

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement

Bureau de l'aménagement du territoire et des
installations classées

N° 49-10

ARRÊTÉ
PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE NEUILLY-LE-BRIGNON

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier 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 ;

VU l'arrêté du maire de NEUILLY-LE-BRIGNON du 09 mars 2010 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 20 mai 2010 ;

VU la délibération du conseil municipal de NEUILLY-LE-BRIGNON du 16 juin 2010 décidant d'approuver la carte communale ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique ont conduit à modifier le projet de carte communale ;

Considérant qu'il convient de procéder à une approbation commune de la carte communale de NEUILLY-LE-BRIGNON ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale :

ARRETE

Article 1 :

La carte communale de NEUILLY-LE-BRIGNON est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 16 juin 2010 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 NEUILLY-LE-BRIGNON, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'aménagement du territoire et des installations classées, à la sous-préfecture de Loches et à la mairie de NEUILLY-LE-BRIGNON, 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 Directeur départemental des territoires et Monsieur le Maire de NEUILLY-LE-BRIGNON sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 28 SEP. 2010

Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,


Christine ABROSSIMOV

COMMUNE DE NEUILLY-LE-BRIGNON

CARTE COMMUNALE

- DOSSIER D'APPROBATION -

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

Rapport de Présentation

pièce n°1

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

28 SEP. 2010



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 16 JUIN 2010

approuvant la carte communale.

Le Maire,
Le Maire,
Dominique COINTRE



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral

en date du

approuvant la carte communale.

Le Préfet,

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

C.D

PRÉAMBULE**PREMIERE PARTIE****L'ANALYSE DE
L'ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

1. Relief et hydrographie	
Le constat	9
Les conséquences sur le territoire communal	
1. Un risque naturel d'inondation	9
2. Un réseau collectif d'assainissement nécessitant trois postes de refoulement	9
2. Géologie	
Le constat	11
Les influences sur les matériaux utiles, sur la qualité des sols et sur les milieux naturels	
1. Des matériaux utiles	11
2. Un risque de mouvements de terrain	11
3. Des sols hydromorphes présentant une aptitude faible à l'assainissement non collectif	12
3. Intérêt patrimonial de la commune	
Le constat	14
Les conséquences sur l'évolution des paysages	14
Planches photographiques commentées :	
Les paysages	16
La sensibilité paysagère	17
Le patrimoine bâti rural	18
Le patrimoine bâti remarquable	19
4. Morphologie et fonctionnement urbains	
Le constat	21
Des conséquences sur la consommation de l'espace et le fonctionnement urbain	21
Planches photographiques commentées :	
Les paysages urbains	24
Les espaces publics	25
Le patrimoine bâti	26
Les entrées de bourg	27
5. Risques et nuisances	
1. Les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrains	28
2. Le risque incendie lié aux boisements	28
3. Les risques et nuisances liés aux routes départementales	28
4. Les risques de troubles du voisinage générés par certains établissements	28

**S
O
M
M
A
I
R
E**

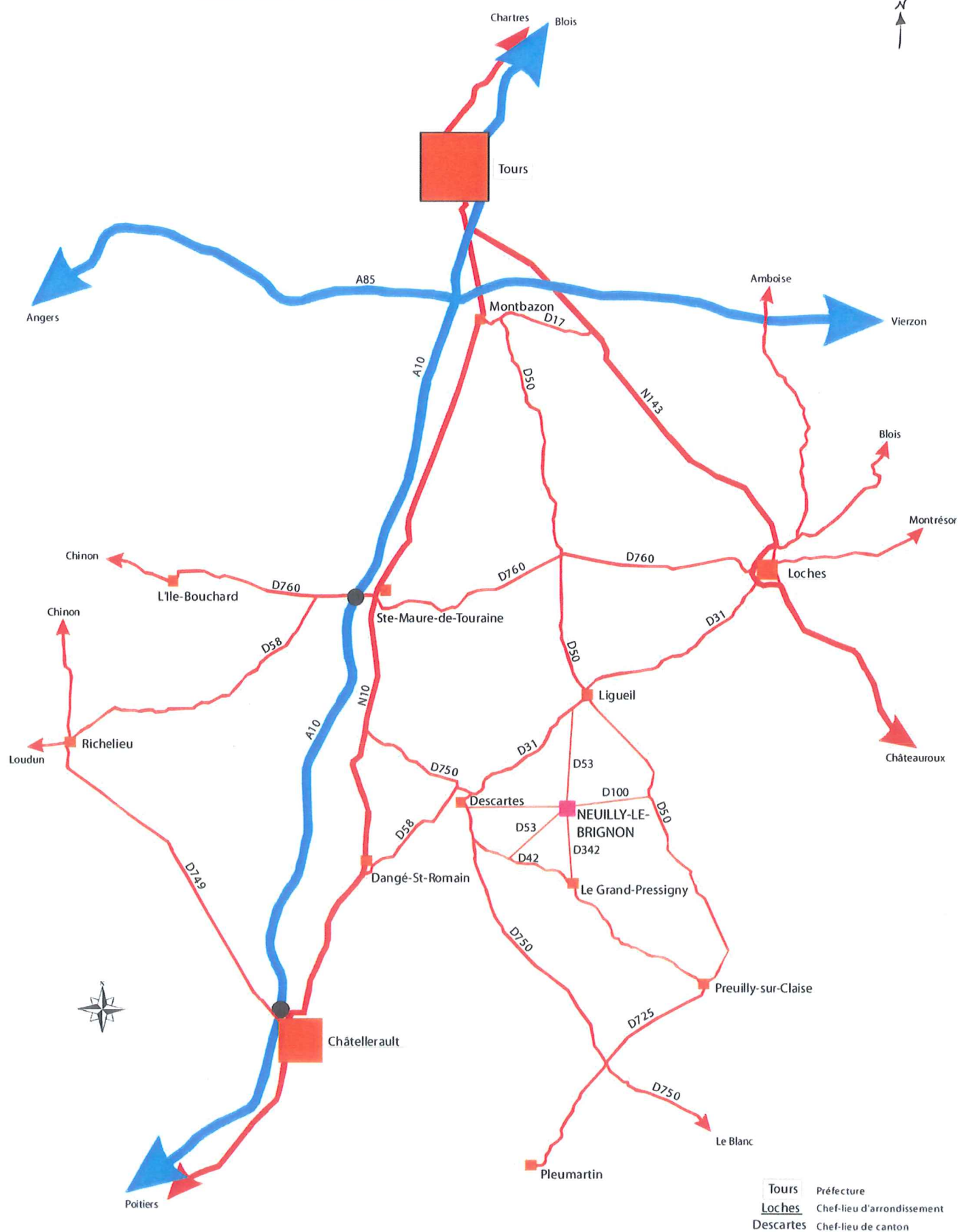
DEUXIÈME PARTIE**LE DIAGNOSTIC****S
O
M
M
A
I
R
E**

1. Analyse de l'économie locale	
1. Les actifs	
Le constat	30
Les incidences sur les déplacements	30
2. Le tissu économique	
a. L'activité agricole	
Le constat	30
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	32
b. L'activité artisanale	
Le constat	32
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	32
c. Les commerces et les services	
Le constat	32
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	32
d. L'activité touristique	32
2. Analyse sociodémographique	
Le constat : une décroissance démographique semblant se stabiliser depuis 1990	34
Les conséquences sur le vieillissement de la population, les effectifs scolaires et les besoins en logements	35
3. Analyse du parc de logements	
Le constat	
1. Une augmentation du nombre de résidences principales sans recours à la construction neuve	36
2. Un parc de logements peu diversifié	37
Conséquences : des manques à pallier identifiés par le Programme Local de l'Habitat	37

PREAMBULE

Carte Communale de NEUILLY-LE-BRIGNON - SITUATION - avril 2009

urban
ism



La commune de Neuilly-le-Brignon occupe un territoire de 2200 ha au sud du département. Elle se situe à 55 km au sud de Tours (1 heure environ), à 30 km (une demi-heure) au sud-ouest de Loches et à 8 km (10 minutes) de Descartes, chef-lieu du canton auquel elle appartient. Ses communes limitrophes sont Descartes, Abilly, Le Grand-Pressigny, Paulmy et Cussay.

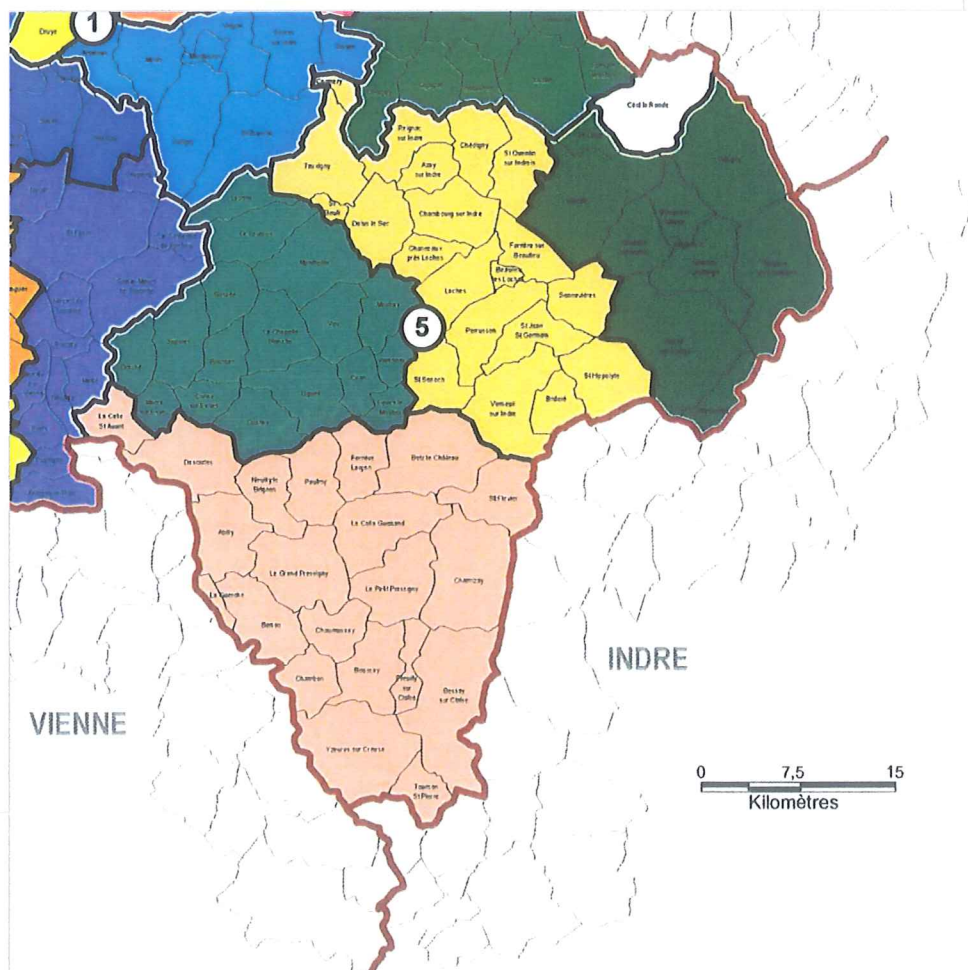
Le bourg s'implante à l'intersection des routes départementales 53 (Cussay/Abilly), 100 (Descartes/Betz-le-Château) et 342 (Neuilly-le-Brignon/Le Grand Pressigny), à l'écart des grands axes de circulation. Elles supportent un faible trafic routier.

En matière d'intercommunalité, la commune adhère à la Communauté de Communes de la Touraine du Sud regroupant 20 autres communes (cf. cartographie ci-dessous) correspondant à quelques exceptions près aux cantons de Descartes, du Grand-Pressigny et de Preuilly-sur-Claise. Elle prend également part au Pays Touraine Côté Sud regroupant les Communautés de Communes de la Touraine du Sud, du Grand Ligueillois, de Loches Développement et de Montrésor.

Le bourg s'est principalement établi sur le versant nord de la vallée du Brignon. Une seconde entité urbaine lui répond à Courance, de l'autre côté de la vallée. Le reste de l'habitat est dispersé sur le plateau agricole sous forme d'écarts isolés et d'un hameau à Serigné. Relativement isolée, n'offrant plus qu'un seul commerce et dépourvu de services à la population en dehors d'une agence postale, la commune de Neuilly-le-Brignon ne semble pas avoir vocation à accueillir en masse une population nouvelle. L'élaboration d'une carte communale est alors l'occasion pour la Municipalité de définir un projet de développement modéré pour les 5-6 ans à venir ne remettant pas en cause l'équilibre communal et la capacité des équipements, dont l'offre est quant à elle bien développée (station d'épuration, école, salle des fêtes, bibliothèque...).

La carte communale doit répondre par ailleurs à deux autres enjeux majeurs que constituent la mise en pratique du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes et le respect de la Charte de Développement du Pays :

- le Programme Local de l'Habitat est en cours d'approbation. Il fixe des orientations majeures de production de logements et de diversification de l'offre en logements dont la carte communale devra favoriser la mise en œuvre ;
- la Charte de Développement du Pays traduit trois axes de développement majeurs :
 - ⇒ accompagner le développement de l'activité par l'emploi ;
 - ⇒ renforcer l'attractivité du territoire par la mise en valeur de sa qualité de vie ;
 - ⇒ instaurer des solidarités géographiques, entre les secteurs publics et privés, suscitées par les collectivités locales.



5 - Pays Touraine Côté Sud

- C.C. de Loches Développement
- C.C. de Montrésor
- C.C. du Grand Ligueillois
- C.C. de la Touraine du Sud

- Limite de commune
- Limite d'E.P.C.I.
- Limite de Pays
- Limite de département

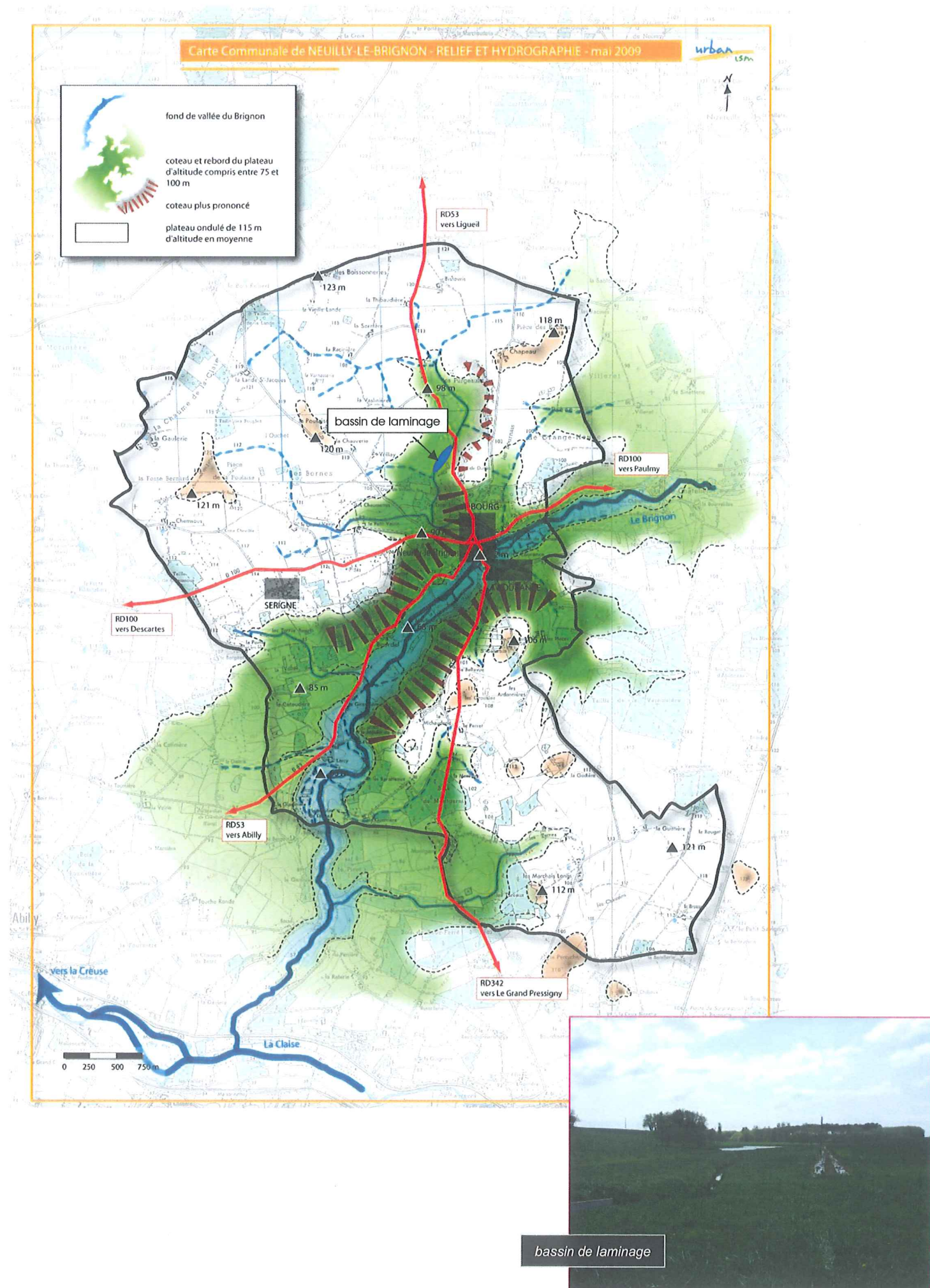
Sources : Routes 500® © IGN 2000 - Préfecture d'Indre et Loire.

