

LEGENDE

[U] : Secteur où les constructions sont autorisées.

[N] : Secteur où les constructions ne sont pas autorisées,

à l'exception :

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'environnement

Bureau de l'environnement
et de l'urbanisme

N° 09-09

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE MARCE-SUR-ESVES

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 un plan des servitudes d'utilité publique ;

VU l'arrêté du maire de MARCE-SUR-ESVES du 02 septembre 2008 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 25 octobre 2008 ;

VU la délibération du conseil municipal de MARCE-SUR-ESVES du 27 novembre 2008 décidant d'approuver la carte communale ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique ont donné lieu, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, à des modifications du projet de carte communale ;

Considérant qu'il convient de procéder à une approbation commune de la carte communale de MARCE-SUR-ESVES ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale :

ARRÊTE

Article 1 :

La carte communale de MARCE-SUR-ESVES est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 27 novembre 2008 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 MARCE-SUR-ESVES, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'environnement et de l'urbanisme, à la Sous-Préfecture de LOCHES et à la mairie de MARCE-SUR-ESVES, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

Le présent arrêté ne peut être déféré qu'auprès de madame 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 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture, Monsieur le Sous-Préfet de LOCHES, Monsieur le Directeur départemental de l'équipement et Monsieur le Maire de MARCE-SUR-ESVES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le -2 AVR. 2009

Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,



Christine ABROSSIMOV

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
INDRE ET LOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE MARCE SUR ESVES

Séance du 27 novembre 2008

Nombre de Conseillers en exercice : 11

Présents : 10

Absent excusé : 1

L'AN DEUX MILLE HUIT, le vingt sept novembre,

A 20 HEURES 30,

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gérard DUBOIS, Maire,

Etaient présents : MMES Gilles CAILLE, Claude ARNAULT, Bernard CATHELIN, Françoise SAVATIER, Emmanuelle CHAUVEAU, Christine VOLLARD, Fabien SONNENMOSER, VITRY Catherine, Sandra HELIER,

Absent excusé : M. Francis CAMAIN,

Madame Françoise SAVATIER a été élue secrétaire.

date de convocation : 20/11/2008

Date d'affichage : 01/12/2008

**Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :**

- 2 AVR. 2009



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

Eric DUDOGNON

OBJET : APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE.

Le Conseil Municipal,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.124-2 et R.124-7 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 12/02/2007 prescrivant l'élaboration de la carte communale sur le territoire de la commune,

VU l'arrêté municipal en date du. 02/09/2008 mettant le projet de carte communale à l'enquête publique ;

ENTENDU le rapport du commissaire enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient de modifications mineures du projet de carte communale :

- **demandes 1, 2 et 3** : demande d'intégration totale, et non partielle comme le proposait le projet présenté, à la zone U du hameau de la Babinière des parcelles n° 4a, 5a, 6 et 7. Compte tenu que :
 - ces parcelles n'appartiennent pas au domaine agricole limitrophe,
 - les réseaux existants et notamment d'assainissement collectif sont suffisamment dimensionnés,
 - l'implantation de constructions nouvelles à cet endroit contribuerait à une densification du hameau dans sa profondeur et non pas au développement d'une urbanisation linéaire,
 - l'urbanisation de ces parcelles n'induirait pas une multiplication des accès individuels directs sur la route départementale,

il est décidé de répondre favorablement à ces demandes.

En toute logique et pour les mêmes raisons, il convient alors également d'intégrer à la zone U de la Babinière la parcelle n°139, située au nord du hameau afin que l'intégralité des propriétés concernées soit incluse à la zone urbaine ;

- **demande n°8** : demande d'intégration à la zone constructible de la parcelle n°3 du hameau de la Babinière. Considérant que :
 - la parcelle située, en face, de l'autre côté du chemin du Suvidemont a été classée en zone U,
 - les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés,
 - l'urbanisation de la parcelle ne remettrait pas en cause la qualité de l'entrée du hameau (pavillons au nord de la voie et hangar désaffecté au sud),

il est décidé de répondre favorablement à cette demande.

- **demande n°4** : demande que la parcelle n°145 du bourg soit affectée à un usage de loisirs pour les enfants (parcelle appartenant à la commune et classée en zone U). La carte communale ne permet pas de figurer des emplacements réservés à l'aménagement d'équipement. Comme expliqué dans le rapport de présentation, la commune y envisage l'accueil d'une nouvelle habitation et prévoit d'aménager le reste de la parcelle en une petite aire de détente et de loisirs en entrée sud du bourg ;
- **demande n°5** : demande d'intégration à la zone constructible des parcelles n°30, 32, 56, 57, 107 et 109 du hameau de Jarcy. Comme expliqué dans le rapport de présentation, l'enveloppe constructible du hameau est strictement délimitée au bâti existant du fait de l'aptitude défavorable des sols à l'assainissement non collectif. Son développement est prévu uniquement par le biais de comblement des dents creuses. Par ailleurs, leur urbanisation engendrerait un étalement considérable de cette entité et n'est pas sans poser de problème en termes de desserte et d'accès aux parcelles. **Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande ;**
- **demande n°6** : demande d'intégration à la zone constructible d'une parcelle à la Chiconnière. La Chiconnière s'apparente à la succession étalée de trois écarts anciens au long d'une voie communale et ne serait être considérée comme un hameau. **Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande ;**
- **demande n°7** : demande de classement en zone U des parcelles situées au long du chemin rural n°35 depuis la Taille des Bruyères jusqu'aux Pierres et l'Epi Grenier. **Il ne peut être répondu favorablement à cette demande** qui consisterait à autoriser une urbanisation en diffus sur un vaste linéaire entre deux écarts très éloignés les uns des autres et au long d'un chemin sous-équipé.

CONSIDERANT que le projet tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L.124-2 et R.124-7 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré :

- décide d'approuver la carte communale telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- de la transmettre, accompagnée du dossier, au préfet lequel doit se prononcer dans un délai de 2 mois. A l'expiration de ce délai, l'avis du Préfet est réputé favorable.
- dit que, après approbation par le préfet, la présente délibération ainsi que l'arrêté préfectoral feront l'objet, conformément à l'article R.124-8 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- dit que le dossier de carte communale sera tenu à la disposition du public à la mairie de Marcé sur Esves, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture ;

- DECIDE :
- que les permis de construire seront délivrés au nom de la commune (art. L 421-2-1)

La présente délibération et l'arrêté préfectoral approuvant la carte communale seront exécutoires dès l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées et publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Le Maire.

Gérard DUBOIS



Sous-Préfecture de Loches
Reçu le

- 2 DEC. 2008

Contrôle de légalité

Copie exécutoire le 1^{er} décembre 2008
Compte tenu de son affichage, le 1^{er} décembre 2008
Et de son envoi en sous préfecture
Le 1^{er} décembre 2008

DCM approbation.

COMMUNE DE MARCÉ-SUR-ESVES

CARTE COMMUNALE

LISTE DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

- 2 AVR. 2009



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

Eric DUDOGNON

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral

en date du

approuvant la Carte Communale.

Le Préfet,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 27 novembre 2008,
approuvant la Carte Communale.
Gérard DUBOIS, Maire de MARCÉ SUR ESVES.

urban
ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Courriel : urban-ism@wanadoo.fr



Liste des servitudes d'utilité publique
de la commune de **MARCE SUR ESVES**

Code	Intitulé de la servitude	Textes Institutifs	Gestionnaire
AC1	Protection des monuments historiques	Code du Patrimoine L 621-1 et suivants	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 36, rue de Clocheville - 37000 TOURS
Objet local			
	Château de Louère (Inv. M.H.)		Acte de création Arrêté Ministèr 18 juin 1962
	Eglise de Marcé (Inv.M.H)		Arrêté Ministèr 02 février 1963
	Vestiges de fanum gallo-romain (Inventaire M.H.)		Arrêté Ministèr 08 mars 1938
Observations			



Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

- 2 AVR. 2009

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



Eric DUDOGNON

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 27 novembre 2008,
approuvant la Carte Communale.
Gérard DUBOIS, Maire de MARCE SUR ESVES.



DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CARTE COMMUNALE

ELABORATION

Commune de
MARCE SUR ESVES

Elaboration
Projet de Plan
27/11/2008
Tel. 02 47 93 17 76
Fax. 02 47 93 17 18
c.m.s.e.s@indre-et-loire.fr

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du
approuvant la Carte Communale.
Le Maire,

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral
en date du
approuvant la Carte Communale.
Le Préfet,

Echelle
1 / 5 000 m

Servitudes d'utilité publique
- Plan de repérage -

COMMUNE DE MARCÉ-SUR-ESVES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

- 2 AVR. 2009



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

Eric DUDOGNON

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral

en date du

approuvant la Carte Communale.

Le Préfet,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 27 novembre 2008,
approuvant la Carte Communale.
Gérard DUBOIS, Maire de MARCÉ SUR ESVES.

urban
ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr



PRÉAMBULE**3****ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

1. RELIEF ET HYDROGRAPHIE	5
2. GÉOLOGIE	6
3. PÉDOLOGIE	8
4. HYDROGÉOLOGIE	8
5. MILIEUX NATURELS	9
6. PAYSAGES	9
7. PATRIMOINE BÂTI	14

**DÉTERMINATION
DES BESOINS**

1. ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS	17
PLUS D'ACTIFS RÉSIDENTS QUE D'EMPLOIS DISPONIBLES	17
UN TERRITOIRE VALORISÉ PAR L'AGRICULTURE	17
DES ACTIVITÉS ARTISANALES OU DE SERVICES EN NOMBRE LIMITÉ	18
UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT PARTICULIÈREMENT FAIBLE	18
2. POPULATION	19
UN DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE ENRAYÉ	19
UN RETOUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	
S'ACCOMPAGNANT D'UN RETOURNEMENT DE TENDANCES	20
3. LOGEMENT	21
UN PARC DE LOGEMENTS EN BAISSÉ	21
UN PARC PRINCIPALEMENT DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	
EN MAISONS INDIVIDUELLES	22
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS GRANDS	22
UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS	23
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ASSURÉE SANS LE RECOURS A LA	
CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 1999 ET 2004	23

