). Néanmoins l'étude de filière d'assainissement précisera le besoin ou non de pompe de relevage en sortie de filtre à sable drainé.



**P
A
R
T
I
E

4**

**EVALUATION DES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT**

Incidences sur l'environnement

Recommandations architecturales

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- ⇒ La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles et forestiers et la mise en valeur des paysages est assurée par un développement urbain centré principalement sur le bourg, en prenant soin de préserver le vallon de la Petite Ardillère. Seuls quatre écarts ont été retenus pour un accueil raisonné de constructions neuves soit dans le respect de l'enveloppe « originelle », soit avec une légère extension pour la Guillerie, du fait de l'absence d'activité agricole et d'un environnement boisé protecteur.
- ⇒ Les nuisances et risques engendrés par les RD 766 et 959 traversant la commune sont pris en compte en maintenant le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat à l'écart de ces infrastructures.
- ⇒ La prise en compte de la sécurité routière au niveau des départementales traversant la commune et le bourg ainsi que la volonté d'enrayer le mitage de l'espace agricole initié notamment sur la RD 54 ont motivé la volonté des élus d'arrêter le développement linéaire le long des départementales et d'interdire les sorties directes de parcelles sur les départementales tant au niveau du bourg (Site du Coudrai - RD 54) qu'au niveau des hameaux (Hameau de l'Épinière - RD 54).
- ⇒ En matière d'assainissement, la révision du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement va permettre le développement du réseau d'assainissement collectif au niveau du bourg, afin d'assurer ainsi une meilleure gestion des effluents du bourg actuel et intégrer les secteurs d'extensions urbaines à venir.
- ⇒ Les possibilités d'évolution des activités agricoles sont préservées par le maintien de secteurs non constructibles aux abords des différents sièges d'exploitation.
- ⇒ Enfin, la protection du caractère architectural et des paysages est sans doute la préoccupation la plus difficile à traduire dans le cadre d'une carte communale. En effet, en l'absence de règlement particulier, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. D'une manière générale, afin de faciliter l'intégration des constructions nouvelles et de préserver l'identité du bâti ancien, il conviendrait de suivre les recommandations architecturales décrites pages suivantes.

2

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

GÉNÉRALITÉS

L'article R111-21 du Code de l'urbanisme précise que : « *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* ».

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (mas provençal, chalet savoyard...). Les projets d'architecture contemporaine proposant une volumétrie et des détails architecturaux non traditionnels pourront être acceptés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

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

ADAPTATION AU SOL

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

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

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

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

FAÇADES

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

Maçonnerie et enduits

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) serait dommageable à l'esthétique de la construction. Le recours à des matériaux traditionnels est vivement souhaitable. La teinte des enduits devrait se rapprocher de celle des enduits ocrés du bâti rural traditionnel. L'enduit sera de préférence réalisé au mortier de chaux et sable, de finition grattée ou brossée.

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

Ouvertures

Il est préférable que les percements soient plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages, des baies vitrées) et qu'ils reprennent les proportions et le rythme de l'architecture locale. Les entourages de ces ouvertures peuvent être réalisés en briques ou en tuffeau pour les grosses demeures.

LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURES

Les lucarnes et châssis de toiture sont peu répandus dans l'architecture traditionnelle, à ce titre ils ne devraient pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

La conception des lucarnes s'inspirera des lucarnes traditionnelles du pays.

Il est souhaitable que les châssis de toiture soient réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Ils adopteront de préférence un format vertical de dimensions maximales 78 cm x 98 cm. L'implantation des châssis de toiture devrait se faire en cherchant au maximum à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique (à défaut on privilégiera une implantation sur le versant arrière de la construction).



MENUISERIES

Une harmonie de la couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) avec les enduits des façades est à rechercher en adoptant un coloris beige, gris clair ou écru, à l'exclusion du blanc pur. Des couleurs foncés (bordeaux, carmin, vert, etc.) pourront être utilisées pour les portes d'entrées et les fenêtres.

La pose de volets roulants est déconseillée sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

TOITURES

Les toitures sont de préférence à 2 pans symétriques, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Des pentes plus faibles peuvent être utilisées pour certaines parties de toitures telles que véranda, auvent, appentis, etc.

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

Concernant les matériaux de couverture, il est recommandé l'usage de la petite tuile plate brune de Pays ou de l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 42 cm. Les abris de jardin peuvent être recouverts en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couvertures seront de préférence de teinte ardoise ou gris foncé.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à éviter toutes les formes ou structures compliquées. Elles devraient être conçues suivant la situation du projet et son environnement. Ce qui conduit à opter préférentiellement pour des clôtures sur voie constituées soit d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur ou mur en parpaings enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée) d'une hauteur comprise entre 1.00 m et 1.50 m, soit d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1.50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbres et d'arbustes d'essences locales (églantier, charme, frêne, érable, lilas, seringats, cornouillers etc.).

Les thuyas sont à éviter.

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