Cartographie : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, janvier 2007.

P
A
R
T
I
E

1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



LE CONSTAT :

Le finage de la commune de Neuilly-le-Brignon apparaît sous la forme d'un plateau d'orientation nord-est/sud-ouest (dénivelé compris entre 100 et 123 m d'altitude, point culminant aux Boissonnerie). Ce plateau est entaillé par la vallée du Brignon dont le lit s'écoule à une soixantaine de mètres d'altitude. Le point le plus bas est observé à Larcy, à 63 m d'altitude.

Le Brignon, affluent de la Claise, est une rivière de 2^{ème} catégorie piscicole. D'autres vallons accueillant des cours d'eau intermittents et aboutissant dans le Brignon parcourent la commune : vallon du Vairon et des Purgeault, au nord, et vallons de Montgarni et des Terres Fortes, au sud. Le plateau agricole est ainsi doucement vallonné, le relief étant un peu plus mouvementé au nord du bourg.

LES CONSEQUENCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :**1. Un risque naturel d'inondation et de ravinement**

Si le Brignon est susceptible de sortir de son lit suite à de fortes pluies, se sont surtout les écoulements brutaux en provenance du plateau qui ont déjà causés le plus de dommage dans le bourg, notamment au Moulin de Bruneau et à Courance. Quatre arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris dans ce sens. Afin de remédier à cet aléa, un bassin de laminage, dans le vallon des Purgeaux a été créé, au nord du bourg.

2. Un réseau collectif d'assainissement nécessitant trois postes de refoulement

L'implantation du bourg au cœur de la vallée du Brignon permet une collecte des eaux usées par un réseau gravitaire limitant ainsi les coûts d'extension de réseau, pour la majeure partie du bourg ancien. Mais des portions de réseau de refoulement ont dû être établies à Courance, rue du Maréchal Ferrand et au Moulin de Bruneau (cf. schéma du réseau collectif d'assainissement page suivante).

Le réseau est en 100% séparatif. En matière de gestion des eaux pluviales, il n'est pas constaté de dysfonctionnements particuliers. Le bourg est équipé des 640 ml de réseau. Dans les écarts, l'assainissement des eaux pluviales est assuré par un système de fossés.

La loi sur l'eau reconnaît que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Elle met en œuvre des outils de gestion des eaux tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, approuvé en 1996 duquel relève la commune. Celui-ci recommande de protéger et d'inventorier les zones humides. Les autres orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du SDAGE sont les suivantes :

- 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,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

La carte communale doit être compatible avec les orientations de ce document supracommunal.

Le SDAGE est en cours de révision afin d'assurer sa cohérence avec la directive européenne « Directive cadre sur l'eau », qui donne notamment comme objectif d'atteindre une bonne qualité des masses d'eau en 2015. L'approbation du SDAGE révisé est prévue pour la fin 2009.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	26/05/1985	26/05/1985	02/10/1985	18/10/1985
Inondations et coulées de boue	09/08/1994	09/08/1994	15/11/1994	24/11/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/12/1996	08/07/1997	19/07/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	30/09/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Inondations et coulées de boue	31/05/2008	31/05/2008	07/08/2008	13/08/2008

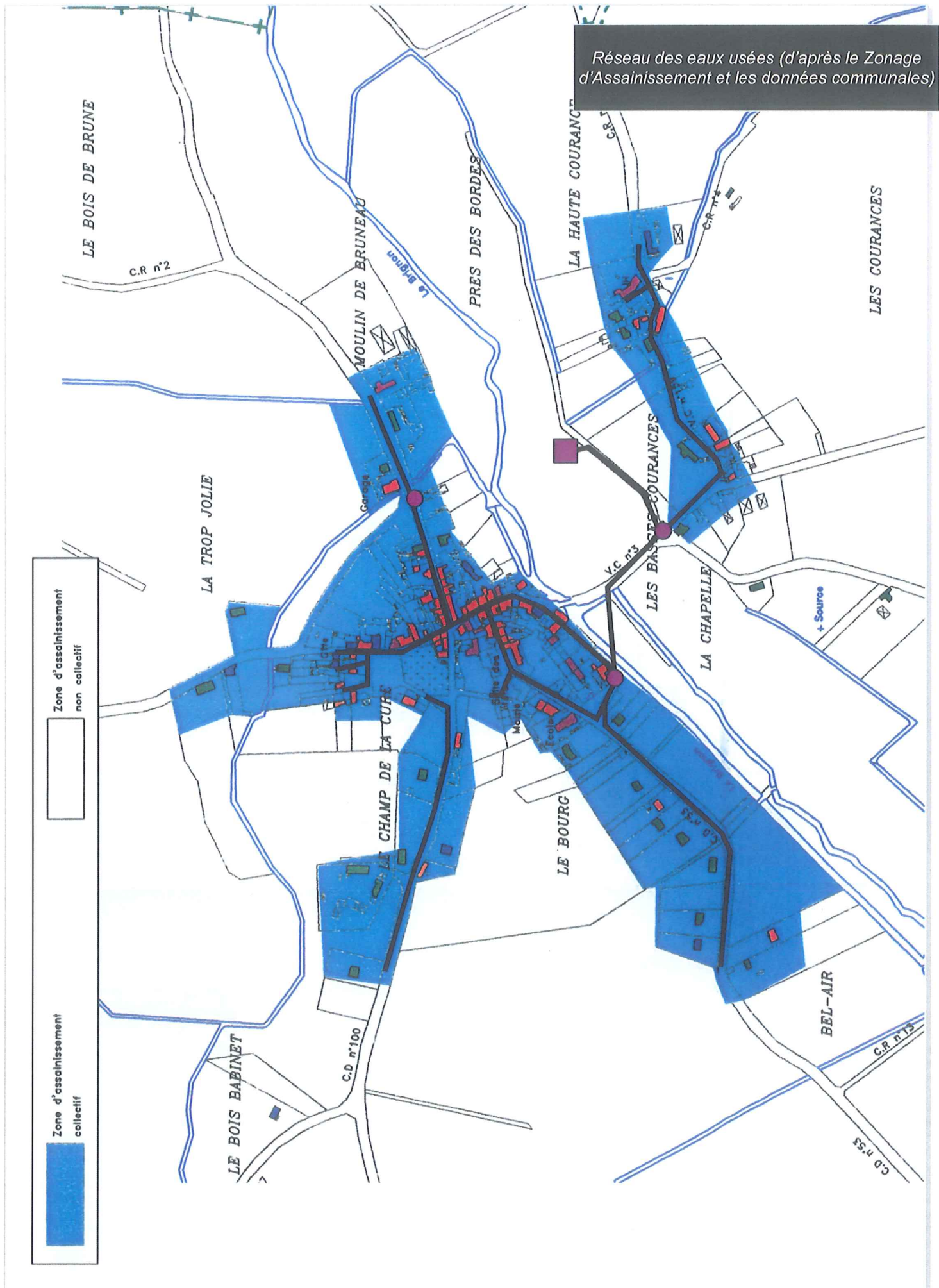
La loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

- un zonage d'assainissement collectif et non collectif. Celui-ci a été réalisé en 2006 sur la commune de Neuilly-le-Brignon,

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou ses effets et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,

- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

En conséquence, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement « eaux pluviales » est préconisé.



LE CONSTAT

Les calcaires lacustres représentent le principal affleurement rencontré sur la commune. En entaillant le plateau, la vallée du Brignon permet de mettre au jour les craies du Sénonien et du Turonien. Enfin, on remarquera une formation de limons de plateau à hauteur de la Lande Saint-Jacques et des poches de conglomérats siliceux au sud-est de la vallée du Brignon, mais aussi dans la vallée des Purgeaux, accompagnées d'argiles à silex.

LES INFLUENCES SUR LES MATERIAUX UTILES, SUR LA QUALITÉ DES SOLS ET SUR LES MILIEUX NATURELS :

1. Des matériaux utiles

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre-et-Loire recense trois ressources géologiques : les calcaires lacustres et les faluns au nord-ouest du territoire (de la Boissonnerie à Serigné), les formations argilo-sableuses du sud-est et les alluvions récentes de la vallée du Brignon.

Il est à noter que les conglomérats siliceux de la vallée des Purgeaux et du sud-est de la commune ont fourni aux hommes du Néolithique les perrons du Camp de Brenne, vaste entité archéologique aujourd'hui disparue. D'autres vestiges préhistoriques en lien avec les ateliers du Grand-Pressigny ont également été retrouvés à Bourdel, à Larcy, à la Pièce des Grouais, à La Guerrière à Montgarni... (source : *Dictionnaire des Communes*).

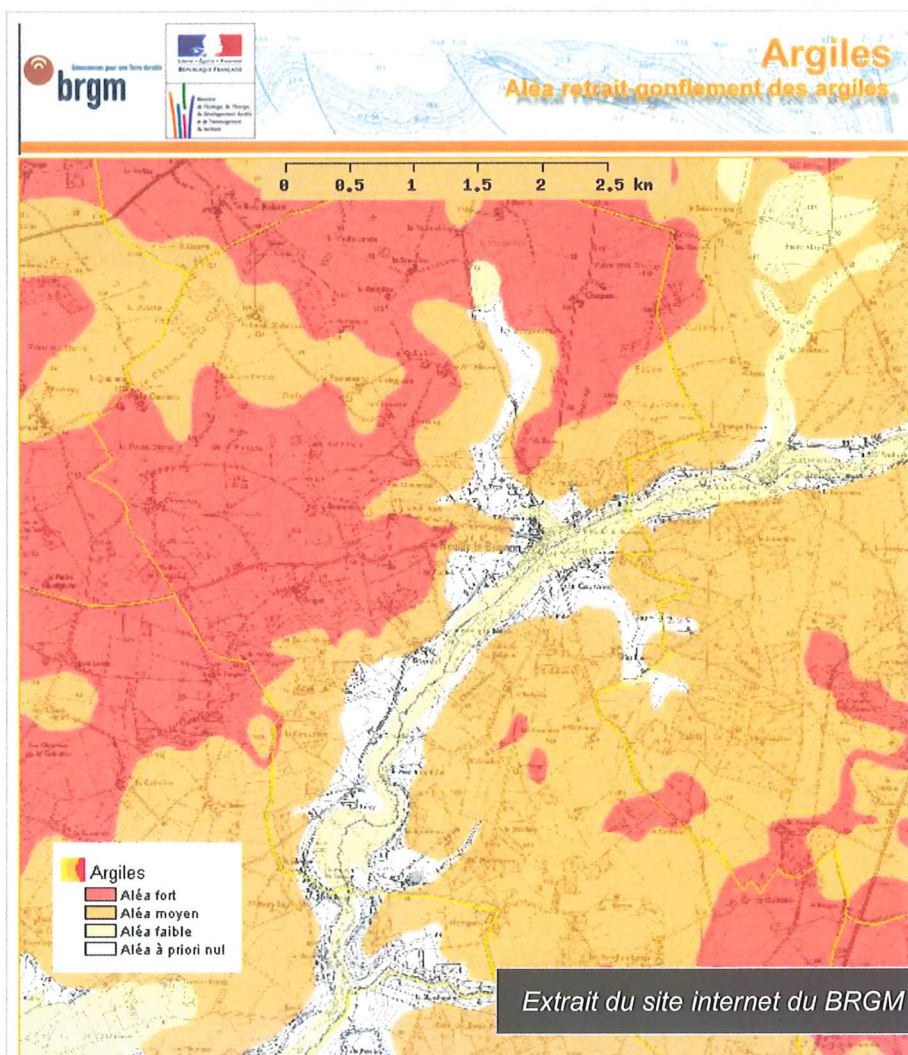
2. Un risque de mouvements de terrain

Les études récentes conduites par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont montré que le territoire communal était concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen susceptible d'affecter les fondations des constructions de la quasi-totalité du territoire communal à l'exception du bourg (risque faible à nul) et de la frange nord et nord-ouest du territoire (aléa fort). Trois arrêtés de catastrophe naturelle ont été déclarés pour mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.

Par ailleurs, d'après les connaissances communales, il n'y a pas de cavités ou de galeries souterraines recensées sur la commune. Un abri souterrain a toutefois été récemment mis au jour à Courance

Le risque de retrait-gonflement des argiles : un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Ainsi, en période sèche, l'évaporation au sein de la tranche la plus superficielle du sol s'accompagne d'un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. Le sol situé sous une maison étant protégé de l'évaporation en période estivale, de fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison, et se traduit par des fissurations en façade souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène en raison de fondations relativement superficielles et de l'absence, la plupart du temps, d'études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir les bâtiments en prenant en compte le risque associé.

Dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (problématique de retrait / gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.).



Extrait du site internet du BRGM

3. Des sols hydromorphes présentant une aptitude faible à l'assainissement non collectif

Les sols sont qualifiés de limoneux, sableux et argileux. Sur le plateau, on rencontre les bournais lourds et demi-lourds. Les terres de meilleure qualité agronomique sont localisées à hauteur des alluvions de la vallée du Brignon et sur le plateau, entre le Grand Vairin et Chemisous et aux abords de la Chauverie/la Poulaise.

En matière d'aptitude à l'assainissement non collectif, l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement met en évidence des sols de nature argileuse présentant des difficultés d'infiltration et nécessitant donc le recours à un exutoire de surface. Il est à noter que l'arrêté du 6 mai 2005 stipule que les rejets au milieu hydraulique superficiel après filtres à sable drainés ne pourront être retenus qu'à titre exceptionnel. Dans le cas de la réalisation d'un tel dispositif, s'il n'existe pas d'exutoire disponible, il faut créer des fossés ou des canalisations pouvant parfois représenter des travaux conséquents et onéreux.