**PRÉVISIONS DE
DÉVELOPPEMENT ET
JUSTIFICATIONS DES
CHOIX RETENUS**

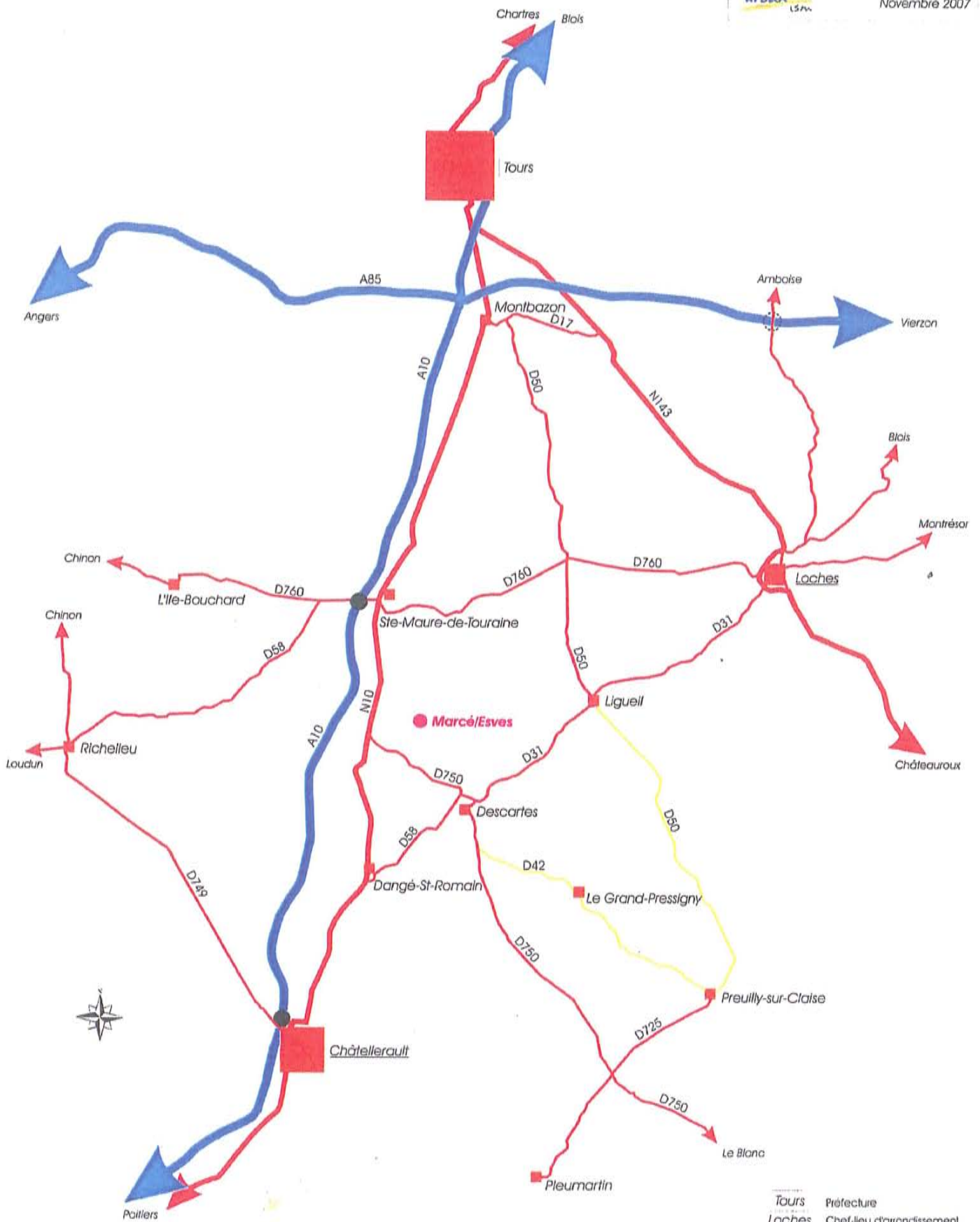
1. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	26
EN MATIÈRE D'HABITAT	26
EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS	26
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS	27
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	27
DANS LE BOURG	27
DANS LES ÉCARTS	29
BILAN	30

**EVALUATION DES
INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	32
2.	RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	33
	GÉNÉRALITÉS	33
	ADAPTATION AU SOL	33
	IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE	33
	FAÇADES	34
	LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE	34
	MENUISERIES	35
	TOITURES	35
	CLOTURES	35

ANNEXES

	RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	38
--	---------------------------------------	-----------



P
R
E
A
M
B
U
L
E

Marcé-sur-Esves est une commune du plateau de Ste-Maure située à 8 km environ au nord-ouest de Descartes, son chef-lieu de canton, et à une dizaine de kilomètres au sud de Ste-Maure de Touraine.

Implantée à l'écart des grands axes de communication, la commune de Marcé-sur-Esves est reliée aux villes de Tours (située 45 km plus au nord) et de Châtellerault (à 30 km plus au sud) par la RD 910 ou l'A 10 ainsi que par la ligne TER Tours - Poitiers (gares les plus proches à Port-de-Piles et Maillé).

Par ailleurs, la commune de Marcé-sur-Esves n'est pas desservie par le réseau Touraine Fil Vert, les lignes les plus proches reliant Tours à Descartes et Descartes à Genillé par Loches.

Le bourg de Marcé-sur-Esves est desservi par plusieurs routes départementales :

- RD 136 reliant la RD 910 par Draché à la RD 750 à Grignon (Descartes),
- RD 350 reliant la RD 910 à La Celle St-Avant à la RD 59 par Civrav-sur-Esves,
- RD 336 reliant le bourg de Marcé à Sepmes.

En outre le territoire communal est traversé dans sa partie nord par la RD 389 reliant La Celle St-Avant à Sepmes.

Marcé-sur-Esves reste une commune rurale de 238 habitants, dotée d'un faible niveau d'équipement ; les marcéens fréquentent donc les villes alentours, Descartes et Ste-Maure de Touraine, mais aussi Tours et Châtellerault pour satisfaire leurs besoins en équipement.

Malgré son appartenance au canton de Descartes, la commune de Marcé-sur-Esves a rejoint la Communauté de Communes du Grand Ligueillois.

L'élaboration de la carte communale devra donc être compatible avec le programme d'actions défini en mai 2006 dans le cadre du Programme Local de L'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de Communes du Grand Ligueillois.

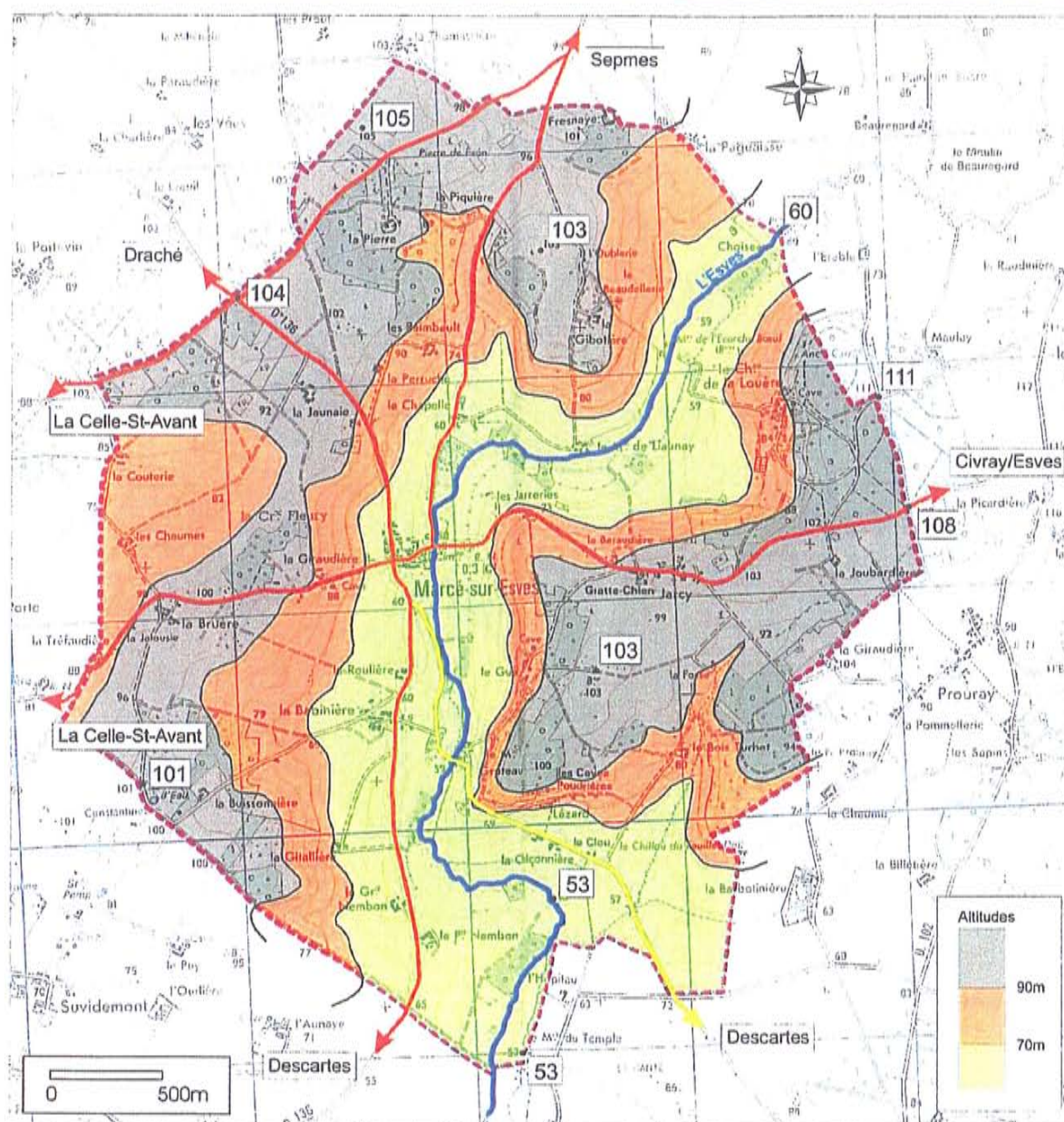
P
A
R
T
I
E

1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



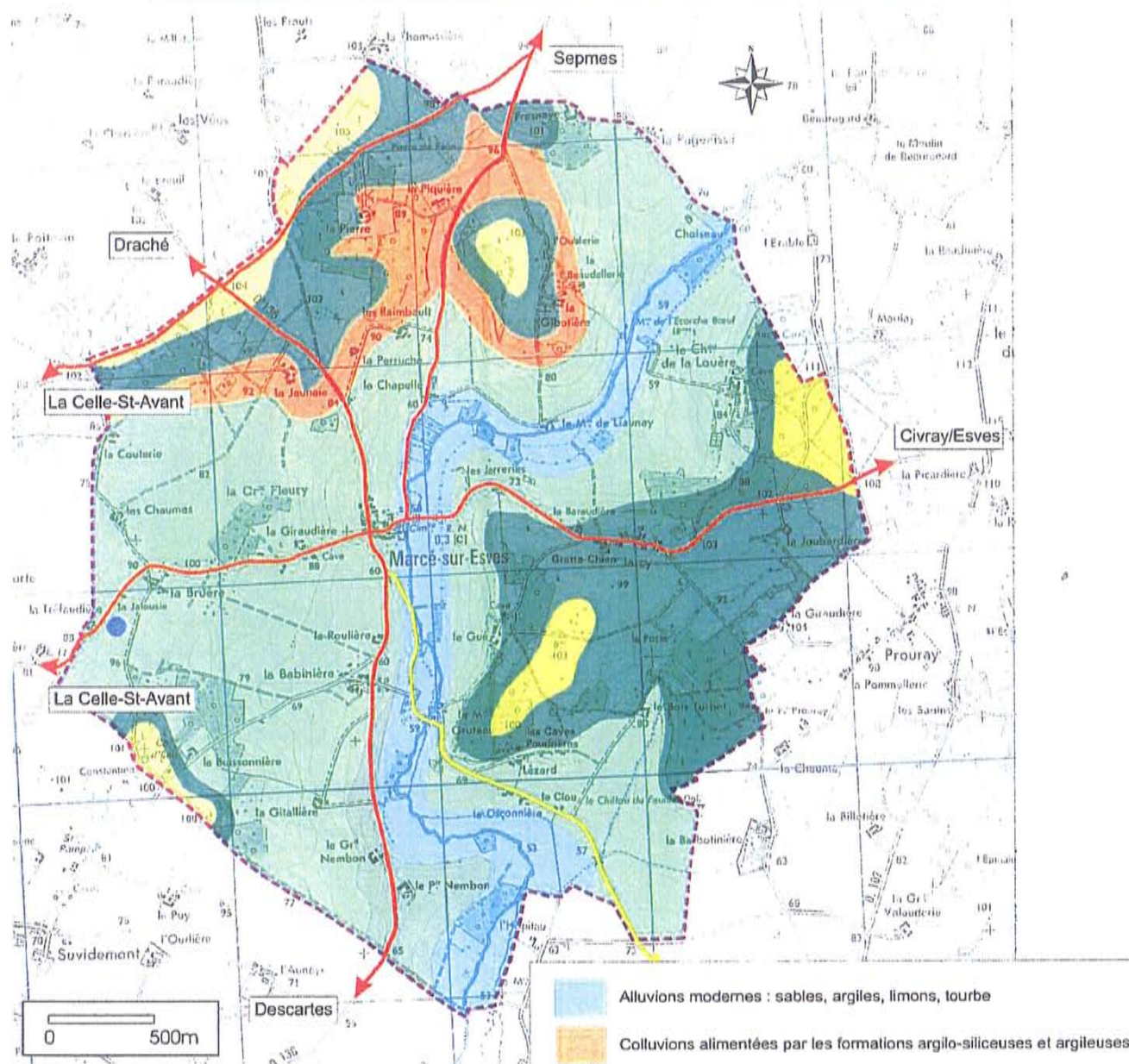
Le territoire communal, axé sur la vallée inférieure de l'Esves, est de forme ramassée, approximativement circulaire. Il couvre une superficie de 1 099 hectares.

Localement, le plateau de Ste-Maure se développe à des altitudes supérieures à 100 m, le point culminant (111 m) se trouvant au-dessus du château de La Louère.

Il est entaillé par la vallée de l'Esves, vallée profonde et étroite, l'Esves traversant la commune à des altitudes variant de 60 m en amont à 53 m à l'aval.

En raison d'un cours relativement sinueux, la rivière a morcelé le plateau originel, dessinant un relief de buttes coiffées de boisements épars.

S'il n'existe aucune cartographie du risque d'inondation aux abords de l'Esves, la population s'est toujours méfiée des débordements de la rivière en ne construisant guère à proximité.



Jusqu'à l'altitude de 80-85 m, les longs versants de la vallée de l'Esves sont constitués de roches du Turonien moyen, craie micacée dite « tuffeau blanc ».

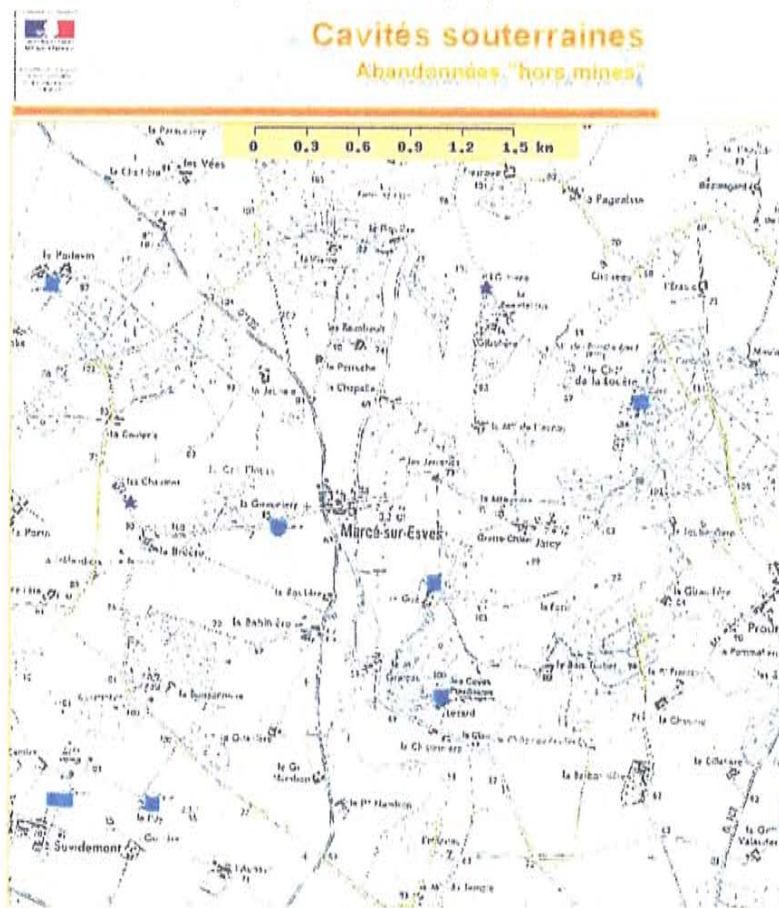
Au-dessus, subsiste sur une vingtaine de mètres d'épaisseur le tuffeau jaune de Touraine du Turonien supérieur qui présente des faciès très variés : sables argileux et calcaires noduleux. Cette formation est souvent surmontée de placages de limons ou de sables éoliens.

Dans l'ensemble, ce sont des sols légers qui en dérivent.

La carte géologique 1/50000 de Ste-Maure éditée par le BRGM signale l'implantation d'une carrière à ciel ouvert aujourd'hui abandonnée au sud-ouest de La Bruère, au sud de la RD 350. La localisation ne semble pas être très précise puisque la carrière se situait plus près de La Jalousie en direction de La Bruère.

Par ailleurs, une étude concernant l'aléa retrait / gonflement des sols argileux à l'échelle du département a été réalisée par le BRGM. Il ressort de cette étude que le territoire communal est assez peu exposé à ce phénomène, l'aléa étant a priori nul partout, à l'exception des secteurs d'affleurement des alluvions modernes (aléa faible) et des limons des plateaux (aléa moyen).

Le territoire communal est en outre affecté par un risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines (caves, souterrains, ...).



Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	31/08/1991	01/09/1991	29/07/1992	15/08/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

3

PÉDOLOGIE

Les sols, dérivés de roches carbonatées pour leur grande majorité, présentent de bonnes dispositions pour la culture céréalière, à l'origine de l'implantation de moulins sur l'Esves : Liaunay, Ecorche-Bœuf (en ruine) et Gruteau.

Cependant le Turonien altéré fournit des sols caillouteux sur les hauts de versants. Les hauteurs du relief liés à la présence de placages de limons ou de sables éoliens sont généralement couvertes de bois, qui forment une couronne discontinue à la périphérie du finage, alors que des peupleraies croissent dans les fonds de la vallée alluviale.

Du fait de la nature perméable des sols, les sols se ressuient rapidement. Il n'est donc pas nécessaire de les drainer (certaines parcelles sont en revanche irriguées).

4

HYDROGÉOLOGIE

La constitution géologique de la région détermine l'existence de plusieurs niveaux aquifères, exploités à des degrés variés.

Le service public de distribution d'eau potable est assuré en régie directe par le SIAEP de la Source de la Crosse dont le siège social se situe 44 rue Boylesve à Descartes (tél. 02 47 59 74 98).

Le Syndicat qui regroupe 10 communes (Abilly, Antogny-le-Tillac, Buxeuil, La Celle Saint-Avant, Descartes, Marcé-sur-Esves, Neuilly-le-brignon, Port-de-Piles, Ports-sur-Vienne et Pussigny) dispose de plusieurs ressources provenant de cinq sites différents (source de la Crosse et forage de Peu Blanc à Descartes, forages des Sept Fonds et de Suvidemont à La Celle Saint-Avant, forage de la Proutière à Pussigny).

La commune de Marcé-sur-Esves est alimentée par un réseau supérieur commun avec les parties hautes de La Celle Saint-Avant à partir des forages exploitant la nappe du cénomanien de Suvidemont et des Sept Fonds. En cas de besoin, le Syndicat peut pallier un incident sur ce réseau grâce aux interconnexions existantes avec le réseau inférieur de Descartes, Abilly, Buxeuil ainsi que le réseau du SIVOM de Ligueil (Civray-sur-Esves).

Exploités à un débit d'utilisation de 70 m³/h, les forages de La Celle Saint-Avant ont produit 358 705 m³ en 2007, soit 54.5% des volumes produits par l'ensemble des ressources du Syndicat.

Le territoire communal n'est pas concerné par les périmètres de protection de ces ressources en eau, le périmètre de protection du forage de Suvidemont s'arrêtant à la limite communale.

Les forages de La Celle Saint-Avant alimentent le réservoir sur tour de Marcé, situé au lieu-dit Constantine, d'une capacité de 750 m³ (cote sol 99.38 m, crépine 130.50 m, trop-plein (137.50 m)).

Toute la commune est desservie en eau potable depuis ce château d'eau.

Les travaux réalisés sur le réseau concernent le renouvellement de canalisations anciennes en plomb, acier ou fonte.



Carte Communale de Marcé-sur-Esves - URBAN'ism

La défense incendie est assurée à l'aide de 16 poteaux incendie (10 PI Ø 80 et 6 PI Ø 100). Compte tenu du diamètre des canalisations d'adduction d'eau, ces poteaux ne sont pas en mesure de répondre aux normes (Ø 100, débit de 60 m³/h sous 1 bar de pression).

5

MILIEUX NATURELS

La commune n'est concernée par aucune mesure de protection des milieux naturels ni par aucun inventaire écologique.

Le Dictionnaire des communes de Touraine mentionne néanmoins l'intérêt piscicole de l'Esves aux eaux poissonneuses et la présence de plantes intéressantes en fond de vallée : l'ophioglosse entre Choiseau et l'Ecorche-Bœuf, la globulaire de Wilkomm, et près du moulin du Temple, la laïche de Haller.

La vallée alluviale de l'Esves mérite donc une attention particulière, en particulier ses terroirs humides. En outre, au sein d'une campagne largement découverte, les bois qui couronnent les hauteurs du relief jouent un rôle important en tant que refuge pour la faune.



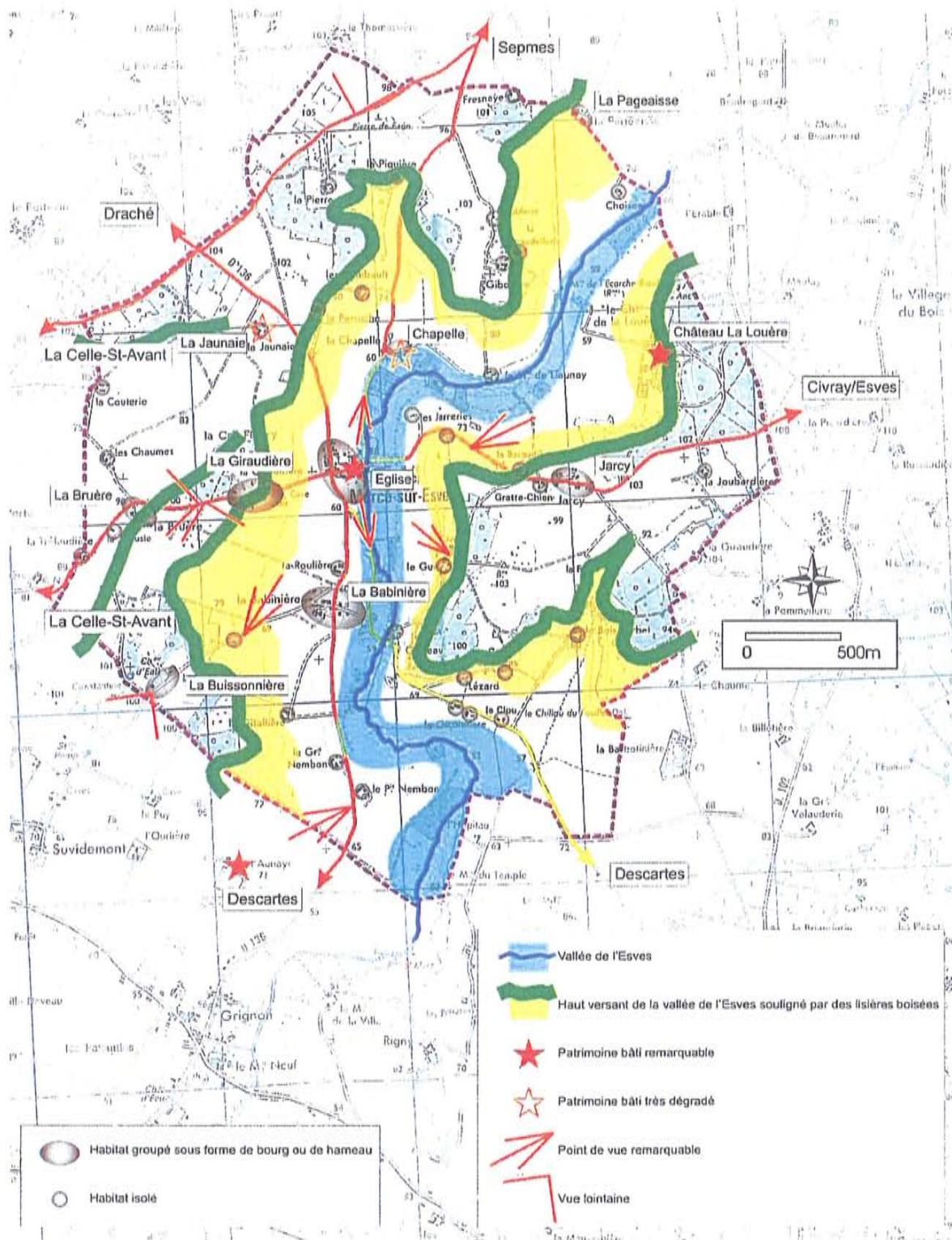
6

PAYSAGES

La campagne marcéenne se présente sous la forme de grands versants crayeux argilo-calcaires de part et d'autre de l'étroite vallée de l'Esves, qui se signale par le maintien de quelques haies sur les terroirs humides, d'une mince ripisylve et de quelques plantations de peupleraies.