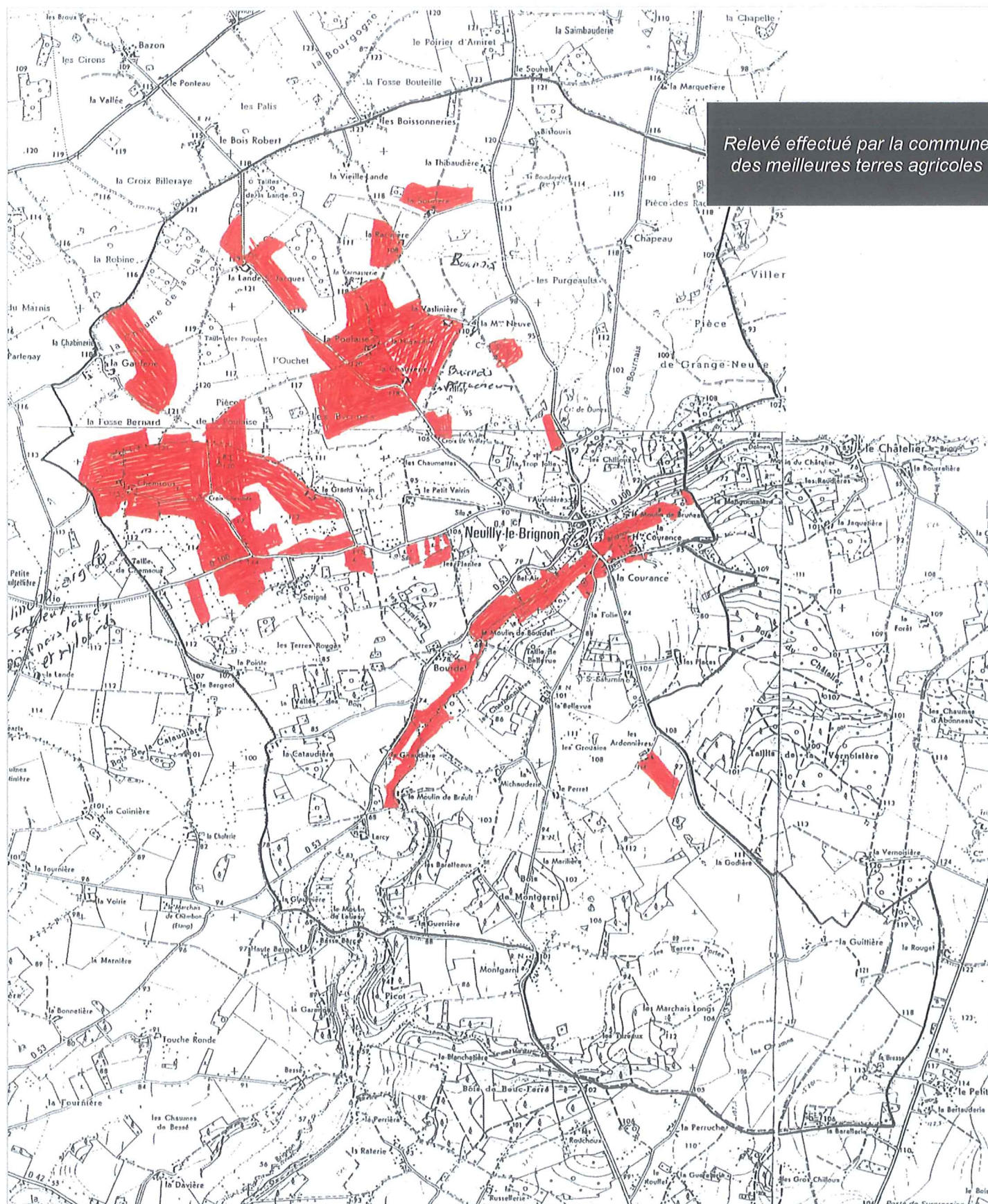
Mais depuis 2006, l'ensemble du bourg de Neuilly-le-Brignon dispose du raccordement à l'assainissement collectif, ce qui permet de préserver la qualité des eaux du Brignon.

4. Les pelouses calcaires de la vallée des Purgeaux

Les affleurements calcaires du nord du territoire ont permis le développement de pelouses calcaires présentant un grand intérêt floristique et faunistique, notamment du point de vue des orchidées et des insectes. Malheureusement ces dernières ont été détruites par les labourages et elles apparaissent aujourd'hui sous la forme de curieux îlots au milieu des champs.



îlots de pelouses calcaires



LE CONSTAT

La commune de Neuilly-le-Brignon s'inscrit dans l'unité paysagère de la Gâtine de Touraine du Sud dont « les plateaux sont larges, ouverts et vallonnés. Ils sont entaillés par des vallées encaissées, densément végétalisées et urbanisées. Les bois, nombreux et pour certains très étendus, marquent fortement les paysages. L'habitat rural est dispersé et peu visible, car les hameaux sont souvent implantés près de bosquets. Les villes et les villages sont de préférence implantés sur les pentes des coteaux et s'échelonnent en terrasses successives » (définition tirée du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier). Le schéma et les planches photographiques suivantes cherchent à illustrer les principales caractéristiques des paysages de Neuilly-le-Brignon. Pour l'essentiel, on retiendra les points suivants :

- deux unités paysagères sont observées : la vallée du Brignon au caractère intime et verdoyant, accompagnée de prairies à caractère humide et de quelques peupleraies et le plateau agricole ondulé, caractérisé par ses grandes cultures céréalières ponctuées de quelques boisements épars ;
- l'urbanisation se répartit d'une part au niveau du bourg et de la Courance, hameau lui faisant face (cf. *analyse urbaine pages suivantes*) et d'autre part par sous forme d'écarts isolés correspondant à des fermes en activités ou non. On observe également un ensemble qui peut être qualifié de hameau à Serigné et un ensemble bâti à cheval sur la commune d'Abilly, à Montgarni ;
- Le rebord des versants de la vallée du Brignon sont particulièrement sensibles en termes de paysages de par l'impact visuel des constructions qui peuvent s'y établir. Au niveau du bourg, ce phénomène est observé en entrée nord, depuis la RD53. En effet, les constructions récentes de la rue des Moissonneurs, avec leurs enduits clairs viennent ainsi perturber les vues de qualité sur le bourg ancien. On remarquera en revanche un bel exemple d'intégration paysagère par une haie arborée de l'exploitation agricole de la Michauderie, qui s'implante elle aussi sur le rebord du plateau. Mais, en règle générale, peu de fausses notes sont observées. Il se dégage même une belle harmonie paysagère portée par le caractère très champêtre qui se dégage des voies communales, des cultures céréalières revêtant diverses tonalités et de la qualité architecturale des écarts ;
- la Croix des Dunes devait certainement autrefois constituer un repère visuel marquant. Mais elle est aujourd'hui envahie par la végétation. La présence d'un patrimoine bâti discret mais intéressant participe aussi à la qualité des paysages : le manoir de Bellevue, la ferme de Larcy, le moulin de Launay et la ferme de la Guerrière ;
- les boisements composés d'un mélange de futaie feuillue et de taillis à dominante de chênes sont d'ampleurs limités, mais ils animent les paysages en initiant des jeux d'ouvertures et de fermetures, en particulier sur la partie est du territoire. Le sud-ouest offre en revanche un paysage beaucoup plus ouvert, ménageant des vues jusqu'à la vallée de la Claise. Au niveau de la RD100, deux boisements jouent le rôle de « portes d'entrée » de la commune. La ripisylve (boisement des bords de cours d'eau) de la vallée du Brignon est bien développée et renforce le caractère verdoyant des prairies à caractère humide qui parcourent la vallée. Bien qu'aucun inventaire faunistique et floristique, ni protection particulière ne soient instaurés sur la commune, la vallée constitue toute de même un milieu naturel important pour la préservation de la biodiversité. Au même titre que les boisements, les haies et les prairies, c'est un site de refuge, de nidification et de nourrissage de divers animaux.

LES CONSEQUENCES SUR L'EVOLUTION DES PAYSAGES :

La commune offre des paysages attrayants contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants. La vallée du Brignon, au niveau du Moulin de Bourdel est particulièrement agréable, un gué permettant de passer d'une rive à l'autre. Un sentier de randonnée communal ainsi qu'un GR constituent une mise en valeur du territoire et incitent à sa découverte.

La vallée du Brignon pourrait tendre à être fragilisée par la multiplication des peupleraies, des baraquements et des étangs qui gênent l'écoulement des eaux en cas de crues et dégrade sa qualité paysagère et appauvrissent sa richesse faunistique et floristique.

Grâce aux tonalités assez foncées employées et à la végétation, le bâti traditionnel des écarts et des hameaux se fond harmonieusement dans l'environnement céréaliier du plateau de la Gâtine. Ce patrimoine bâti qui offrait un potentiel relativement important de restauration et de changement de destination a été réhabilité avec soin sur l'ensemble de la commune. On observe peu de bâtiments semblant abandonnés ou en ruine (cas des Boissonneries).

« La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui menacent sont d'intérêt général. Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit » - Loi du 10 juillet 1976.

Carte Communale de NEUILLY-LE-BRIGNON - ANALYSE PAYSAGÈRE - mai 2009

urban
ism

fond de vallée verdoyant du Brignon

coteau et rebord du plateau présentant une
sensibilité paysagère (phénomène de
co-visibilité, impact visuel des constructions)

plateau agricole ondulé

boisement

ilots de pelouses calcaires

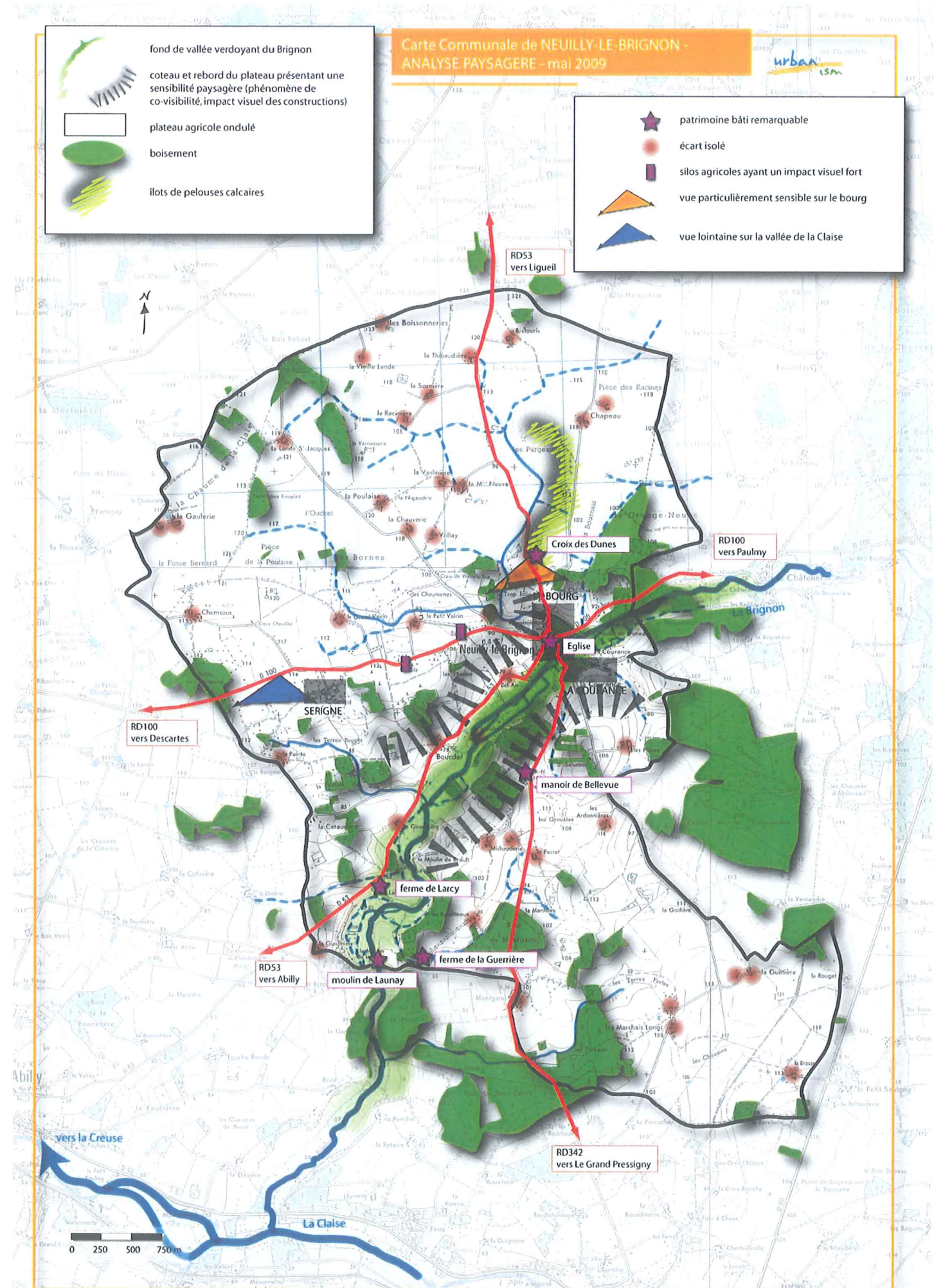
patrimoine bâti remarquable

écart isolé

silos agricoles ayant un impact visuel fort

vue particulièrement sensible sur le bourg

vue lointaine sur la vallée de la Claise



LES PAYSAGES

Vue lointaine sur la vallée de la Claise depuis la RD100



Des paysages ouverts ponctués par quelques boisements

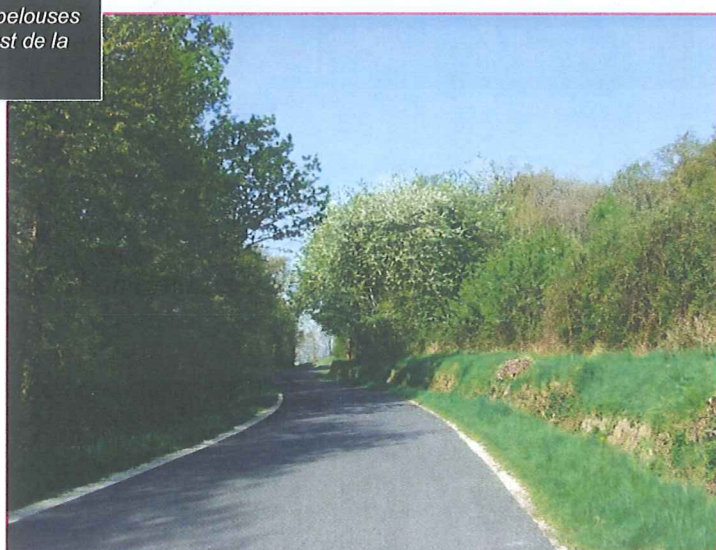
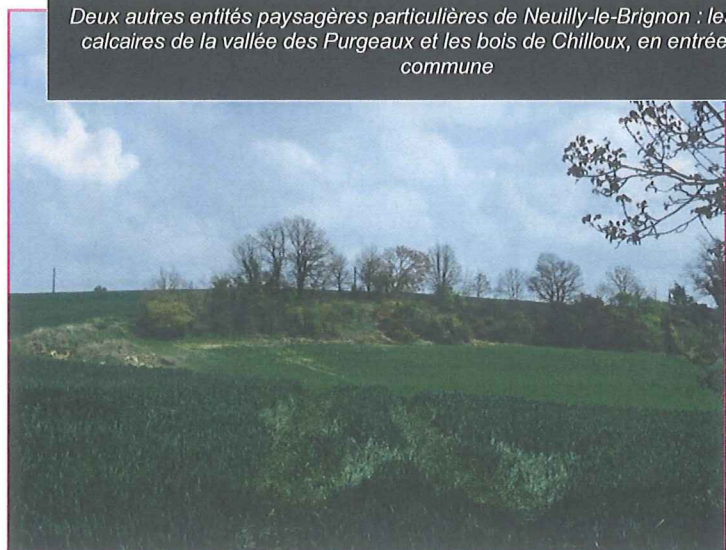


La vallée du Brignon dans laquelle s'insère le bourg est densément végétalisée et marque de son empreinte les paysages

A hauteur de la rue des Meuniers, les peupleraies viennent masquer les vues sur l'autre versant de la vallée. Elles contribuent aussi à la banalisation des paysages



Deux autres entités paysagères particulières de Neuilly-le-Brignon : les pelouses calcaires de la vallée des Purgeaux et les bois de Chilloux, en entrée est de la commune



LA SENSIBILITE PAYSAGERE

Cas d'une construction récente implantée sans intégration paysagère sur le rebord du versant de la vallée. Son impact visuel est d'autant plus fort que son enduit est clair et qu'elle se détache spatialement de l'ensemble urbanisé groupé du bourg

(photographie prise depuis la RD53, en entrée nord du bourg)



Dans ce second cas, perceptible depuis la RD53, en direction d'Abilly, l'exploitation agricole s'est implantée, elle aussi sur le rebord du plateau. Mais une haie arborée accompagne les locaux agricoles, amoindissant ainsi leur impact visuel depuis le fond de la vallée

LE PATRIMOINE BATI RURAL

Les volumes du bâti traditionnel sont simples. Les toitures sont à deux pans s'arrêtant au nu des pignons et débordant peu au-devant des façades. Les habitations ne possèdent le plus souvent qu'un seul niveau avec de hauts combles. Les façades sont en moellons de calcaire recouverts d'enduits gris clair ou sable. Les encadrements et chaînages d'angle sont en pierre de taille calcaire. La petite tuile plate de pays ou l'ardoise composent les toitures.



Exemples d'écarts insérés dans la végétation



Un patrimoine bâti présentant une harmonie architecturale, des restaurations respectueuses des caractéristiques architecturales locales



LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

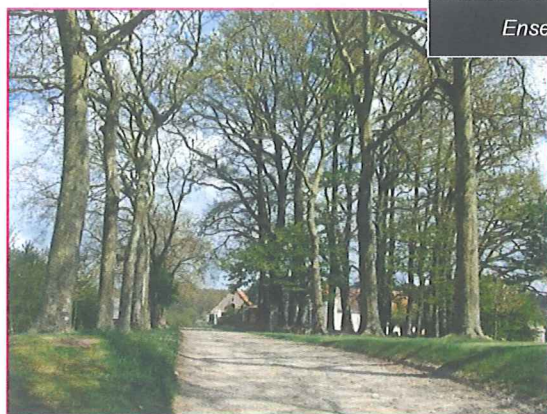
La Croix des Dunes



Le manoir de Bellevue



Ensemble de Laroy

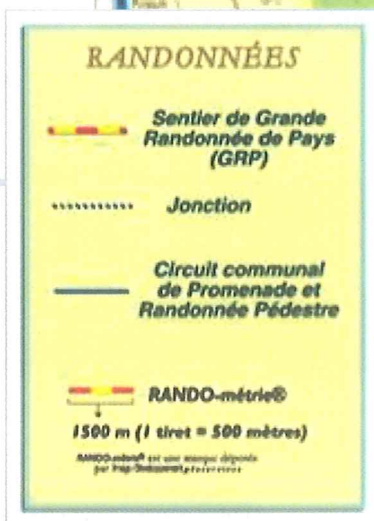
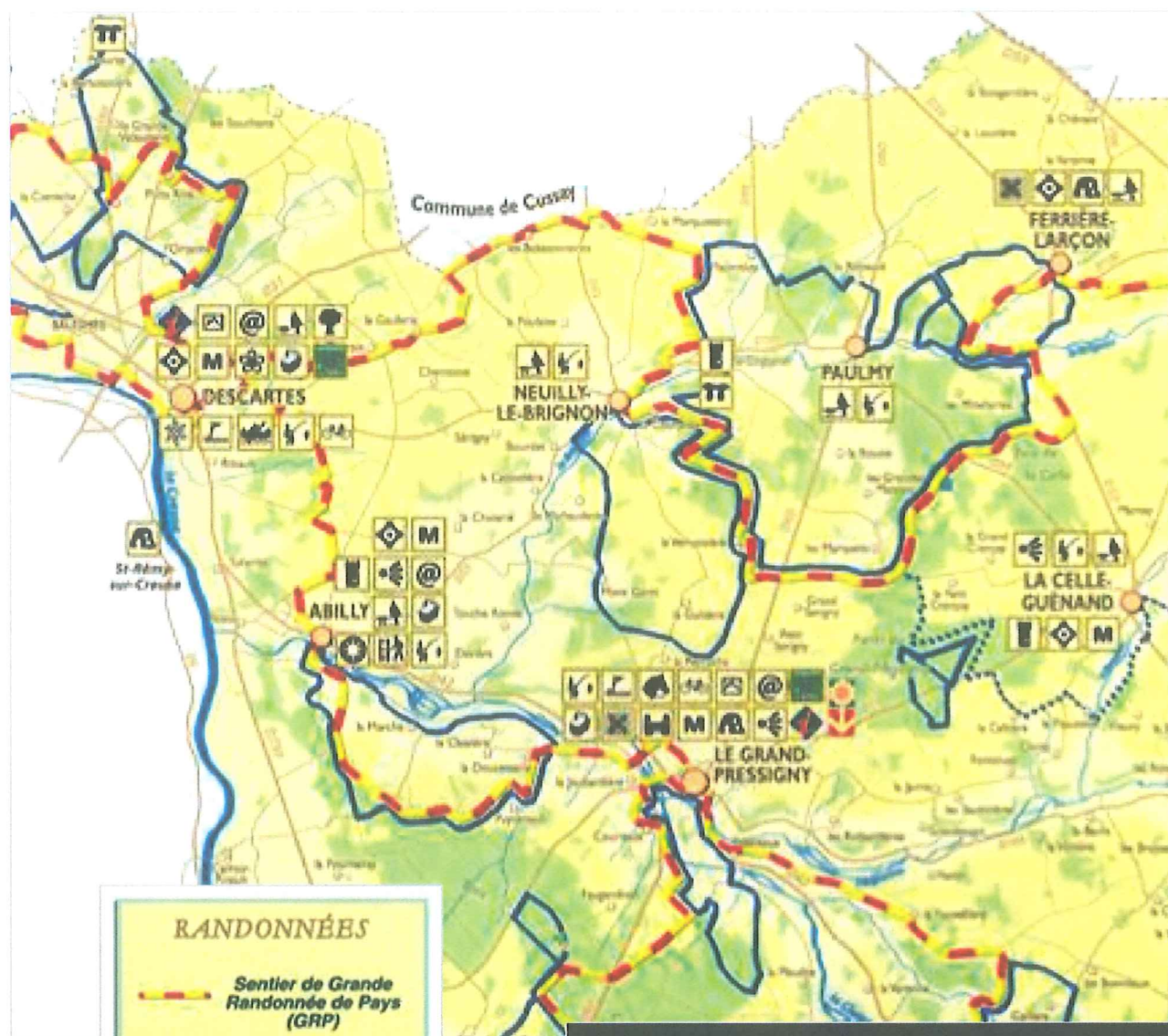


Moulin de Launay

Ferme de la Guerrière



La protection et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel mérite une attention particulière, c'est pourquoi le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine invite à veiller à la mise en valeur et à assurer la conservation et la maîtrise de l'évolution des édifices participant à la richesse patrimoniale de la commune.



Extrait du dépliant touristique de la Communauté de Communes de la Touraine du Sud



Le Gué du Moulin de Bourdel emprunté par le chemin de randonnée

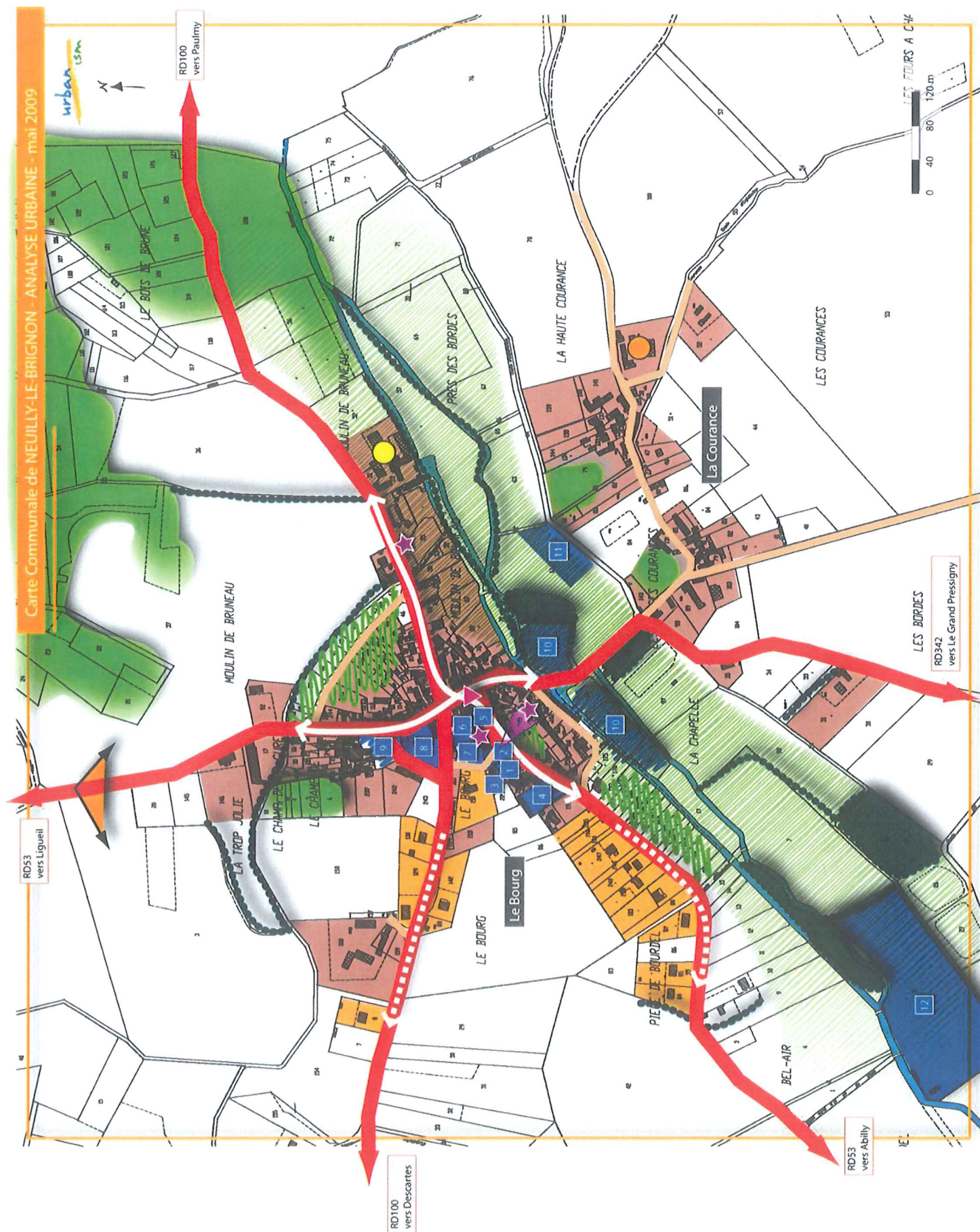
LE CONSTAT :

Le schéma et les planches photographiques suivantes illustrent les principales caractéristiques de l'évolution urbaine du bourg :

- le bourg ancien de Neuilly-le-Brignon s'est développé à l'intersection de la RD100 et de la RD53, une partie du bourg longeant la rivière et l'autre partie remontant vers le nord. Une autre entité ancienne lui fait face, sur l'autre rive, à Courance. L'urbanisation récente s'est développée vers l'ouest sous forme diffuse en continuité de l'urbanisation ancienne ;
- le deuxième point à mettre en évidence est le charme qui se dégage du bourg grâce à un patrimoine bâti bien entretenu et à la qualité des espaces publics qui sont mis en valeur avec soin. La place du Champ de la Cure et les abords de l'église constituent deux vitrines très attrayantes du bourg. Le lien avec la rivière est également entretenu grâce à l'ouverture au public de deux prairies communales, l'une d'entre elles étant agrémentée d'une aire de jeux pour les enfants. Ces deux espaces encouragent les rencontres et la convivialité entre les habitants du bourg ;
- les jardins privés de la rue des Noisetiers et des Meuniers contribuent également au charme du bourg et à la qualité du cadre de vie. On remarquera le jardin privé de qualité et non clôturé depuis la rue des Meuniers s'ouvrant sur l'ancienne tour du château de Neuilly-le-Brignon et qui met en valeur ce patrimoine ;
- les constructions récentes s'étant développées à l'ouest du bourg, le cachet de l'ensemble du bourg est globalement perceptible depuis les principales voies de communication. Ceci a permis de préserver la qualité des entrées de bourg et d'éviter une banalisation des espaces urbains (cf. *planche photographique commentée, pages suivantes*). Comme l'a montré le chapitre précédent, l'entrée nord, depuis la RD53 est cependant perturbée par les constructions récentes s'établissant au sommet du versant de la vallée, sans intégration paysagère ;
- comparé au poids démographique de la commune, le bourg apparaît remarquablement bien équipé avec, outre la mairie et le cimetière, une école, une salle des fêtes, une agence postale, une bibliothèque et les espaces de détente de la vallée évoqués précédemment. La salle des fêtes, d'une capacité de 120 personnes est régulièrement utilisée par les habitants de la commune. Elle est ainsi le support de l'animation locale, animation qui est également entretenue par 5 associations.

LES CONSEQUENCES SUR LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU BOURG

Le relief de la vallée du Brignon a initié un couloir « naturel » d'urbanisation, cette dernière étant contrainte par le caractère inondable du Brignon et des écoulements en provenance du plateau et par une certaine sensibilité paysagère dès que l'on remonte sur le plateau. En cas d'extensions urbaines, celles-ci doivent être étudiées avec soin afin de ne pas remettre en cause la qualité des espaces urbains et l'identité du bourg, jusqu'à présent préservées et sur lesquelles repose l'attractivité de la commune. Par conséquent, il apparaît primordial de réfléchir en premier lieu à des opérations de renouvellement urbain et au comblement des dents creuses existantes au sein de l'enveloppe déjà urbanisée.



EVOLUTION URBAINE



Deux entités urbaines anciennes de part et d'autre de la vallée du Brignon



Une vallée au caractère inondable



Une urbanisation ancienne s'implantant linéairement au long de la vallée et en remontant vers le nord, au long de la RD53



Des extensions urbaines récentes localisées à l'ouest du bourg, se développant de manière diffuse au long des RD53 et 100

PAYSAGES URBAINS



haies arborées participant à l'intégration paysagère des espaces urbanisés



boisements marquant l'entrée est du bourg



quelques peupleraies colonisant la vallée du Brignons et refermant les vues entre les deux versants de la vallée



des espaces de jardins privés contribuant à la qualité du cadre de vie



patrimoine bâti remarquable (église et ancien château de Neuilly)



une vue sensible sur le bourg remise en cause par les constructions récente de la RD100



une vue de qualité s'ouvrant sur l'ancien château de Brignon

FONCTIONNEMENT URBAIN



une offre développée en équipements :

1. mairie
2. salle des fêtes
3. atelier communal
4. école
5. agence postale communale
6. bibliothèque
7. espace vert de la place de l'église
8. cimetière
9. espace vert de la place du Champ de la Cure
10. espace de détente de la vallée
11. station d'épuration
12. stade



la boucherie, seul commerce du bourg

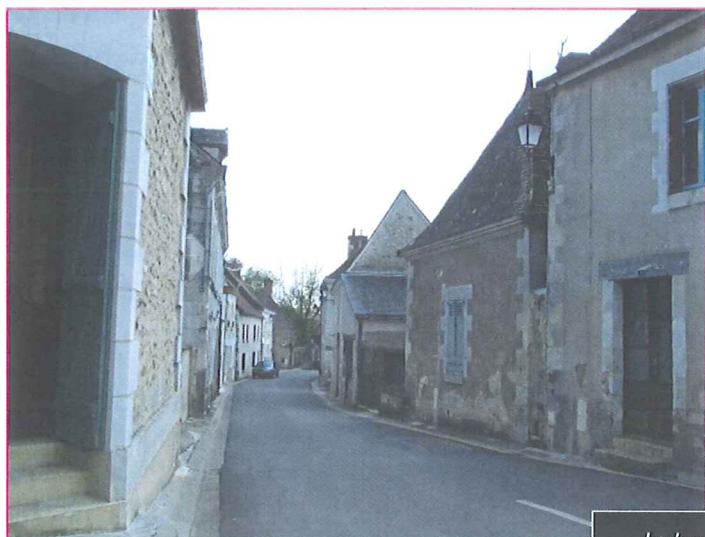


exploitation agricole générant peu de nuisances, de par sa localisation aux franges des espaces urbanisés



(élevage)