Il en résulte un paysage très ouvert de grandes cultures marqué par quelques ondulations du relief. Les boisements implantés sur des buttes constituent des éléments structurants du paysage au même titre que les ensembles bâtis. L'intérêt paysager de ces espaces naturels réside dans la confrontation entre de grandes étendues cultivées au caractère majestueux et un bâti isolé fait de volumes imposants. Afin d'assurer la protection des boisements, un arrêté préfectoral a fixé à 0.5 ha le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation.

Les hauteurs du relief procurent des vues lointaines, notamment sur les vallées de la Creuse ou de la Vienne, ainsi que des points de vue remarquables sur l'église St-Martin, sur le château de La Louère, ainsi que sur un certain nombre de manoirs ou de châteaux situés hors commune (l'Aunaye, Bagneux, Grillemont ...).



Sur la commune, l'habitat est très dispersé. Il se présente avant tout sous la forme de fermes isolées (Le Petit Nembon, Le Grand Nembon, La Gitallière, La Roulière, Le Bois Turbet, La Joubardière, Les Chaumes, La Couterie, La Perruche, Les Raimbault, La Jaunaie, La Pierre, Fresnaye ...) ou d'écarts anciens regroupant plusieurs ensembles bâtis (Le Bourg, La Babinière, La Bruère).

En dehors des moulins, les seules implantations bâties aux abords de l'Esves sont le bourg, et notamment l'église et son cimetière adossé, ainsi que La Chapelle.

Le Bourg

Le bourg originel était ramassé autour de l'église romane dédiée à St-Martin, construite à partir du XI^{ème} siècle sur la rive droite de l'Esves, au centre du finage.



Cimetière adossé à l'église



Rue des Quatre Ponts



Impasse du Moulin

Avec la construction de l'ensemble mairie-école au début du XX^{ème} siècle, il a connu une légère extension linéaire vers le nord au long de la RD 136, à partir du carrefour avec la rue des Quatre Ponts.



Ensemble mairie-école



Rue de la Mairie



Rue de la Mairie

Ce n'est qu'à la fin du XX^{ème} siècle qu'une nouvelle opération s'est greffée sur sa frange sud, entre l'Esves et la RD 136 (rue des Anciens d'AFN).



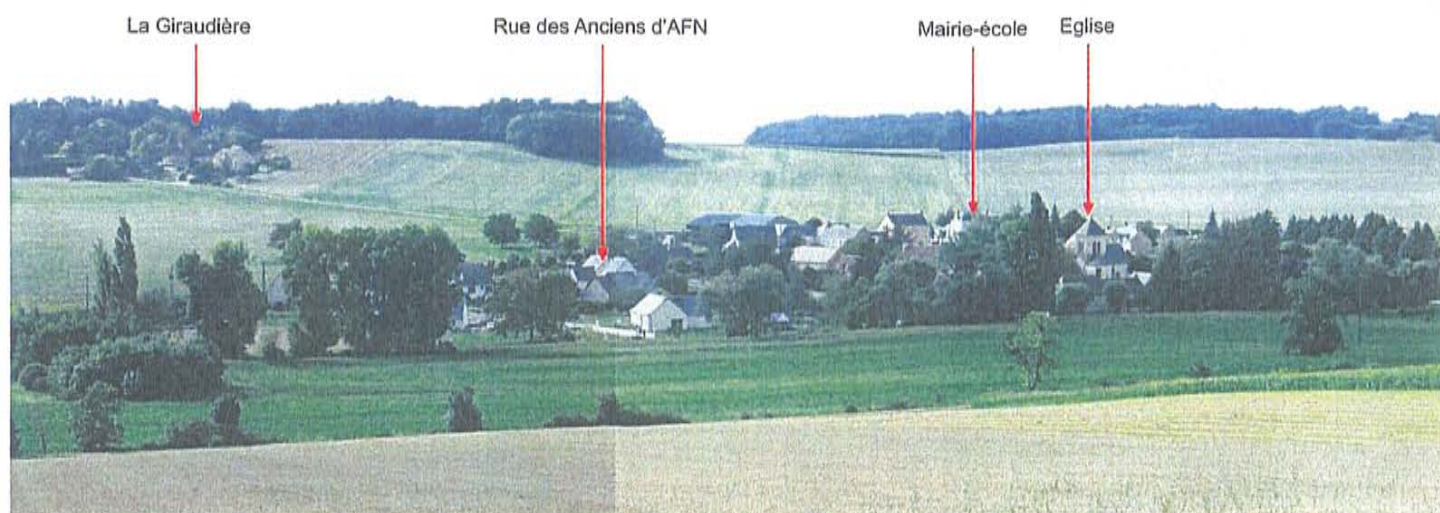
Lotissement Rue des Anciens d'AFN



Le Bourg depuis les hauts de La Babinière



L'entrée sud du Bourg



Perception du Bourg depuis Le Gué

Du fait de son implantation dans la vallée de l'Esves, le bourg n'est guère perceptible que depuis les hauteurs environnantes (Le Gué, La Giraudière, Hauts de La Babinière).

Cependant, ses abords sont relativement sensibles compte tenu du relief et des vues intéressantes sur l'église.

Ainsi, lorsque l'on regarde en direction du bourg depuis la route menant de La Babinière à La Buissonnière, on ne perçoit que le clocher de l'église, qui émerge de la végétation, et les toitures des constructions de la rue des Anciens d'AFN grâce au maintien en cultures des terrains bordant la RD 136 qui sont nettement plus hauts que la route.

Plus généralement, le maintien en cultures des terres dominant le bourg permet de conserver l'identité du hameau de La Giraudière, écart ayant accueilli un développement résidentiel relativement récent, mais dont on ne perçoit depuis le versant opposé que l'urbanisation ancienne.



L'entrée de bourg depuis la RD 350 en provenance de La Celle St-Avant est aujourd'hui altérée par la perception de locaux d'activités ainsi que de l'école qui s'intègrent assez mal à l'urbanisation ancienne.

Le projet de démolition du hangar au profit d'une opération d'habitat devrait permettre de requalifier cette entrée.



Hangar (partie ouverte) à démolir



Epaississement envisageable du bourg au débouché de l'impasse de l'Ecole



Entrée nord du bourg depuis la RD 336 (route de Sepmes)



Longeant l'Esves, l'entrée de bourg en provenance de Sepmes procure une vision pittoresque du bourg.

En effet, on ne perçoit que l'église qui émerge de la végétation.

La Babinière

Seul écart relié au réseau collectif d'assainissement en dehors du bourg et de la rue des Anciens d'AFN, La Babinière est un écart à l'origine implanté à l'ouest de la RD 136 qui a connu un développement récent relativement important sous forme linéaire en direction du Moulin de Gruteau et de La Roulière.

Afin de sécuriser les carrefours sur la RD 136, la vitesse maximale autorisée sur la route départementale a dû être limitée à 70 km/h sur près de 400 m.



Hameau de La Babinière vu depuis le carrefour de la route de Suvidemont

En prenant soin de ne pas créer d'accès individuels sur la RD 136, ce hameau pourrait sans doute être encore conforté dans la mesure où les enjeux paysagers paraissent relativement limités.



Perception du hameau ancien depuis la RD 136



Vergers assurant la transition entre le hameau et l'espace agricole

7

PATRIMOINE BÂTI

Marcé-sur-Esves conserve les témoignages d'un riche passé : récolte de silex à La Louère (époque préhistorique), vestiges d'une pile romaine à La Pierre au nord de la commune et traces d'une importante villa romaine située sur la route du Grignon (époque gallo-romaine), église romane (Moyen Age), château de La Louère du XIX^{ème} siècle dont il subsiste deux tours et le donjon du château construit au XV^{ème} siècle ...

Situé à la limite des communes de Descartes et de Marcé-sur-Esves, le dolmen du Chillou du Feuillet est le plus ancien monument du canton. Cette sépulture collective classée Monument Historique aurait été construite par les premiers éleveurs agriculteurs au cours du III^{ème} ou du IV^{ème} millénaire avant J.C. (période néolithique).

L'énorme bloc de maçonnerie, appelé la « pierre », qui est vraisemblablement ce qui reste d'une pile romaine est également inscrit à l'Inventaire Supplémentaires des Monuments Historiques depuis 1938. Ce témoin historique est aujourd'hui enseveli sous une abondante végétation.

Deux autres édifices figurent également à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : l'église romane dédiée à St-Martin construite aux XI^{ème}, XII^{ème} et XIII^{ème} siècles, agrandie aux XV^{ème} et XVI^{ème} siècles et restaurée au XVII^{ème} siècle (ISMH depuis 1963) ainsi que le château de La Louère, fief dépendant du château de Bagneux à Bournan qui participait comme lui à la surveillance de la vallée de l'Esves. De l'ancienne place-forte, ne subsistent que deux tours du XV^{ème} siècle et le donjon carré (ISMH depuis 1962).



Eglise St-Martin



Château de La Louère

Bien que non protégées au titre des Monuments Historiques, la commune abrite d'autres demeures anciennes avec les vestiges de nombreux autres fiefs, tels La Giraudière, Le Gué, Choiseau, Le Bois Turbet, La Pageaisse, Nembon ..., le manoir de La Jaunaie qui conserve deux tours quadrangulaires coiffées de toits à quatre pans couverts de tuiles plates ou la chapelle Notre-Dame d'Auvergne fondée en 1640 mais aujourd'hui en ruine.



Manoir de La Jaunaie



Chapelle Notre-Dame d'Auvergne

Les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel

Bien que située aux confins de la Touraine et du Poitou, la commune de Marcé-sur-Esves affiche une identité bâtie très forte, non influencée par la proximité du Poitou.

Cette identité bâtie, qui s'exprime très fortement dans le bâti à caractère rural, repose avant tout sur la nature des matériaux de construction utilisés : petites tuiles plates de pays et murs en moellons de pierres locales ou enduits avec un mélange chaux / sable.

Elle est également directement liée à la volumétrie du bâti rural, caractérisée par des volumes imposants : fermes à cour carrée avec parfois logis comprenant un étage plein.

Dans le bâti rural, la simplicité est de rigueur dans le traitement des façades (le tuffeau est cependant employé pour les chaînages d'angle et les encadrements de baies), le plan de composition de la façade principale étant marqué par la dissymétrie.

Cependant, dans le bourg, le bâti adopte des caractéristiques différentes. Ainsi les couvertures peuvent également être réalisées en ardoise et les façades en pierre de taille. Il s'agit d'une architecture plus « cossue » qui se traduit par des façades aux modénatures riches (présence de corniches notamment) et une symétrie dans le plan de composition des façades.



Les Chaumes



Les Raimbault



Le Petit Nembon

P
A
R
T
I
E

2

DETERMINATION DES BESOINS

1

ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

**PLUS D'ACTIFS
RÉSIDENTS QUE
D'EMPLOIS
DISPONIBLES**



En mars 1999, la commune de Marcé-sur-Esves hébergeait 107 actifs, dont 92 occupés et 15 chômeurs (soit un taux de chômage de 14.0%), pour 32 emplois dans la commune.

Le taux d'emploi (nombre d'emplois / population active occupée) s'élevait donc à 0.35, soit un niveau particulièrement faible.

De fait, plus de 80% des actifs occupés travaillaient hors commune (75/92), principalement en direction de Descartes et de Ste-Maure de Touraine.