LES PAYSAGES URBAINS



Le bourg ancien



Des jardins privés ouverts sur l'espace public, contribuant au charme du bourg

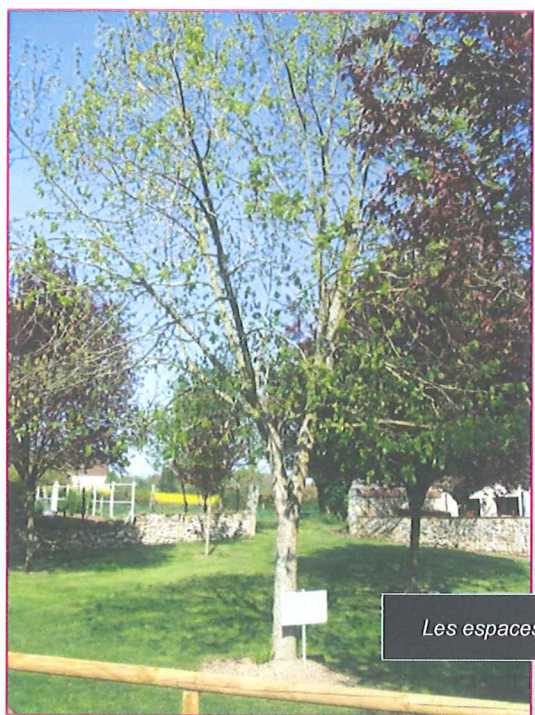


Le hameau de Courance





La prairie du Bourg



Les espaces verts du Champ de la Cure et de l'Eglise



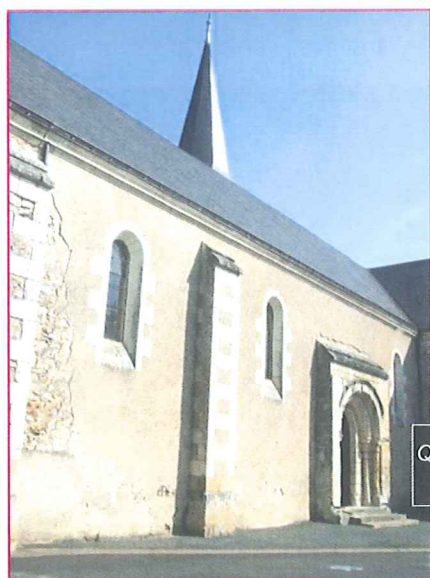
LES ESPACES PUBLICS

Un espace public en face de la mairie au traitement très « routier » en comparaison avec l'ambiance champêtre qui se dégage du reste du bourg



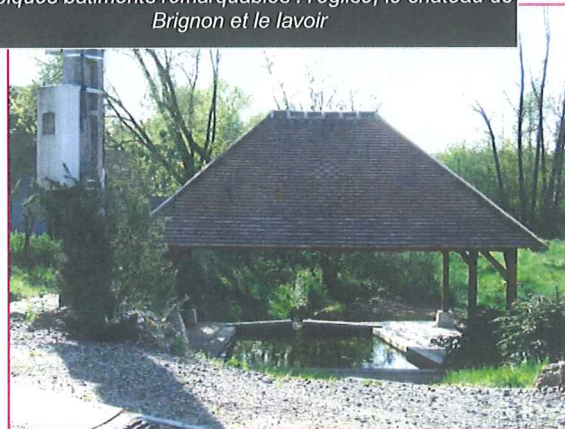


Un patrimoine bâti bien entretenu et restauré avec soin

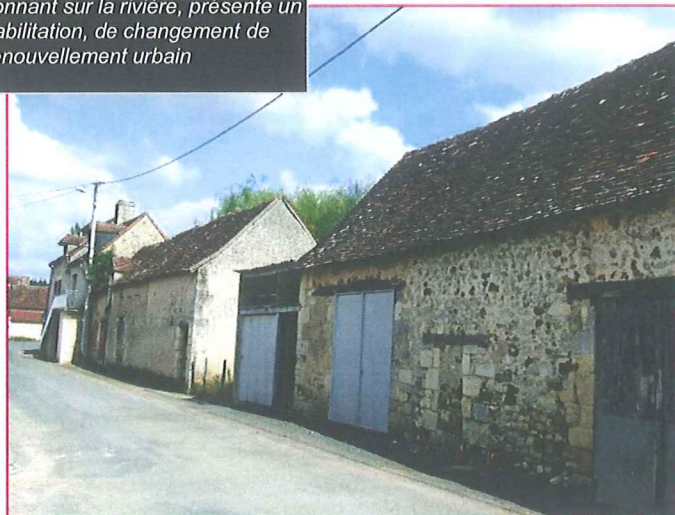


Quelques bâtiments remarquables : l'église, le château de Brignon et le lavoir

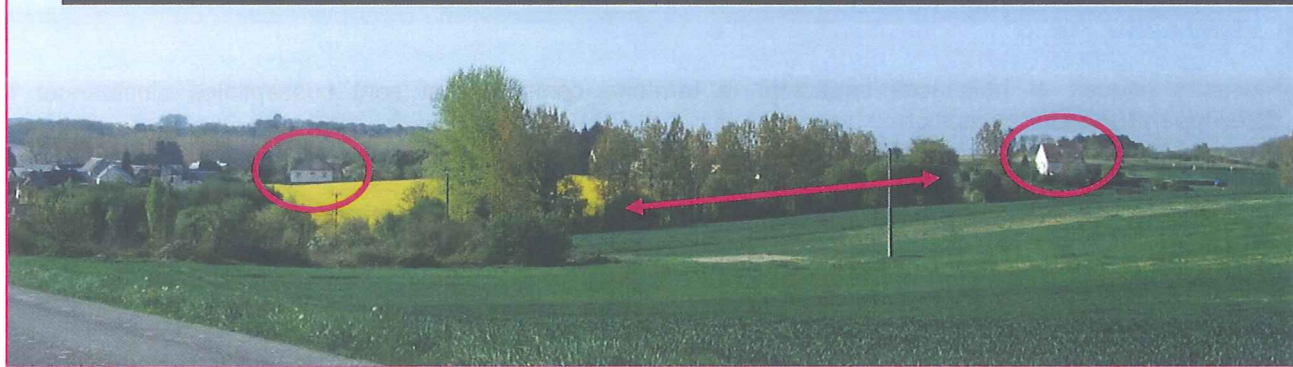
LE PATRIMOINE BATI



La rue du Maréchal Ferrand, donnant sur la rivière, présente un potentiel intéressant de réhabilitation, de changement de destination ou de renouvellement urbain



ENTREE NORD DEPUIS LA RD53 : cette entrée a été décrite dans le chapitre précédent portant sur l'analyse paysagère. Deux constructions récentes se détachent sur les points hauts et contribuent à un mitage de l'espace. La haie arborée permet toutefois d'intégrer les autres constructions de la rue des Moissonneurs



ENTREE EST DEPUIS LA RD100 : cette entrée est particulièrement qualitative par sa mise en scène du bourg que l'on découvre au sortir des bois de Chilloux. Quelques arbres isolés viennent ensuite annoncer l'entrée dans le bourg



LES ENTREES DE BOURG

ENTREE OUEST DEPUIS LA RD100 : les talus et les jardins arborés des constructions récentes conduisent le champ visuel sur le clocher de l'église



ENTREE SUD-OUEST DEPUIS LA RD53 : cette entrée n'offre pas de vues sur le bourg. En revanche la végétation arborée des jardins des dernières constructions récentes du bourg créent une limite naturelle claire des espaces urbanisés du bourg, tout en favorisant l'intégration paysagère des constructions



Plusieurs risques et nuisances impactent le territoire communal et sont susceptibles d'influencer le développement de l'urbanisation :

1. *les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain*

Ces risques ont été décrits aux chapitres 1 et 2 précédents.

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.

2. *le risque incendie lié aux boisements*

La commune de Neuilly-le-Brignon est équipée de 18 poteaux incendie. Le rapport 2006 met en évidence que seuls trois hydrants répondent aux normes en vigueur (ancien garage, école et place du Champ de la Cure). Un projet de renforcement du réseau est projeté par le SIAEP, mais sans échéancier à ce jour.

En matière d'alimentation en eau potable, la commune adhère au SIAEP de la Source de la Crosse qui réunit 9 autres communes (Abilly, Antogny-le-Tillac, Buxueil, Descartes, La Celle-Saint-Avant, Marcé-sur-Esves, Port-de-Piles, Ports-sur-Vienne et Pussigny). En 2007, 657 772 m³ ont été produits par les 5 captages du syndicat et 564 549 m³ ont été distribués aux 4691 abonnés, soit une consommation moyenne annuelle de 120 m³ par foyer. L'eau distribuée à Neuilly-le-Brignon provient de la Source de la Crosse et du forage de Peu Blanc localisés à Descartes. Ils alimentent également les communes de Descartes (partie basse) et d'Abilly. Leurs débits respectifs d'exploitation sont de 80 m³/h et 30 m³/h et ils ont fourni 172 886 m³ et 69 767 m³. Ils sont donc utilisés à hauteur de 25 et 27% de leur capacité. En cas de défaillance du réseau d'alimentation en eau potable, il existe une interconnexion avec le SIAEP de Paulmy.

3. *les risques et nuisances liés aux routes départementales*

Il est fortement conseillé de limiter la multiplication des accès individuels directs.

4. *les risques de troubles du voisinage générés par certains établissements impliquent de respecter une distance d'éloignement suffisante autour :*

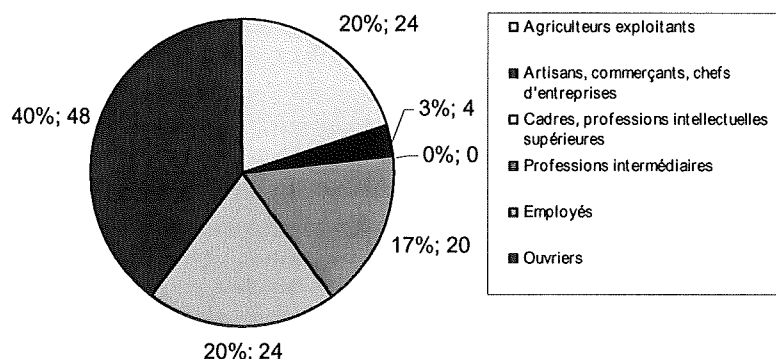
- **des exploitations agricoles** et en particulier celles pratiquant l'élevage (*cf. partie Diagnostic*) ;
- **de la station d'épuration.** D'une capacité de 210 Equivalents-Habitants (EH), la station d'épuration est localisée au Pré des Bordes, au nord de Courance. Elle est de type filtre à roseaux. Sa capacité hydraulique est de 31.5 m³/j et sa capacité organique de 12.6 kg de DBO₅/j. D'après les rapports du SATESE, le fonctionnement de la station d'épuration est correct et la qualité du rejet est satisfaisante. Elle serait utilisée à hauteur de 30% de sa capacité hydraulique. D'après les données communales, 120 habitants seraient raccordés à la station d'épuration, soit de l'ordre de 95 EH.

P
A
R
T
I
E

2

DIAGNOSTIC

Répartition de la population active occupée par CSP en 1999



1. Les actifs

LE CONSTAT

En 1999, les principales catégories socioprofessionnelles représentées sur la commune parmi les actifs étaient les ouvriers (40%), les employés à part égale avec les agriculteurs (20%) et les professions intermédiaires à savoir, les professeurs des écoles, les infirmières, les techniciens, les contremaîtres (17%).

En 1999, 122 actifs sont recensés pour 63 emplois sur la commune. Le taux d'emploi est donc relativement élevé (0.52). Parmi les actifs 40% travaillent à Neuilly-le-Brignon, 30% dans un rayon de 10-20 km autour de Neuilly-le-Brignon, 11% parcours plus de 25 km (Loches, Sainte-Maure-de-Touraine) et 9% plus de 55 km (Tours et son agglomération). Après Neuilly-le-Brignon, la

commune la plus pourvoyeuse d'emplois est Descartes (16% des actifs).

LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

De par son éloignement, les actifs échappent à l'attraction de l'agglomération tourangelle ce qui permet de réduire les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail, voir de favoriser les déplacements en vélo pour les actifs travaillant à Neuilly-le-Brignon et de limiter ainsi la pollution. La commune de Neuilly-le-Brignon n'est pas desservie directement par le réseau Fil Vert, les arrêts les plus proches situés sur la ligne G Preuilly-sur-Claise/Evres-sur-Indre/Tours étant localisés à Paulmy et Ligueil. A Ligueil, la ligne TC permet de relier Descartes.

L'étude PLH indique que l'emploi industriel a diminué de 29% sur le canton entre 1999 et 2005 (fermeture de l'usine Saint-Gobain à Descartes, de Dennery à Preuilly-sur-Claise, d'un atelier de confection à Yzeures...). En raison de la fermeture de plusieurs entreprises importantes localement, les migrations domicile-travail ont dû sensiblement évoluer depuis 1999, au profit des autres pôles d'emplois en développement de Châtelleraut et de Loches. En effet, en 1990, 9% des actifs travaillaient dans la Vienne, contre 14% en 1999 et 8% travaillaient hors Touraine du Sud et hors agglomération tourangelle, contre 12% en 1999 (sources : étude PLH). Mais d'après les élus de Neuilly-le-Brignon, il n'est pas constaté d'évolution notable pour la commune de Neuilly-le-Brignon.

2. le tissu économique

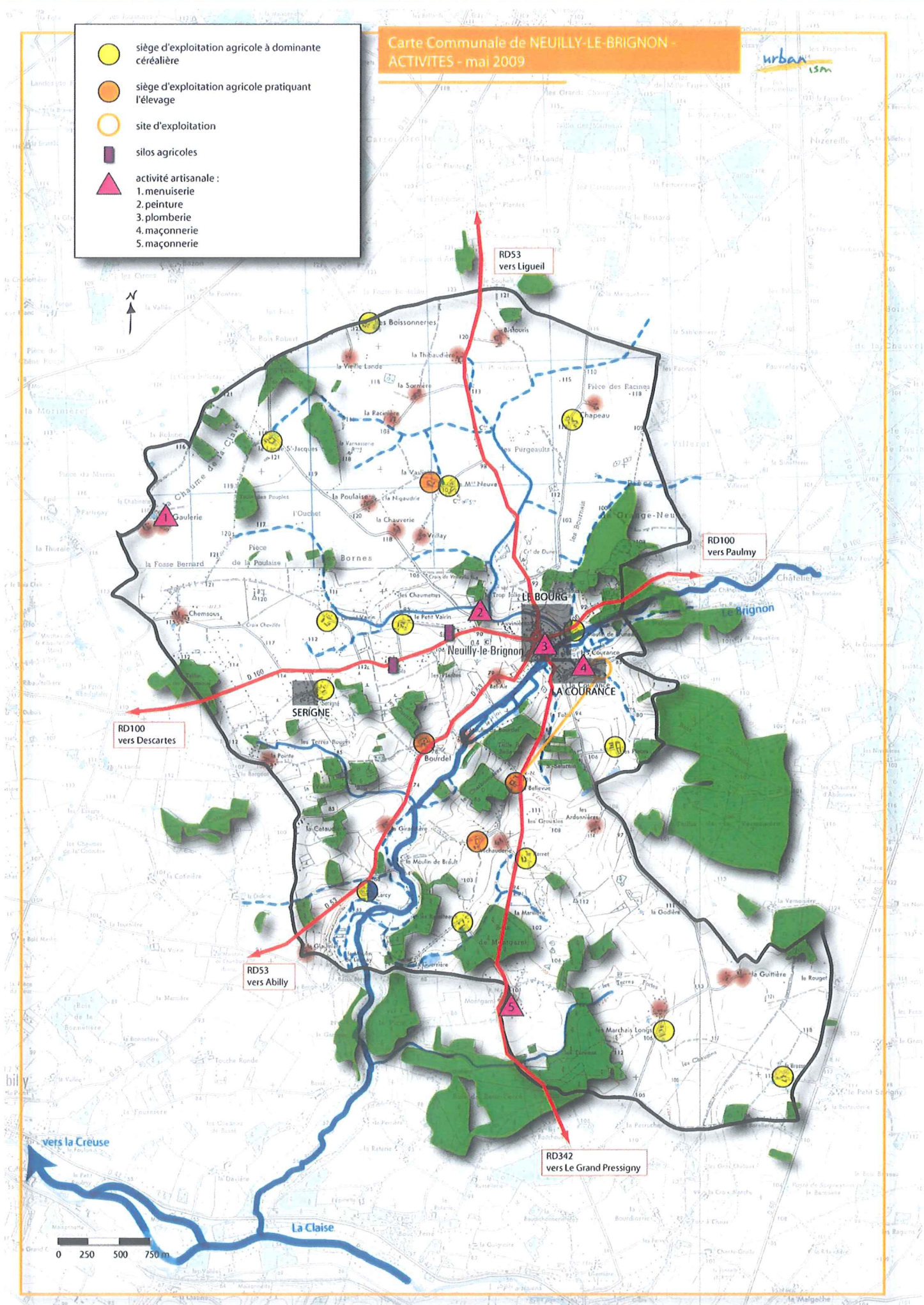
a. L'activité agricole

LE CONSTAT :

D'après le Recensement Général Agricole de 2000, la commune de Neuilly-le-Brignon comptait 19 exploitations (le nombre d'exploitations professionnel n'est pas renseigné). La commune se caractérise par une implantation de grandes exploitations agricoles : elles valorisent en moyenne 125 ha chacune, 13 d'entre elles travaillant 152 ha en moyenne. Avec 1761 ha, la surface agricole de la commune représente 80% du territoire communal. La Superficie Agricole Utilisée communale est inférieure à la SAU des exploitations, près de 620 ha sont ainsi travaillés à l'extérieur de Neuilly-le-Brignon. L'activité agricole est dominée par les grandes cultures céréalières (52% de la SAU des exploitations). 185 ha sont irrigués et 500 ha sont drainés.

En 2009, 21 agriculteurs travaillent sur la commune, mais on recense 18 exploitations agricoles ayant leur siège à Neuilly-le-Brignon dont 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pratiquant l'élevage bovin. Il existe également une exploitation piscicole à Larcy.

Il est à noter que la commune est incluse dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée des fromages de chèvres de Sainte-Maure-de-Touraine.



LES CONSEQUENCES PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION :

L'activité agricole occupe et anime une part importante du territoire communal. D'après le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier, la Gâtine de la Touraine du Sud, est l'espace où les jeunes agriculteurs s'installent le plus en Indre-et-Loire. La commune de Neuilly-le-Brignon a effectivement été marquée par ce phénomène... mais il y a une vingtaine d'années. Aujourd'hui, les agriculteurs ont tous plus de 45 ans et un tiers a plus de 50 ans, mais un seul a fêté ses 60 ans. Le nombre d'exploitations agricoles pourrait donc connaître une diminution dans les 10 prochaines années, avec le départ à la retraite de 6 exploitants d'après les estimations communales, soit une diminution de presque un tiers (19% des exploitations ont disparu entre 1979 et 1988, 44% entre 1988 et 2000). Toutefois, ces exploitations peuvent être reprises par d'autres agriculteurs.

Une seule exploitation agricole est implantée dans le bourg et deux autres sont localisées dans les hameaux de Courance (il s'agit d'un site d'exploitation) et de Serigné. Toutefois, ces exploitations sont situées à la frange de ces espaces urbanisés. Si la quasi inexistence d'exploitations agricoles à proximité ou au sein des espaces urbanisés du bourg limite les problèmes de nuisances entre habitations et activités, il apparaît important que, réciproquement, le développement urbain ne compromette également pas l'évolution et la reprise des exploitations agricoles. Notamment, dans le cas d'une ICPE, où un périmètre de protection minimal de 100 m doit ainsi être respecté entre habitations et activités.

La loi d'orientation agricole de 1999 stipule que :

- à proximité des zones urbanisables, la règle de réciprocité s'applique pour la distance de 100 m minimum à respecter pour la délimitation nouvelle et l'extension des zones urbanisables par rapport à tout bâtiment d'élevage réglementaire autorisé, garantissant ainsi toute possibilité d'extension et reconversion qui serait nécessaire à la pérennité d'une exploitation agricole en activité ;

- en cas de réduction de l'espace agricole dans le cadre de la révision ou de la modification d'un document d'urbanisme, l'avis de la Chambre d'Agriculture doit être sollicité avant que les documents soient rendus publics.

Ainsi comme le précise l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, la carte communale doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières en respectant les objectifs du développement durable.

b. L'activité artisanale

LE CONSTAT :

Il n'existe pas de zone d'activités artisanales sur la commune de Neuilly-le-Brignon. Cinq artisans sont recensés, l'un dans le bourg, les autres dans les écarts : un peintre, un plombier, deux maçons et un menuisier. Quatre artisans ont cessé leur activité ces dix dernières années.

LES CONSEQUENCES PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION :

La dispersion de ces activités au sein des écarts permet de limiter les problèmes de nuisances par rapport aux habitations tout en laissant des possibilités d'extension sur place. Mais à l'inverse, la présence d'artisans dans le bourg permet d'entretenir une certaine animation locale. De par sa proximité avec Descartes et son écart des principaux axes de transport, la commune de Neuilly-le-Brignon ne semble pas être destinée à accueillir un fort développement économique.

c. Les commerces et services

LE CONSTAT :

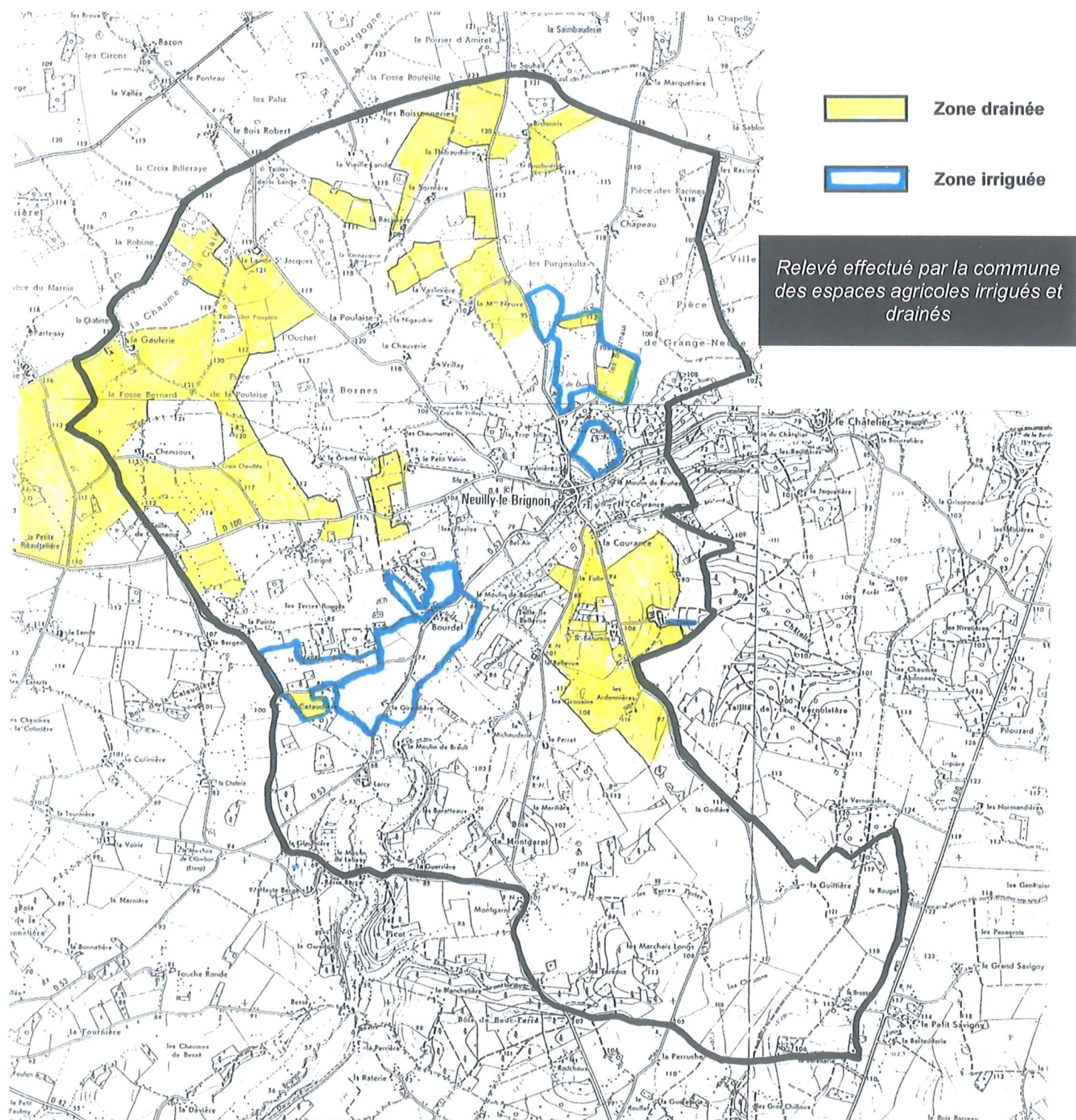
Une boucherie-charcuterie proposant également un dépôt de pain est localisée dans le bourg. De bonne renommée, elle attire les clients des communes alentours. Une agence postale communale complète la faible offre en commerces et services de la commune. Un café-épicerie a malheureusement cessé son activité en 2007. La licence a été conservée par le propriétaire. Les commerces alimentaires de proximité les plus proches se situent à Descartes et à Ligueil. Pour l'équipement de la maison, l'habillement et les hypermarchés, les habitants de Neuilly-le-Brignon se tournent vers Châtellerauld. Les services de santé les plus proches sont à Descartes, Abilly et le Grand-Pressigny.

LES CONSEQUENCES PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION :

Cette absence de commerces et services de proximité pose la question de la dépendance des personnes âgées et des personnes sans moyens de locomotion. La commune de Neuilly-le-Brignon ne peut être attractive que pour des personnes véhiculées.

d. L'activité touristique

La commune n'est pas localisée sur un itinéraire touristique fréquenté. Conséquemment, elle ne dispose pas de capacité d'hébergement, même de type chambre d'hôte ou gîte rural.



A noter : le recensement de la population de la commune de Neuilly-le-Brignon est légalement officialisé pour l'année 2006. Les données chiffrées mentionnées dans ce diagnostic proviennent de l'INSEE, du diagnostic du PLH et de la commune de Neuilly-le-Brignon.

LE CONSTAT :

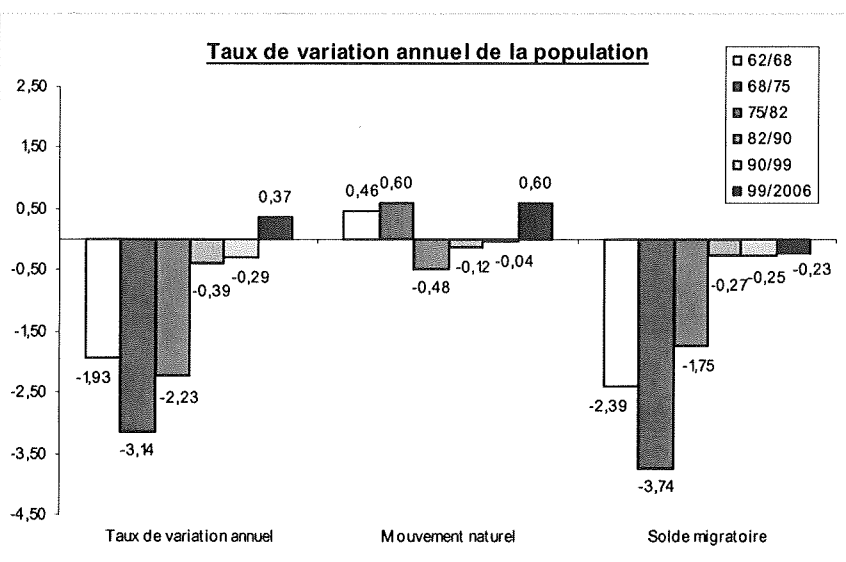
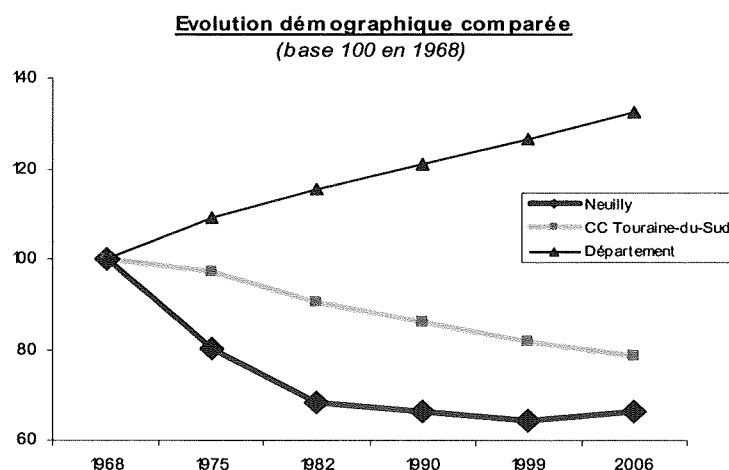
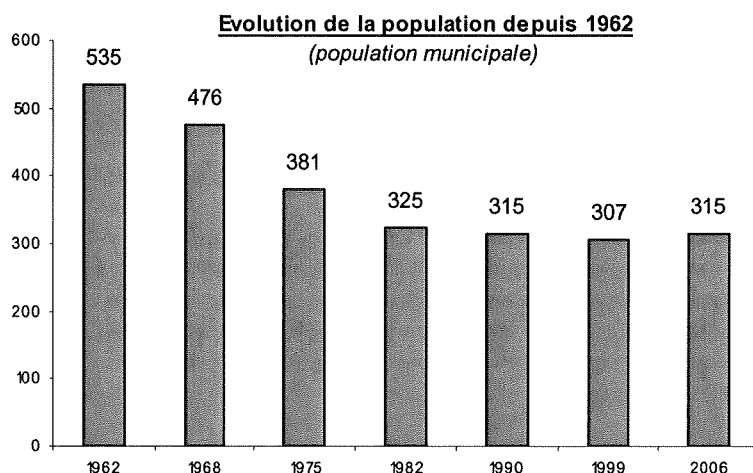
Une décroissance démographique semblant se stabiliser depuis 1990

Depuis le recensement de 1962, la commune de Neuilly-le-Brignon est confrontée à un déclin démographique avec la perte de 230 habitants en 40 ans. Cette perte de population est due à un départ de la population vers d'autres communes plus attractives, la perte la plus importante étant enregistrée dans le courant des années 1970 (-150 personnes). Depuis 1982, la démographie amorce une période de stabilisation, le taux de variation annuelle étant toujours négatif, mais d'une amplitude beaucoup moins forte (-0.30/0.40% par an, contre -3% entre 1968 et 1975).

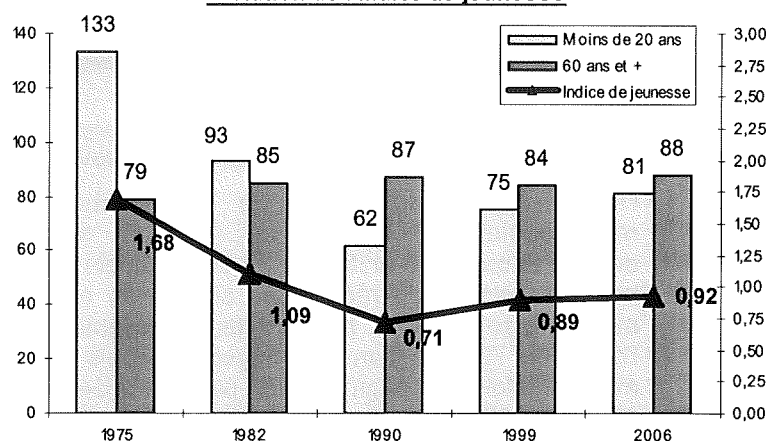
Une timide augmentation de la population est même constatée entre 1999 et 2006, avec un gain de 8 habitants, imputable à une nette amélioration du mouvement naturel (différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances) qui redevient positif pour la première fois depuis les années 1970.

En effet, depuis les années 1980, le nombre moyen de naissances ne cesse d'augmenter en passant de 2.4 naissances par an entre 1975 à 1982 à 4.3 par an entre 1999 et 2006.