En 2004, le taux de chômage se maintient à un niveau élevé (13.0%).

13 ?

5 86

**UN TERRITOIRE
VALORISÉ PAR
L'AGRICULTURE**

L'agriculture reste l'activité essentielle de la commune puisqu'elle valorise 818 ha, soit 74.4% du territoire communal (source recensement agricole 2000).

L'élevage ayant disparu, c'est une économie tournée exclusivement vers la production de céréales et oléagineux.

L'agriculture locale est principalement le fait de petites exploitations (superficie moyenne de 36 ha en 2000) peu viables, aucune exploitation n'atteignant le seuil des 100ha. On observe par conséquent une diminution rapide du nombre d'exploitations (15 exploitations en 1979, 10 exploitations en 1988 et 5 exploitations en 2000).

Les terres libérées sont reprises par des exploitants installés dans les communes limitrophes lorsqu'elles ne sont pas confiées à un entrepreneur agricole installé sur la commune, si bien que les exploitations ayant leur siège à Marcé ne valorisent que 431 ha, ce qui ne représente guère plus de la moitié de la superficie agricole utilisée communale.

De source communale, il y aurait lieu actuellement de recenser 6 exploitations agricoles : Moulin Gruteau, La Louère, Gratte-Chien, Le Gué, La Jaunaie et le Clou, dont 4 pour lesquels l'exploitant pourrait prétendre à la retraite ou n'en est plus très loin.

**DES ACTIVITÉS
ARTISANALES OU DE
SERVICES EN NOMBRE
LIMITÉ**

Le bourg de Marcé-sur-Esves conserve un dernier commerce au carrefour de la rue de la Mairie et de la rue des Quatre-Ponts faisant office à la fois de bar tabac journaux et épicerie.

Le maintien de ce service a été favorisé par l'acquisition des locaux par la commune en 1986.

Outre la fréquentation des villes mieux dotées (Descartes et Ste-Maure de Touraine mais aussi Châtellerauld et l'agglomération tourangelle), les habitants peuvent compter sur les tournées d'un boulanger, d'un boucher et d'un poissonnier ainsi que sur la mise en place d'une desserte par les transports en commun (réseau Touraine Fil Vert) du marché de Ste-Maure deux fois par mois.

Par ailleurs, on ne signale la présence que d'une activité artisanale effectuant des travaux de forage à La Fosse.

**UN NIVEAU
D'ÉQUIPEMENT
PARTICULIÈREMENT
FAIBLE**

Depuis la fermeture d'une classe en 2002, il ne subsiste plus qu'une classe unique à l'école primaire située à l'arrière de la Mairie.

Par ailleurs, à hauteur du bourg, les abords de l'Esves sont valorisés à des fins de loisirs avec l'aménagement d'un espace de détente et un accès aisé à la rivière pour la pêche.

Il subsiste également un terrain de football qui n'a pas l'air très fréquenté.

Afin de conforter l'offre actuelle, la commune envisage la réalisation d'un équipement socioculturel au cœur du bourg (face à la mairie).

L'aire de stationnement aménagée à l'arrière du multiservices s'avérerait dans ce cas insuffisante.



Ensemble école-mairie



Parking entre multiservices et mairie



Espace de détente aux abords de l'Esves



Station d'épuration

Le Conseil Général ayant accepté de classer dans la voirie départementale les voies communales 2, 3, 5 et 6, leur entretien lui incombe désormais.

En contrepartie, la commune a approuvé son zonage d'assainissement délimitant les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif.

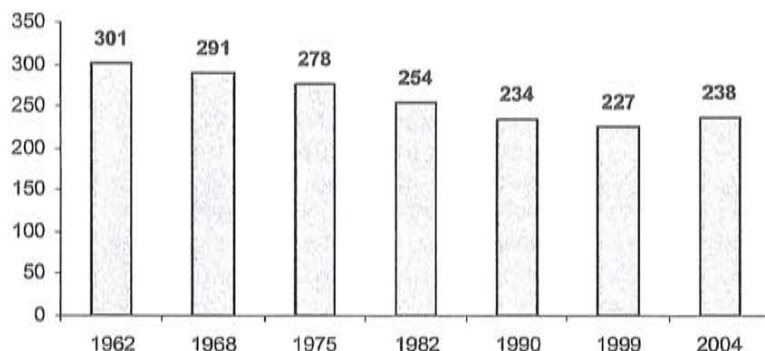
Ayant décidé de mettre en place l'assainissement collectif sur la totalité du bourg et le hameau de La Babinière, elle a dû construire une station d'épuration (filtres plantés de rhysophytes) au Moulin Gruteau d'une capacité permettant de traiter les effluents d'une population équivalente à 185 habitants.

2

POPULATION

☒ Un déclin démographique enrayé

Evolution démographique depuis 1962
(population sans doubles comptes)



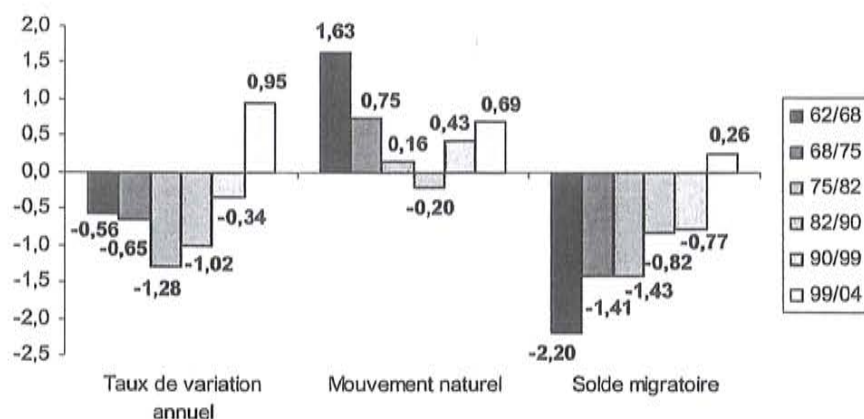
Marcé-sur-Esves a connu son optimum démographique qui est de 351 habitants en 1856.

Au cours du siècle suivant, la population a oscillé autour des 300 habitants (302 en 1896, 303 en 1931, 301 en 1962).

De 1962 à 1999, la commune a perdu 74 habitants, soit le quart de sa population, retrouvant en 1975 un niveau démographique comparable à celui de la fin de la Première Guerre Mondiale et en 1982 une population équivalente à celle du début du XIX^{ème} siècle.

Au tournant du siècle, Marcé-sur-Esves a mis fin à son déclin démographique, gagnant pour la première fois depuis longtemps 11 habitants, soit une augmentation proche de 5% entre 1999 et 2004, date du dernier recensement de la population.

Evolution du taux de variation annuel de la population



L'exode rural, particulièrement marqué entre 1962 et 1968, a été à l'origine du déclin démographique.

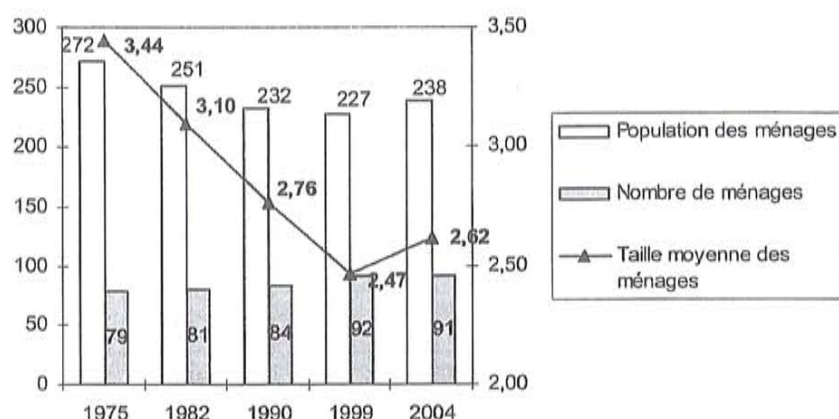
Cependant si le déficit migratoire s'est peu à peu résorbé, la commune a vu son déclin s'accroître du fait d'une dégradation très rapide de l'excédent naturel, allant même jusqu'à connaître un déficit naturel entre 1982 et 1990 (17 naissances contre 21 décès).

Le retour d'une croissance démographique relativement rapide depuis 1999 est lié à l'apparition d'un flux migratoire positif entre 1999 et 2004 conjuguée à l'amélioration de l'excédent naturel du fait d'une progression sensible de la natalité entre 1990 et 1999 (près de 4 naissances en moyenne annuelle contre 2 entre 1982 et 1990), puis d'une baisse de la natalité entre 1999 et 2004 (un peu moins de 2 décès par an en moyenne contre près de 3 entre 1990 et 1999).

Ayant enregistré un taux de croissance démographique de + 0.95% par an entre 1999 et 2004, Marcé-sur-Esves a enregistré une croissance comparable à celle de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois estimée dans le PLH à 1.06%.

☒ Un retour de la croissance démographique s'accompagnant d'un retournement de tendances

Evolution de la taille moyenne des ménages



Commune rurale, Marcé-sur-Esves accueillait jadis beaucoup de familles nombreuses : 26.6% des ménages étaient encore composés de familles de 5 personnes et plus en 1975 contre 6.5% seulement en 1999.

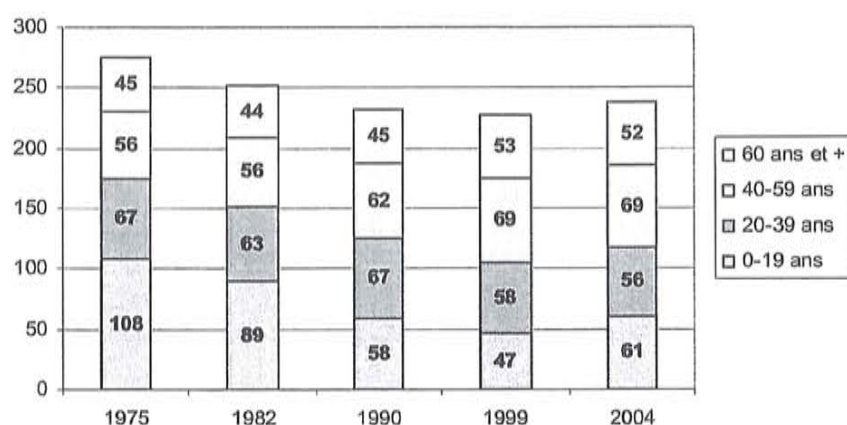
La raréfaction des familles nombreuses conjuguée à une progression importante du nombre de petits ménages composés d'une ou deux personnes (64.1% en 1999 contre 46.8% en 1975) s'est accompagnée d'une diminution sensible du taux d'occupation des résidences principales.

Cependant depuis 1999, on assiste à un resserrement des ménages, la population des ménages augmentant alors que le nombre de ménages est resté stable.

Cela s'explique par une diminution du nombre de ménages seuls (16 ménages d'une seule personne en 2004 contre 21 en 1999), à la suite d'un décès ou d'un déménagement vers un pôle mieux doté en équipements, qui sont remplacés par des familles avec enfant(s).

La taille moyenne des ménages marcéens (2.62 personnes par ménage en 2004) est supérieure à celle de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois estimée dans le PLH à 2.44.

Evolution de la structure par âge de la population

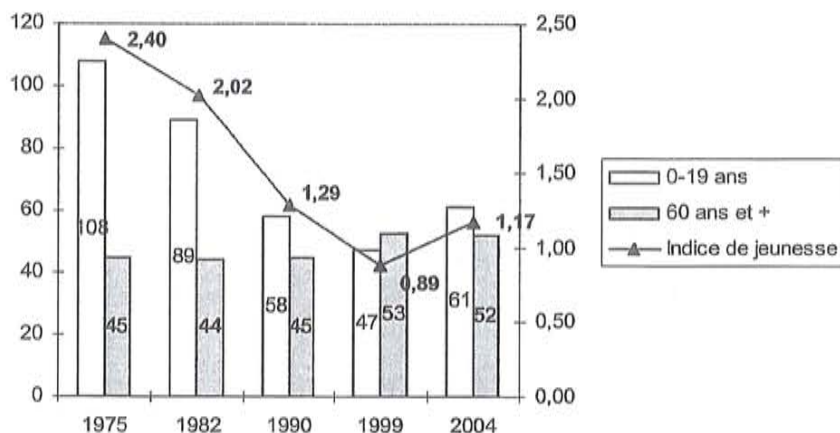


La part des moins de 20 ans est passée de près de 40% de la population en 1975 à à peine plus de 20% en 1999 avant de remonter à un peu plus de 25% en 2004.

Cela s'explique par la difficulté de la commune à attirer les ménages les plus jeunes (entre 20 et 40 ans) dont la part est actuellement inférieure à 25% contre près de 30% pour les 40-60 ans.

Du fait d'une offre en équipement limitée, la part des 60 ans et plus reste faible, tout juste supérieure à 20%.

Evolution de l'indice de jeunesse (rapport moins de 20 ans / 60 ans et plus)



Marcé-sur-Esves a connu un vieillissement sensible de sa population entre 1975 et 1999, l'indice de jeunesse qui mesure le poids démographique des moins de 20 ans par rapport aux 60 ans et plus étant tombé de 2.40 à 0.89 en raison principalement d'une diminution de l'importance des moins de 20 ans.

Cette réduction des effectifs des jeunes a eu pour conséquence la fermeture d'une classe en 2002.

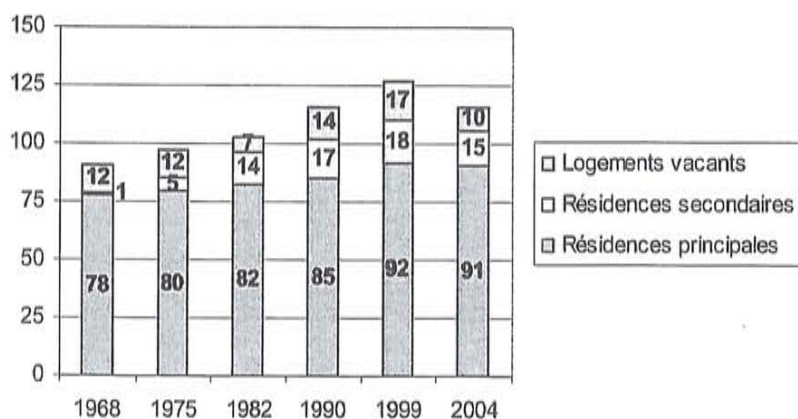
L'augmentation des effectifs des moins de 20 ans entre 1999 et 2004 est un signe encourageant ; encore faut-il que cette progression concerne des jeunes en âge de fréquenter l'école primaire plutôt que le collège ou le lycée ...

3

LOGEMENT

☒ Un parc de logements en baisse

Evolution de la structure du parc de logements



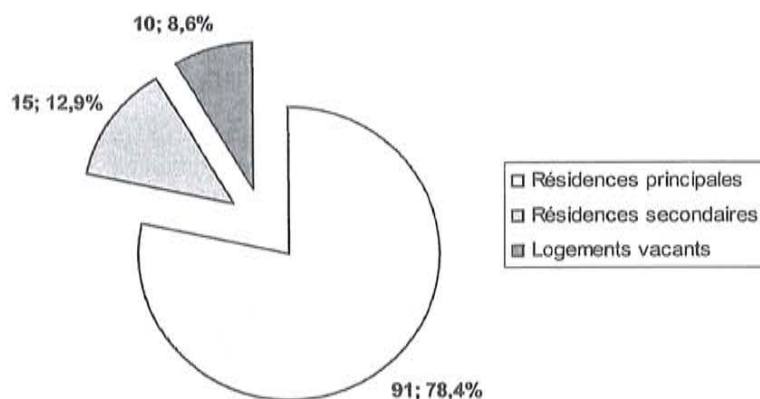
Entre 1968 et 1999, le parc total est passé de 91 logements à 127, soit un gain de 36 logements en l'espace de 31 ans, ce qui représente une augmentation du nombre de logements de 40%.

Presque la moitié de cette hausse a profité aux résidences secondaires, dont le nombre est passé de 1 à 18 alors que le nombre de résidences principales n'augmentait que de 18%.

Paradoxalement, alors que la commune redevient attractive sur le plan résidentiel, le nombre de résidences principales ne progresse plus.

On a même assisté à la perte de 11 logements entre 1999 et 2004, dont 7 logements vacants.

Structure du parc de logement (en 2004)

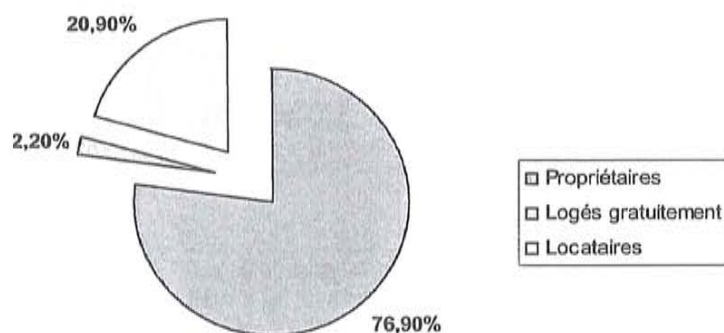


La vacance qui concernait 13,4% des logements en 1999 n'est plus que de 8,6% en 2004. Ces dix logements vacants devront faire l'objet de travaux de réhabilitation avant de pouvoir être remis sur le marché.

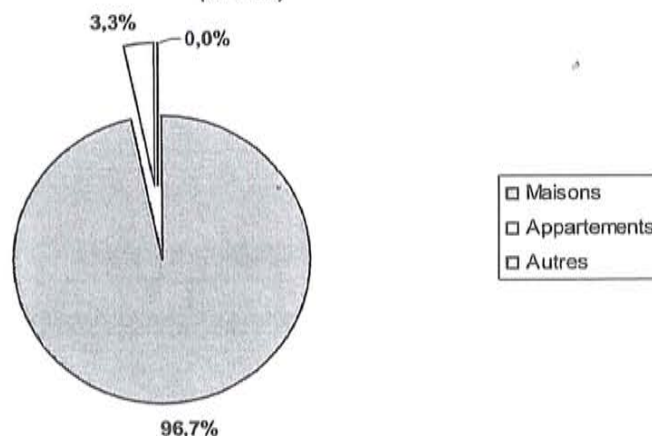
L'attrait résidentiel nouveau s'accompagne par ailleurs d'un léger recul du poids des résidences secondaires au profit des résidences principales.

☒ Un parc principalement de propriétaires occupants en maisons individuelles

Statut d'occupation des résidences principales (en 2004)



Répartition des résidences principales selon le type (en 2004)



En 2004, le parc de résidences principales se composait de 88 maisons individuelles ou fermes et de 3 appartements.

70 résidences principales étaient alors occupées par leur propriétaire, contre 19 par un locataire et 2 occupées à titre gratuit.

Parmi les 19 locatifs, il y avait deux logements locatifs sociaux construits par Touraine Logement rue des Anciens d'AFN et 3 logements réhabilités par la commune, dont 2 à caractère social.

L'offre locative sociale va s'accroître dans les années à venir avec le projet porté par Touraine Logement qui prévoit la réalisation de 4 locatifs sociaux (logements individuels groupés) plus un logement en location accession.

☒ Des logements de plus en plus grands

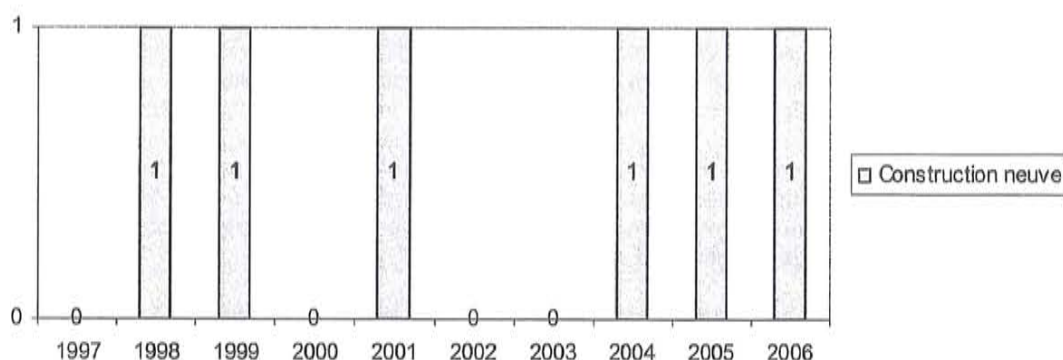
Une des raisons de la diminution du nombre de logements enregistré entre 1999 et 2004 tient sans doute à l'agrandissement des résidences principales : 4,7 pièces par logement en moyenne en 2004 contre 4,2 en 1999.

Ainsi la commune de Marcé a perdu 10 résidences principales de 1 à 3 pièces quand elle en gagnait 9 de 4 pièces et plus.

☒ Un parc de logements anciens

Du fait d'un rythme de construction neuve très faible, le parc de résidences principales est ancien. En effet, en 2004, étaient recensées 53 résidences principales achevées avant 1949 contre 3 seulement achevées depuis 1999.

Evolution du nombre de logements autorisés



Au cours des 10 dernières années, il n'y a eu que 6 permis de construire accordés pour la construction de logements neufs, soit un rythme inférieur à 1 logement par an.

Se basant sur le poids démographique des communes, leur localisation par rapport aux agglomérations de Tours, de Loches et de Ste-Maure de Touraine, et leur niveau d'équipement, le programme d'actions du PLH a réparti la production de logements neufs durant la période 2006-2012. Marcé-sur-Esves fait partie du groupe de communes où la production sera la plus faible puisqu'il y est prévu un rythme moyen de 1 logement par an.

Cette faible production de logements neufs n'empêche pas une rotation importante au sein du parc ancien, 25 résidences principales étant occupées depuis moins de 5 ans et 18 depuis 5 à 10 ans, soit près d'un logement sur deux emménagé depuis moins de 10 ans. Néanmoins, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 19 ans.

☒ Une croissance démographique assurée sans le recours à la construction neuve entre 1999 et 2004

	1990		1999		2004
Parc de logements	116		127		116
Construction neuve		7		3	
Renouvellement		- 4		+ 14	
Variation stock RS+LV		+ 4		- 10	
Population des ménages	232		227		238
Nombre de ménages	84		92		91
Desserrement		+ 10		- 5	
Point-mort		+ 10		- 1	

Entre 1990 et 1999, les besoins en logements non démographiques ont été supérieurs à la construction neuve du fait du desserrement des ménages et dans une moindre mesure de l'augmentation du stock de résidences secondaires et de logements vacants.

A l'inverse, entre 1999 et 2004, les besoins liés au renouvellement du parc ancien ayant été plus que compensés par la diminution du stock de résidences secondaires et de logements vacants ainsi que par le resserrement des ménages, il est resté 1 logement disponible pour satisfaire la croissance démographique auquel se sont ajoutées les 3 constructions neuves.

Dans la mesure où la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pourrait permettre d'améliorer le parc de logements existants et d'éradiquer le parc indigne, le stock de résidences secondaires et de logements vacants devrait encore diminuer dans les années à venir.

De plus, le risque de voir disparaître de nouveaux logements paraît faible (il ne reste plus que 4 résidences principales de moins de 3 pièces et 4 résidences principales dépourvues d'installations sanitaires), d'autant plus qu'il peut être envisagé la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, voire la découpe d'immeubles sous forme d'appartements.

L'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages pourrait en revanche générer des besoins en logements supplémentaires. Au rythme estimé dans le PLH (- 0.31% par an entre 2004 et 2012), la taille moyenne des ménages marcéens serait de 2.56 personnes par ménage en 2012, soit un besoin de 2 logements supplémentaires.

Compte tenu des hypothèses émises relatives à l'évolution du renouvellement, de la variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants et du desserrement des ménages, la stabilité démographique voire la poursuite de la croissance démographique paraît assurée même en l'absence de toute construction neuve.