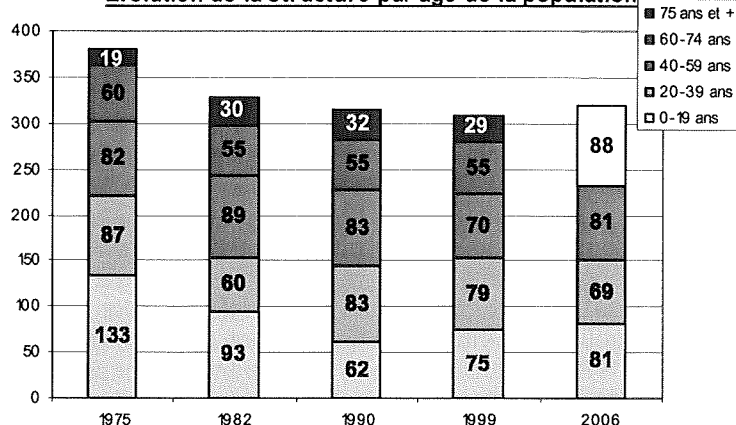
Grâce à une stabilisation du nombre d'habitants depuis 25 ans, la commune de Neuilly-le-Brignon se démarque de l'ensemble de la Communauté de Communes de la Touraine du Sud qui elle accuse une dégradation démographique encore marquée pour la dernière période intercensitaire (-670 habitants entre 1999 et 2006).



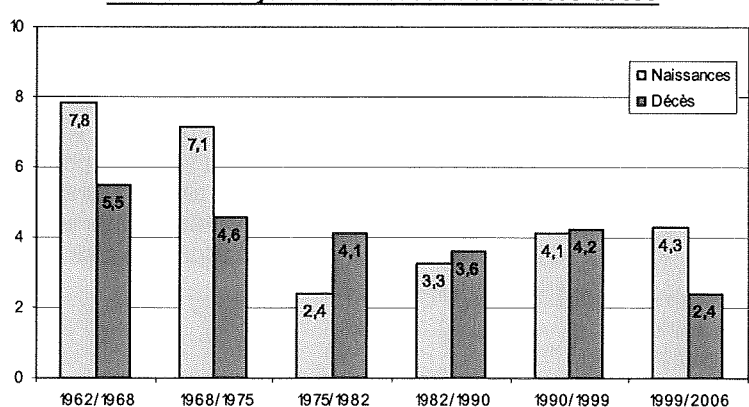
Evolution de l'indice de jeunesse



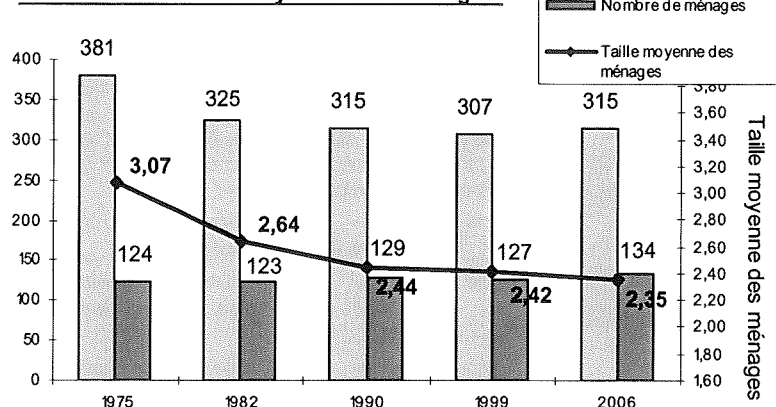
Evolution de la structure par âge de la population



Evolution du rythme annuel des naissances-décès



Evolution de la taille moyenne des ménages



Grâce à l'amélioration de la natalité sur la commune, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) augmente à nouveau d'un recensement à l'autre depuis 1990, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans restant stable.

En matière d'effectifs scolaires, c'est la commune de Neuilly-le-Brignon qui « fournit » le plus d'enfants au sein du regroupement pédagogique constitués des communes de La Celle Guénand, de Ferrière-Larçon, de Paulmy et du Petit Pressigny (23 enfants en 2008-2009). Il n'y a plus de naissances à Paulmy et au Petit Pressigny. Le RPI dispose de quatre écoles organisées en quatre classes. A Neuilly-le-Brignon, la classe regroupe la maternelle et le CP. Ces dernières années, le RPI scolarise entre 80 et 90 enfants. Ils étaient plus de 100, il y a plus de 5 ans.

LES CONSEQUENCES SUR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, LES EFFECTIFS SCOLAIRES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS :

Le « rajeunissement » observé est fragile. On remarquera que la population des 20-39 ans, âges auxquels les familles accueillent des enfants, a diminué au profit des 40-60 ans entre 1999 et 2006, ce qui risque à terme d'entraîner un vieillissement de la population.

Autre conséquence d'une absence de renouvellement démographique, faute d'accueil de nouvelles familles en nombre suffisant : la diminution de la taille moyenne des ménages qui atteint en 2006, un niveau particulièrement bas.

Le desserrement des ménages entraîne des besoins en logements, puisqu'en 2006, il faudrait 4 logements de plus qu'en 1999 pour loger le même nombre d'habitants.

La stabilisation du nombre de naissances et donc l'accueil de jeunes ménages est un élément déterminant à entretenir dans les prochaines années afin de conforter le dynamisme local, préserver la faible activité commerciale, maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les investissements communaux contribuant à la qualité de vie (station d'épuration, bibliothèque, école, prairie de jeux...). Ceci est d'autant plus délicat à réaliser que hormis sa qualité du cadre de vie, l'attractivité de la commune est faible (activités commerciales et de services très peu représentées, dynamisme économique local réduit...).

LE CONSTAT :

1. Une augmentation du nombre de résidences principales sans recours à la construction neuve

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
1975	124	25	28	177
1982	123	29	26	178
1990	129	35	14	178
1999	127	38	17	182
2006	134	33	16	183

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	70,1	14,1	15,8
1982	69,1	16,3	14,6
1990	72,5	19,7	7,9
1999	69,8	20,9	9,3
2006	73,2	18,0	8,7

Depuis 1975, le parc de logements est remarquablement stable, ce dernier n'ayant augmenté que de 6 unités en 30 ans. Au sein de ce parc, le nombre de résidences principales est lui-même assez stable, puisqu'elles représentent de l'ordre de 70% du parc en moyenne depuis 1975, avec toutefois une augmentation plus marquée entre 1999 et 2006 (+ 7 unités). Les plus grandes variations s'observent au sein du stock des résidences secondaires et du logement vacant : la part des résidences secondaires ayant augmenté de 4 points entre 1975 et 2006, tandis que la vacance diminue de 7 points à la même période.

Cela signifie que le parc des résidences principales évolue principalement par mutation du bâti existant : changement de destination, transformation de résidence secondaire en résidence principale, renouvellement (transformation en un foyer, d'une ferme par exemple, qui comptait auparavant deux appartements...). La construction neuve n'a en effet qu'une part insignifiante dans cette évolution puisque seuls 2 permis de construire ont été accordés entre 1999 et 2008, alors que 18 l'étaient pour changement de destination.

Ce phénomène s'observe « visuellement » sur la commune : elle compte peu de constructions récentes et le bâti rencontré dans le bourg et dans les écarts semble réhabilité et restauré récemment avec soin.

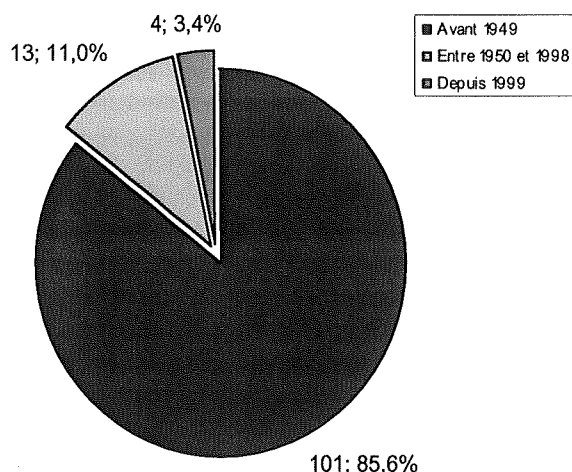
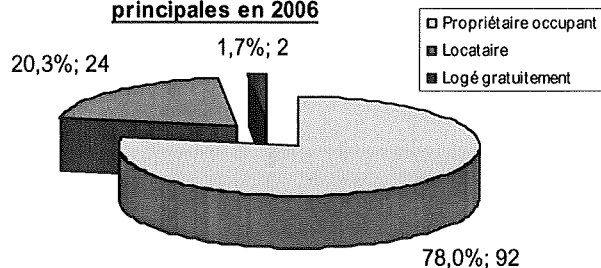
En 2006, en représentant près de 9% du parc de logements, la vacance est encore importante. Il reste dans le bourg et dans quelques écarts un patrimoine pouvant être renouvelé. En cela, la rue du Maréchal-Ferrand, dans le bourg, offre un potentiel intéressant de changement de destination, voire de renouvellement urbain.

Détermination du seuil d'équilibre	1990	1999	2006	variation 90-99(v)	variation 99-06(v)
population (POP)	315	307	315	-8	8
résidences principales (RP)	129	127	134	-2	7
taux d'occupation (tx.o)	2,44	2,42	2,35	/	/
résidences secondaires (RS)	35	38	33	3	-5
logements vacants (LV)	14	17	16	3	-1
parc de logements (PL)	178	182	183	4	1
construction neuve		2	2		

Utilisation de la construction neuve	82-90	90-99	99-07
R = Renouvellement = -(vPL-CN)	0	-2	1
V = variation stock des RS et LV = vRS+vLV	-6	6	-6
D = Desserrement = POP90/tx.o99-RP90	10	1	4
POINT-MORT (R+V+D)	4	5	-1
Construction neuve		2	2
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-4	-3	3

La construction neuve ne participe pas automatiquement à 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 une population d'une période à une autre. Ainsi, 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 (desserrement).

Epoque d'achèvement des logements en 2006**Statut d'occupation des résidences principales en 2006****2. un parc de logements peu diversifié**

Globalement, l'offre en logements est monotypée sur la commune :

- le parc est ancien puisqu'en 2006, 75% des résidences principales ont été achevées avant 1950. L'inconfort des logements a diminué d'un point entre 1999 et 2006 reste relativement important (5.2% de logements sans baignoire, ni douche en 2006) ;
- les grands logements de 4 pièces et plus représentent 73% des résidences principales ; leur part était de 66% en 1999 ;
- 87% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. La part des locataires a même diminué d'un point entre 1999 et 2006. Il existe quatre logements locatifs à loyer modéré sur la commune, près de l'église, au niveau de l'école et rue des Grainetiers.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage n'a pas prévu d'obligations en matière de création d'aire d'accueil sur la commune de Neuilly-le-Brignon. Il n'y a pas de passage sur la commune et l'aire d'accueil de Descartes semble satisfaire aux besoins.

CONSEQUENCE 1 : des manques à pallier identifiés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)

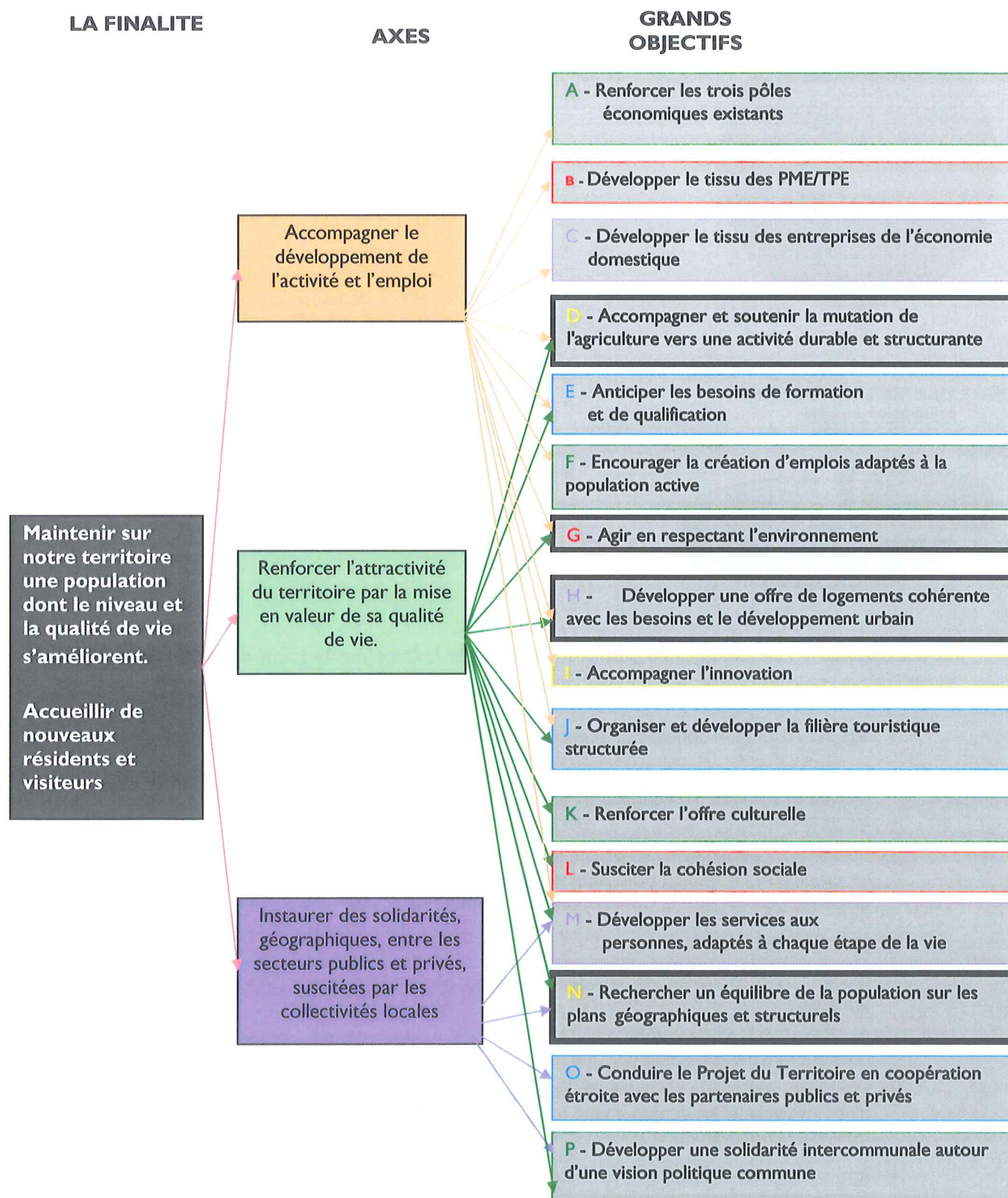
Le PLH de la Communauté de Communes prévoit 3 axes de développement :

- agir sur l'évolution démographique du territoire :
 - ⇒ favoriser l'arrivée des pré-retraités et des jeunes retraités, population ayant parfois un fort pouvoir d'achat et étant de plus en plus demandese de services à la personnes, source de création d'emplois sur le territoire ;
 - ⇒ ralentir le vieillissement de la population en favorisant le maintien des jeunes actifs sur le territoire et en proposant un habitat bon marché aux jeunes qui souhaitent décohabiter et éviter que ceux-ci ne quittent le territoire de la Communauté de Communes ;
- agir sur le parc existant :
 - ⇒ grâce à une réduction de la vacance initiée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
 - ⇒ favoriser le développement de la résidence secondaire, certaines parties du parc très dégradées, ne pouvant être investies que par une clientèle extérieure avec d'importants moyens financiers ;
 - ⇒ s'orienter vers des opérations de renouvellement urbain au sein des bourgs anciens avec création d'une nouvelle offre de logements sur le foncier libéré, là où certains logements semblent difficiles à remettre sur le marché ;
- agir sur la construction neuve : en répondant aux besoins non satisfaits par le parc existant, en proposant une offre neuve suffisamment nombreuse, de qualité et bon marché.

Le besoin en construction généré est estimé à 50 logements par an, permettant de tabler sur une croissance démographique de 0.29% par an, en répartissant le volume global de la construction de la manière suivante :

- 70% de la production en accession pavillonnaire, dont 50% réservé à de l'accession sociale à la propriété, soit 35 logements par an (dont 18 en accession sociale) ;
- 10% de la production en offre locative privée, soit 5 logements ;
- 20% en offre locative publique, soit 10 logements.