Depuis le recensement 2004, trois logements supplémentaires ont été construits. Une accélération du rythme de construction est attendue en 2008 grâce au lancement des travaux du projet porté par Touraine Logement (6 logements dont 4 locatifs sociaux + 3 lots libres à construire).

Ce programme assure à lui seul la satisfaction du rythme de construction attendu sur la commune de Marcé-sur-Esves durant la période 2006-2012 puisque le programme d'actions du PLH de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois élaboré en mai 2006 n'a attribué que 6 logements neufs à Marcé-sur-Esves.

P
A
R
T
I
E

3

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
ET
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1

PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

☒ En matière d'habitat

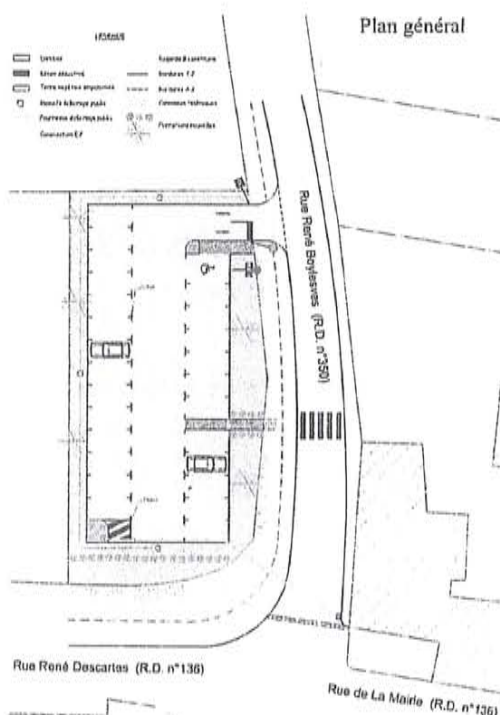
La quasi-totalité des certificats d'urbanisme déposés ces dernières années a fait l'objet de décisions négatives.

Sur les conseils de la Subdivision du Sud-Est de l'Équipement d'Indre-et-Loire, la commune de Marcé-sur-Esves a prescrit l'élaboration d'une carte communale, outil de planification simple ayant pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune et ceux qui ne le sont pas, présenté comme étant l'outil le mieux adapté pour faire évoluer cette situation.

Sans prétendre pouvoir donner une suite favorable aux demandes jusqu'alors refusées, l'établissement de la carte communale doit permettre de déterminer quelques potentialités en matière de terrains à bâtir susceptibles de répondre au mieux au projet de développement de la commune.

Afin de garantir le maintien de sa population, la commune souhaite pouvoir autoriser 2-3 constructions nouvelles chaque année, soit de l'ordre de 20 à 30 logements supplémentaires dans les dix ans à venir ; cette ambition vise également à tirer profit des investissements réalisés en matière d'équipement, qu'il s'agisse du maintien de l'école ou du fonctionnement de la station d'épuration. Cet objectif n'est pas incompatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Grand Ligueillois adopté le 19 octobre 2006 pour une durée de 6 ans (échéance fin 2012) alors que la carte communale est étudiée pour une dizaine d'années, soit une échéance plus lointaine).

Elle entend également être en mesure de répondre au marché existant portant sur des parcelles en accession de l'ordre de 700 m² en lotissement et d'au-moins 1 500 ou 2 000 m² en campagne.



☒ En matière d'équipements

La capacité de stationnement du parking situé à mi-chemin de la mairie et du dernier commerce local allant se réduire du fait de la construction d'une salle de convivialité aisément accessible aux personnes âgées du fait de son implantation au cœur du bourg, la commune va aménager un nouveau parking en centre-bourg, au carrefour des rues René Boylesves et René Descartes.

Pour le reste, la commune n'envisage pas d'action particulière, le réseau d'assainissement et la station d'épuration ayant été mis en service récemment et l'école disposant de locaux disponibles du fait de la fermeture d'une classe en 2002.

☒ En matière d'activités

De par sa proximité avec Descartes et Ste-Maure-de-Touraine, de son caractère rural et de son éloignement relatif par rapport aux principaux axes de circulation, la commune de Marcé-sur-Esves n'a pas d'ambition particulière, étant déjà intervenue dans le maintien du dernier commerce par l'acquisition des locaux, si ce n'est bien évidemment la protection des espaces agricoles qui doit conduire au maintien d'une activité indispensable sur le plan économique et qui contribue également à la préservation de la qualité du cadre de vie recherchée par la population.

2

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

L'élaboration de la carte communale a cherché à traduire localement les objectifs du développement durable en recherchant un équilibre entre le renouvellement urbain (destruction d'un hangar permettant la mise en oeuvre d'un programme social en cours de réalisation) et un développement urbain maîtrisé, axé prioritairement sur le bourg, permettant de préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

☒ Dans le bourg

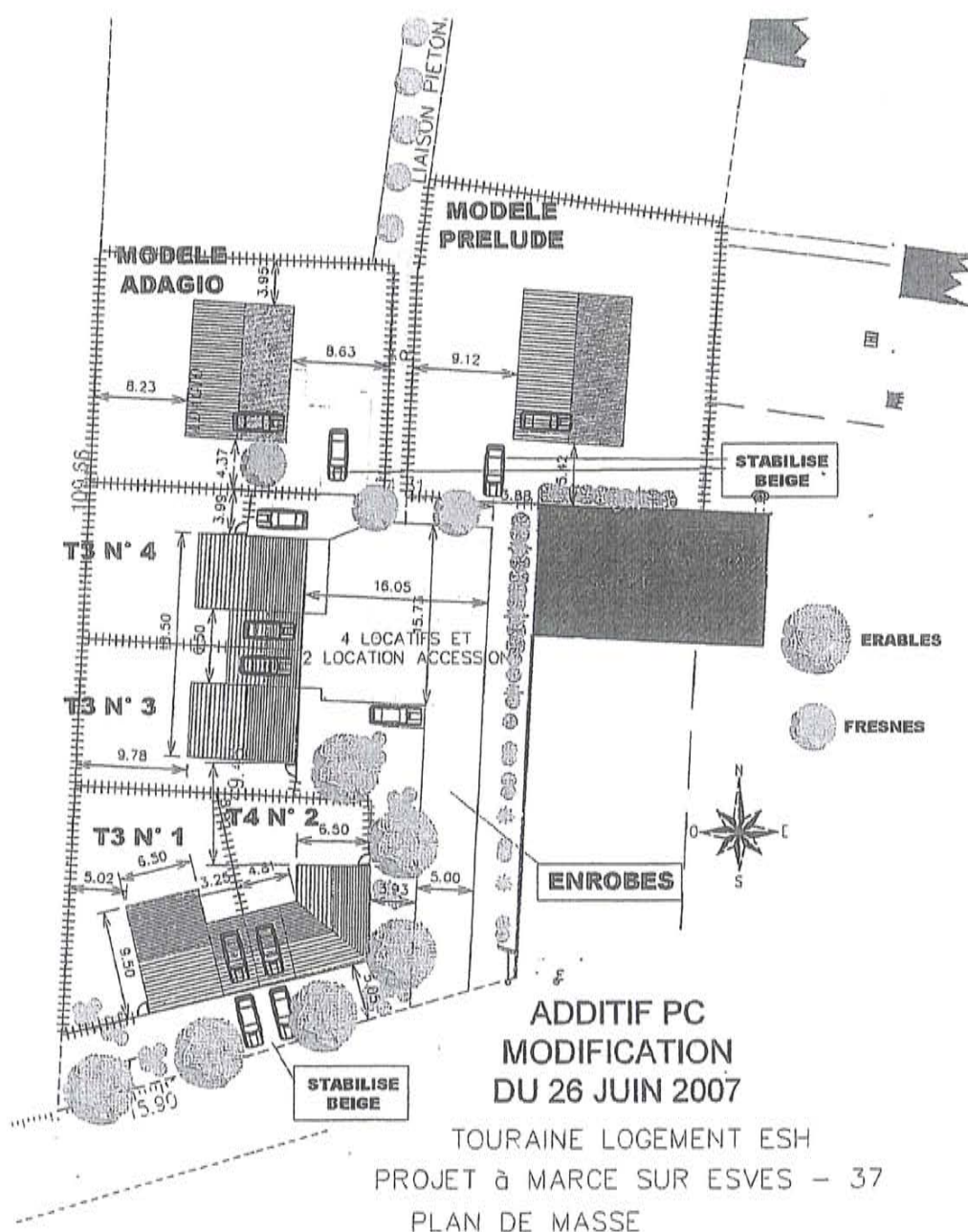
Blotti dans la vallée de l'Esves autour de son église romane inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, au débouché du pont, le bourg cerné de collines présente un caractère pittoresque indéniable.

Cependant, la prise en compte du caractère inondable des abords de l'Esves conjuguée à la préservation des vues sur l'église, que ce soit depuis les abords de l'Esves ou depuis les hauteurs environnantes, s'avèrent être un frein à l'extension du bourg.

La délimitation de la zone constructible résulte donc de la prise en compte des enjeux suivants :

- entre l'Esves et la rue de la Mairie (RD 136), au nord de la rue des Quatre Ponts : l'enveloppe colle au bâti existant de manière à tenir compte des débordements prévisibles de l'Esves et préserver la vue sur l'église depuis la voie communale n° 3 ; l'enveloppe déjà urbanisée, qui pourrait admettre une construction supplémentaire, a été étendue à une petite parcelle soustraite au milieu agricole à l'entrée du bourg, offrant ainsi la possibilité de construire une seconde habitation ;
- entre l'Esves et la rue René Descartes (RD 136), au sud de la rue des Quatre Ponts : l'enveloppe déjà urbanisée, qui pourrait admettre une construction supplémentaire à l'entrée du lotissement de la rue des Anciens d'AFN, a été légèrement étendue vers le sud entre l'Esves et la voie communale n° 1, offrant ainsi la possibilité de construire une voire deux habitations nouvelles qui seraient desservies depuis la voie communale (la commune se réservant le solde de cette parcelle communale pour aménager une petite aire de détente aux abords de l'Esves) ; les terrains situés entre la RD 136 et la VC n° 1 sont maintenus en zone non constructible de manière à préserver leur caractère agricole et ne pas étirer outre mesure le bourg et se rapprocher de la station d'épuration ;
- entre la rue René Descartes (RD 136) et la rue René Boylesves (RD 350) : dénué de toute construction, cet espace en surplomb de la rue René Descartes est maintenu en zone non constructible afin de préserver les vues lointaines sur l'église offertes depuis les hauteurs de La Babinière ou de La Giraudière et laisser à l'agriculture une vaste entité cohérente ; seules les quatre petites parcelles présentes au carrefour des deux routes départementales, qui font face à l'urbanisation existante à l'est de la rue René Descartes, sont intégrées à la zone constructible de manière à permettre la réalisation d'une ou deux habitations nouvelles dans le prolongement du parking qui va être aménagé prochainement (la desserte de cet espace est prévue uniquement à partir de la rue René Boylesves, aucune création d'accès ne pouvant être admise rue René Descartes compte tenu de la topographie des lieux et des préoccupations de sécurité routière) ;

- entre la rue de la Mairie (RD 136) et la rue René Boylesves (RD 350) : l'entrée de bourg depuis la rue René Boylesves est en cours de transformation. Suite à la destruction d'un ancien local d'activité, implanté dans le prolongement de l'atelier communal, Touraine Logement réalise actuellement un groupe d'habitations de 4 logements locatifs et de 2 logements en location accession accessible depuis la rue René Boylesves, avec la vente de trois lots à l'arrière de cette opération desservis depuis l'impasse de l'Ecole, une aire de retournement allant être aménagée à cet effet. Par ailleurs, la commune vient de signer une promesse de vente pour l'acquisition d'environ 2 ha supplémentaires, dans le prolongement de l'opération Touraine Logement à rejoindre la rue de la Mairie (RD 136) afin de permettre la réalisation d'une nouvelle opération étoffant le bourg auprès des équipements (la délimitation de la zone constructible suit approximativement une courbe de niveau de manière favoriser l'intégration des constructions futures tout en maintenant une configuration du parcellaire agricole satisfaisante).



En plus des 9 logements à venir au niveau du projet Touraine Logement, la délimitation de la zone constructible au niveau du bourg rend possible la construction de 5 à 7 habitations supplémentaires, sans compter les deux hectares situés à l'arrière de la mairie ; ce terrain pourra être urbanisé selon un schéma d'aménagement d'ensemble restant à étudier dans le détail lorsque la commune estimera le besoin de sa mise en œuvre. La réalisation d'un plan topographique sera un préalable indispensable pour réfléchir à une urbanisation s'intégrant au mieux dans son environnement et mettre en œuvre des solutions de gestion des eaux de ruissellement et de défense incendie adaptées au contexte local.

La viabilisation de ce terrain pourrait permettre d'offrir à terme une vingtaine de lots supplémentaires au niveau du bourg, en prenant soin dans l'aménagement de cet espace de ne pas créer de nouvel accès sur la route départementale et de traiter convenablement aussi bien l'entrée de bourg que la frange avec l'espace agricole.

☒ Dans les écarts

A l'image de nombreuses communes rurales, Marcé-sur-Esves est attractive pour un certain nombre de ménages à la recherche de grands terrains isolés (pour preuve les nombreux refus aux demandes de certificats d'urbanisme délivrés ces dernières années).

La carte communale ne saurait cautionner le mitage de l'espace rural. Néanmoins, au travers de la délimitation des zones constructibles, la commune souhaite offrir la possibilité d'étoffer quelques hameaux afin de permettre la satisfaction de cette demande.

Desservi par le réseau collectif d'assainissement, le hameau de La Babinière est conforté. Néanmoins, l'enveloppe constructible se contente globalement d'intégrer l'ensemble des habitations existantes et de leurs jardins, en prenant soin de ne pas encourager la desserte des constructions futures à partir de la RD 136 pour des préoccupations de sécurité routière et de maintenir une coupure d'urbanisation avec la ferme de La Roulière.

Au sud du chemin rural de La Babinière au moulin de Gruteau, la bande constructible est relativement profonde afin de permettre une densification de terrains déjà soustraits à l'agriculture.

L'enveloppe constructible, ainsi définie offre un potentiel de construction d'une dizaine d'habitations supplémentaires.

Compte tenu de la profondeur des terrains contribuant à une consommation d'espace importante, de la sensibilité paysagère du site dominant et de la maîtrise foncière des terrains libres par les propriétaires des habitations voisines désireux de conserver leur quiétude, la commune a décidé, malgré la proximité du bourg, de ne pas reconnaître de zone constructible au niveau du hameau de La Giraudière.

En revanche, une zone constructible a été délimitée au niveau des derniers hameaux que compte la commune, à savoir la Bruère et Jarcy.

A la Bruère, la zone constructible correspond à la partie ancienne du hameau et se prolonge au long de la RD 350 jusqu'à intégrer les deux habitations de La Jalousie distantes d'une centaine de mètres. Desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, cette zone repose sur un substrat calcaire favorable à la mise en œuvre d'assainissements non collectifs. Cette bande constructible détermine un potentiel d'une demi-douzaine d'habitations supplémentaires entre la voie et l'ancienne carrière qui a été comblée.

Enfin, au niveau du hameau de Jarcy implanté sur substrat argileux peu favorable à l'assainissement non collectif, la zone constructible correspond à la partie actuellement urbanisée du hameau. Elle présente un potentiel de 4 habitations supplémentaires par comblement de dents creuses.

☒ Bilan

En dehors du potentiel défini entre la rue René Boylesves et la rue de la Mairie (projet Touraine Logement en cours de réalisation + 2 ha supplémentaires avec maîtrise foncière communale préalable, soit une vingtaine de lots), la délimitation des zones constructibles permet d'envisager la construction d'une demi-douzaine d'habitations nouvelles au sein du bourg, plus une vingtaine d'autres réparties sur trois hameaux.

Cependant, compte tenu de la forte rétention foncière, les propriétaires restant très attachés à la terre et à leur tranquillité, la commune ne s'attend pas à voir sortir de terre plus d'une demi-douzaine de logements dans les trois hameaux.

P
A
R
T
I
E

4

EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT

1

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La délimitation des zones constructibles de la carte communale s'est faite dans un souci de préserver le charme du bourg, aussi bien la perception de son église romane que le maintien de son environnement naturel, que ce soit la vallée de l'Esves ou les versants agricoles le surplombant.

Ces préoccupations ont conduit à prévoir un développement du bourg en épaississement à l'arrière de la mairie et de l'école, au plus près des équipements de superstructures, prenant soin de ne pas « grimper » outre mesure sur le versant de la vallée de l'Esves et préservant ainsi la coupure d'urbanisation avec le hameau de La Giraudière.

Afin de tenir compte de la sensibilité paysagère de ce dernier, implanté sur la partie dominante du versant, la carte communale n'a pas défini de zone constructible à son endroit.

En revanche, les trois autres hameaux que compte la commune sont classés en zone constructible, avec un développement plus important prévu au niveau du hameau de La Babinière desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Des précautions ont néanmoins été prises pour privilégier la desserte des constructions nouvelles non pas directement depuis la RD 136 mais plutôt à partir des voies adjacentes pour des préoccupations de sécurité routière.

En outre, la bande constructible au sud du chemin rural de La Babinière au Moulin de Gruteau est relativement profonde (de l'ordre de 100 m) afin de permettre une densification de l'urbanisation sur des parcelles déjà prélevées à la zone agricole.

Tourné vers La Celle Saint-Avant et la RD 910, le hameau de La Bruère a été étendu jusqu'à rejoindre les habitations de La Jalousie, la desserte par les différents réseaux de ce hameau étant assurée de façon satisfaisante et la nature filtrante des sols s'avérant favorable à la mise en place d'assainissements non collectifs. En outre, les terrains classés en zone constructible ne concernent que des petites parcelles en lanières entre la RD 350 et le chemin de La Buissonnière aux Chaumes ; les grandes parcelles agricoles alentours sont maintenues en zone non constructible.

Enfin, la zone constructible au niveau du hameau de Jarcy cerne le bâti existant de manière à limiter le nombre de constructions nouvelles au comblement de dents creuses compte tenu de l'imperméabilité des sols défavorables à la mise en œuvre d'assainissements non collectifs (rejets nécessaires dans l'exutoire busé au droit de l'urbanisation existante).

2

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Il est rappelé que ce chapitre n'émet que des recommandations n'ayant pas de caractère opposable au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces éléments visent néanmoins à interpeller les pétitionnaires pour les inviter à mettre en œuvre un projet respectueux du caractère bâti de la commune.

☒ 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...).

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).

A condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.), des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

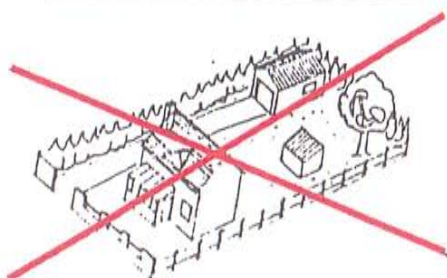
☒ Adaptation au sol

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.

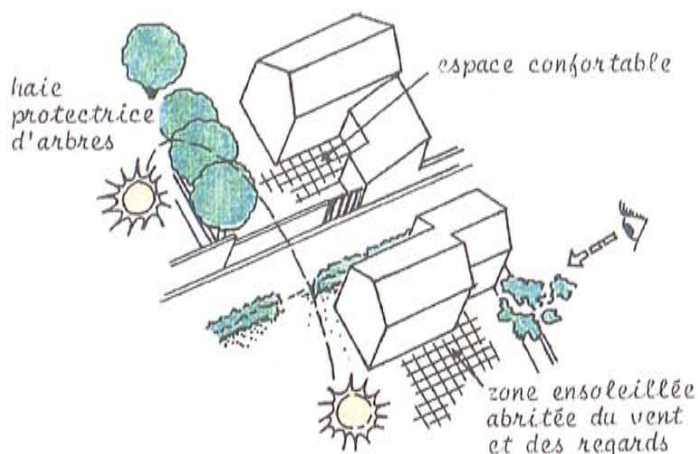
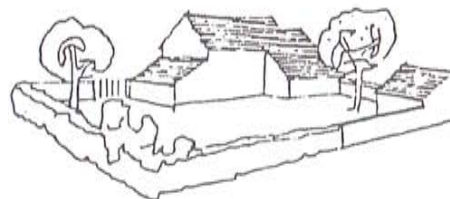
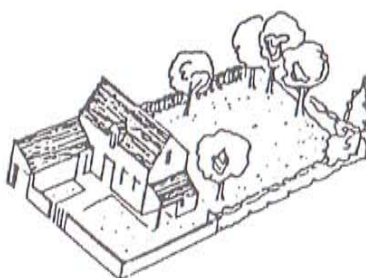
Si un garage est réalisé en sous-sol, l'accès se fera de préférence à l'opposé de la voie publique afin de ne pas nuire à la qualité de la façade principale.

☒ 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 avec un élément aligné à la voirie et de manière à bénéficier d'une façade ouverte sur le sud. Les constructions dans les secteurs d'extension du bourg peuvent s'implanter également 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.

Pavillon en milieu de parcelle à proscrire

Uniformité, banalisation de l'espace, accès soumis aux intempéries, entrée inhospitalière, jardin inutilisable, annexes inesthétiques, peu de possibilité d'extension ou de création d'annexes

Implantation du bâti à privilégier☒ 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.

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 du bâti rural traditionnel relativement foncé. L'enduit sera de préférence réalisé au mortier de chaux et sable, de finition grattée ou broyée.

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), notamment lorsqu'ils s'insèrent dans un environnement à dominante naturelle.

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.

☒ Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture 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 foncées (bordeaux, carmin, vert, etc.) pourront être utilisées pour les portes d'entrées et les fenêtres.

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour 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° (sauf pour le bâti à usage agricole). 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 tuile plate en terre cuite de ton patiné d'une densité de 60 tuiles minimum au m² 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 1.20 m et 2.50 m,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1.50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales à tendance champêtre ou florale. Les thuyas sont à éviter,
- soit en bois (lisses, ganivelles...) d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Le cas échéant, un soin particulier sera apporté au traitement de la lisière de la parcelle avec l'espace agricole, afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis l'espace agricole (plantation d'une haie constituée d'essences champêtres et florales, d'arbres en bosquets...).

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

Une haie taillée présente une silhouette rigide, soulignant le volume bâti sans l'accompagner, cloisonnant l'espace sans le mettre en scène, induisant une ambiance monotone tant depuis l'extérieur que dans le jardin



En jouant sur le registre végétal local, association de haies libres et de bosquets, le traitement végétal de la limite séparative procure une ambiance rurale agréable depuis le jardin et permettant une bonne intégration de la maison depuis l'extérieur de la parcelle.



A
N
N
E
X
E
S

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
extrait du décret n° 2007-18
du 5 janvier 2007
(Le Moniteur n° 5383)

«Section I

«Règlement national d'urbanisme

«Sous-section 1

«Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

«Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

«Art. *R. 111-3. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

«Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

«Art. *R. 111-5. - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

«Art. *R. 111-6. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

«a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet;

«b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

«L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

«Art. *R. 111-7. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

«Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

«Art. *R. 111-8. - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

«Art. *R. 111-9. - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

«Art. *R. 111-10. - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

«En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

«En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

«Art. *R. 111-11. - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

«Art. *R. 111-12. - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux 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 système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

«Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

«Art. *R. 111-13. - Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

«Art. *R. 111-14. - En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

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

«b) À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet 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;

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

«Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

«Sous-section 2

«Implantation et volume des constructions

«Art. *R. 111-16. - Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

«Art. *R. 111-17. - 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.

«Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

«Art. *R. 111-18. - À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

«Art. *R. 111-19. - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

«Sous-section 3

«Aspect des constructions

«Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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