CONSEQUENCE 2 : une Charte de Pays à respecter (sont encadrés en noir, les objectifs extraits de la Charte de Pays, dont la commune de Neuilly-le-Brignon, au vu de son faible poids démographique et économique serait en mesure de répondre)



P
A
R
T
I
E

3

PRÉVISION DE DÉVELOPPEMENT ET
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

ENJEUX ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

Outre le Programme Local de l'Habitat et la Charte de Pays, la carte communale de Neuilly-le-Brignon doit respecter les principes de développement durable introduits par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et rappelés par le Porter A la Connaissance de l'Etat :

- privilégier une urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés en évitant un développement linéaire de l'urbanisation, dans le cadre d'une gestion économe des sols ;
- encourager la mixité sociale, tout en adaptant cet objectif à la réalité de la commune. Ce qui est attendu ici est d'initier une offre en logements qui ne soit pas composée exclusivement de terrains en accession à la propriété et de « pavillons en milieu de parcelle » ;
- veiller à ce que le projet de développement soit compatible avec la capacité des équipements (réseaux, voies de desserte, école...) ;
- préserver les espaces agricoles et naturels ;
- ne pas exposer la population aux risques et nuisances.

Les prévisions suivantes ont été exprimées par la Municipalité :

⇒ **En matière d'habitat**

En terme quantitatif, la Municipalité souhaite s'inscrire dans les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de la Communauté de Communes, à savoir de l'ordre de 7 constructions nouvelles, dont un locatif public en 6 ans. Ceci correspond à un rythme de 1 à 2 constructions par an en moyenne, grâce auquel elle espère entretenir le renouvellement démographique qui semble s'être amorcé depuis ces 10 dernières années (*cf. analyse sociodémographique de la partie 2*).

⇒ **En matière d'équipements**

Comme l'a montré l'analyse de l'état initial de l'environnement, le bourg propose une offre en équipements de superstructure relativement bien développée avec la mairie, une agence postale, l'école, la salle des fêtes, une aire de jeux et de détente, des parcs de stationnement...

En matière d'infrastructures, la desserte en eau potable apparaît suffisante et le bourg est depuis récemment doté d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 210 Equivalents-Habitants (EH) et utilisée à hauteur de 95 EH (*cf. chapitre 5 de la première partie*).

Il n'y a donc pas de besoins majeurs en nouvel équipement à prévoir, si ce n'est d'achever l'extension du réseau collectif d'assainissement tel que prévu au Zonage d'Assainissement, au nord du bourg.

⇒ **En matière d'activités**

De par sa proximité avec les zones d'activités de Descartes et de Preuilly-sur-Claise, de son caractère rural préservé et de son éloignement par rapport aux principaux axes de circulation, la commune de Neuilly-le-Brignon ne semble pas avoir pour vocation à développer une zone artisanale. En revanche, la Municipalité est désireuse de ne pas entraver l'évolution des activités artisanales et agricoles existantes situées dans le bourg ou dans les écarts, le classement en zone urbaine ou naturelle, selon les cas, leur garantissant un développement possible.

Compte tenu des enjeux de protection des paysages, des espaces naturels et des terres agricoles, dans un souci de mise en valeur du patrimoine bâti ancien et compte tenu de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, **la Municipalité a choisi de prévoir un développement urbain axé uniquement sur le bourg de Neuilly-le-Brignon.**

Le projet des élus a par ailleurs été guidé par les contraintes de développement s'exerçant sur le bourg : caractère inondable du Brignon, écoulements en provenance du plateau, sensibilité paysagère dès que l'on remonte sur le plateau, présence d'une cavité à la Courance, nuisances liées à la station d'épuration, aux activités agricoles établies dans le bourg. (cf. cartographie, page suivante).

Le bourg et les écarts ont été jusqu'à présent préservés du mitage de l'urbanisation, de même que les entrées de bourg. La commune a su conserver son identité et son charme et elle est riche d'un patrimoine bâti remarquablement mis en valeur. Ceci participe à l'attractivité et à la qualité paysagère de la commune. Le développement de l'urbanisation est donc envisagé dans cet esprit. La non application du plan d'alignement s'appliquant dans le bourg ancien, a finalement contribué à en préserver son patrimoine bâti, ce qui participe aujourd'hui à la qualité du cadre de vie. L'élaboration de la carte communale a alors été l'occasion de lancer une procédure auprès du Conseil Général pour abroger cette Servitude d'Utilité Publique.

Ces dernières années, une réappropriation du bâti ancien existant a permis à la commune d'accueillir de nouvelles familles. D'après le recensement de 2006, la vacance est encore assez élevée. Les élus souhaitent alors profiter du lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) prévue par le PLH, en sollicitant un inventaire fin des habitations vacantes et pouvant être réhabilitées dans le bourg. En cela, la rue du Maréchal-Ferrand, dans le bourg, offre un potentiel intéressant de changement de destination, voire de renouvellement urbain. Toutefois, ce projet nécessite d'importants moyens financiers que la Municipalité n'est pas en mesure à ce jour de supporter, mais elle le garde à l'esprit et pourra, le cas échéant, le proposer à un opérateur privé ou public désireux d'investir sur la commune.

Compte tenu de ces éléments, dans le cadre de cette carte communale, le projet de développement suivant a donc été élaboré :

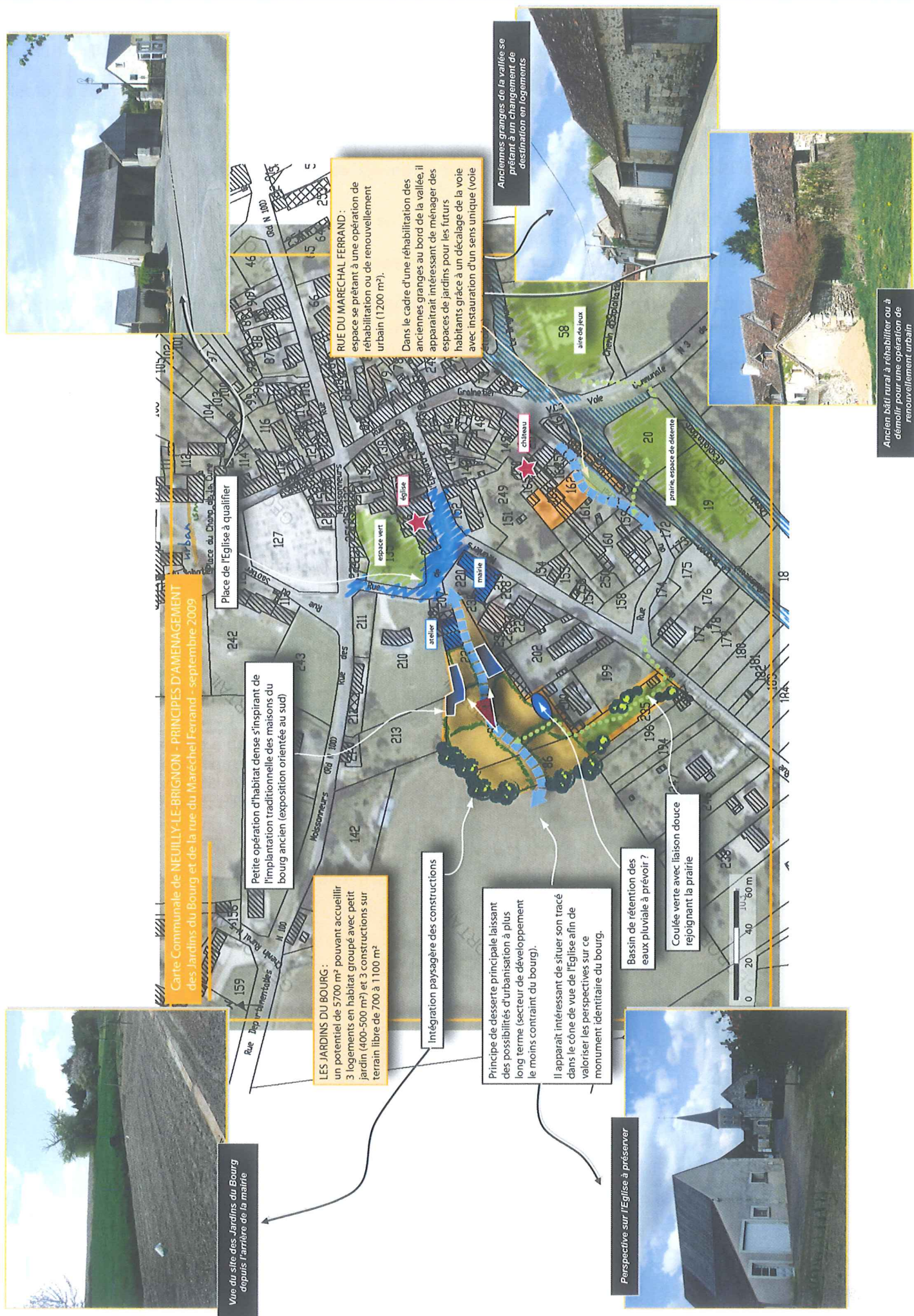
1. La Municipalité s'est intéressée dans un premier temps aux espaces libres demeurant au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg. Les deux dents creuses identifiées au sein des espaces déjà urbanisés et équipés permettraient l'accueil de 3 constructions nouvelles ;
2. Toutefois, ces dents creuses font l'objet d'une forte rétention foncière. L'objectif poursuivi par la Municipalité est de proposer un large panel de terrains à construire, de différentes typologies et en divers endroits du bourg afin de répondre aux besoins d'une large part de la population. Elle souhaite mettre toutes les chances de son côté, car elle est bien consciente qu'au vu de sa localisation et de sa faible offre en commerces et services, elle demeure peu attractive.

C'est pourquoi, la Municipalité souhaite autoriser de légères extensions urbaines (cf. cartographie, page suivante, pour leur localisation).

Un premier site a retenu son attention, à l'arrière de la mairie, aux **Jardins du Bourg**. Il permettrait d'envisager une petite opération communale sur **une superficie de 3100 m² qui permettrait l'accueil d'environ 4 constructions nouvelles** (2 logements en habitat groupé et 2 lots en accession à la propriété). Situé en plein cœur de bourg, au plus proche des principaux équipements, et la commune en maîtrisant le foncier, il apparaît en effet comme le site idéal pour proposer de l'habitat locatif à caractère social. L'esquisse présentée page suivante se base sur l'acquisition d'une parcelle privée permettant la réalisation d'une liaison douce en direction de la prairie de loisirs. Le projet a été exposé aux propriétaires concernés, mais ils ne sont à ce jour pas vendeurs. En tout état de cause, seules les parcelles n°229 et 85 de maîtrise communale sont alors classées en zone constructible.

Le principe d'aménagement le plus important est de veiller à conserver une possibilité de poursuivre la voie de desserte interne au site, vers l'ouest. En effet, au vu des contraintes de développement, il apparaît que l'espace compris entre la RD100 et la rue des Meuniers sera certainement appelé à accueillir de nouvelles phases de développement, car il est le moins contraint (proximité avec le centre-bourg et les équipements, sensibilité paysagère moindre, raccordement au réseau collectif d'assainissement...).

Au cours de l'élaboration du projet, a été émis l'idée de se porter acquéreur d'une partie du terrain de la maison récente située au nord des Jardins du Bourg, grand espace qui pourrait rendre plus aisée l'urbanisation de l'arrière de la mairie, en donnant un peu plus de latitude dans l'organisation interne du site (bassin de gestions des eaux pluviales, desserte...) et de réaliser un accès au site moins étroit qu'à côté de la mairie. Ce secteur est donc inscrit en zone urbaine (il était, quoi qu'il en soit, inclus dans l'espace déjà urbanisé du bourg).



3. La Municipalité n'étant pas encore en mesure de déterminer à quelle échéance elle pourra envisager l'urbanisation des Jardins du Bourg (études d'aménagement à réaliser, partenariat avec un office HLM à trouver, coût de l'opération à estimer et à financer...), **d'autres sites immédiatement constructibles et à peu de frais pour la Municipalité ont dû être recherchés afin de garantir la réussite du projet de carte communale :**

A. la Pièce de Bourdel (entrée sud-ouest du bourg), **de l'ordre de 3550 m² - 4 constructions nouvelles.**

Cette extension s'intègre en face des maisons existantes de la rue des Meuniers. De plus :

- la rue des Meuniers est raccordée au réseau collectif d'assainissement,
- l'entrée de bourg est clairement affirmée par la végétation des dernières maisons de la rue et cette extension ne s'étend pas au-delà de cette limite,
- le secteur présente une faible sensibilité paysagère,
- le risque d'inondation doit en revanche être pris en compte par une délimitation de la zone constructible excluant les fonds de parcelles jouxtant le Brignon.

B. La Chapelle (RD342, route du Grand Pressigny), **de l'ordre de 2200 m² libres - 2 constructions nouvelles.** Cet espace apparaît peu contraint, son seul inconvénient réside en sa localisation sur l'autre rive de la rivière. Il prolonge toutefois le hameau ancien de la Courance. Par ailleurs :

- son éventuel raccordement au réseau collectif d'assainissement s'avèrerait peu onéreux,
- ce secteur revêt une faible sensibilité paysagère,
- il est desservi par une route départementale peu empruntée et confidentielle,
- et une haie arborée favorise son intégration paysagère et marque une limite physique à l'urbanisation.

En outre, il n'y a pas de risque que cette extension conduise à plus long terme à autoriser une urbanisation de l'autre côté de la route départementale, car cet espace est particulièrement exposé au phénomène d'écoulement des eaux du plateau lors de fortes précipitations, mis en évidence dans le diagnostic. **Ce risque a donc conduit la Municipalité à classer les parcelles situées entre la Courance et la Chapelle en zone naturelle inconstructible.**

4. La zone constructible du bourg est ensuite délimitée au plus près de l'enveloppe urbanisée existante ce qui permet de prendre en compte le risque d'inondation de la vallée, de préserver les entrées de bourg, les petits jardins privés contribuant au charme du bourg et de ne pas compromettre un éventuel développement urbain à la suite des Jardins du Bourg (préservation des accès depuis la RD100 vers Descartes et depuis la rue des Meuniers). Par ailleurs, à la demande des services de l'Etat lors de la réunion du 9 octobre 2009, la profondeur de la zone constructible à la Pièce de Bourdel et à la Chapelle est réduite à une vingtaine de mètres afin d'éviter un recul trop important des constructions qui risquerait de modifier la forme urbaine à ces endroits.

5. Au niveau du hameau de la Courance, il n'est également pas prévu d'extensions urbaines afin de préserver l'harmonie de cet ensemble bâti ancien et tenir compte de l'existence d'un site d'exploitation agricole pratiquant l'élevage. **La dent creuse existant au milieu du hameau a dû être retirée de la zone constructible du fait de la présence d'une cavité découverte lors de la réalisation de la station d'épuration.**

6. Le reste du territoire communal est classé en zone naturelle, y compris le hameau de Serigné car celui-ci ne dispose pas de dents creuses, présente un intérêt architectural à préserver et accueille un siège d'exploitation. Au sein de la zone naturelle, 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.

7. AU TOTAL : 14.5 ha classés en zone urbaine, dont 8000 m² d'extensions urbaines, soit un potentiel d'accueil d'une douzaine de constructions. Ce potentiel dépasse l'objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat. Toutefois, la maîtrise foncière communale du site des Jardins du Bourg garantit un phasage de l'urbanisation. **En comptant les dents creuses, ce sont 8 constructions nouvelles qui pourraient s'édifier dès l'approbation de la carte communale.**

P
A
R
T
I
E

4

EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En optant pour un développement urbain axé sur le bourg de Neuilly-le-Brignon, en veillant à contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante avec de légères extensions et en n'autorisant aucun développement des écarts et du hameau de Sérigné, le projet de la Municipalité permet de préserver la qualité des paysages ainsi que l'intégrité des espaces agricoles et naturels. Les possibilités d'évolution des activités agricoles sont préservées par le maintien de secteurs non constructibles aux abords des différents sièges d'exploitation. Toutefois, il s'avère nécessaire de veiller au maintien des accès aux parcelles agricoles et à la préservation d'une emprise suffisante de voirie pour le passage des engins agricoles lors de la construction de nouvelles maisons en front de rue.

Concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles et la qualité des restaurations de bâtiments anciens, 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. Afin de préserver l'identité du bourg et des écarts, il conviendrait de sensibiliser les pétitionnaires en les encourageant à suivre les recommandations architecturales décrites pages suivantes.

Concernant l'intégration paysagère des futures constructions, la carte communale ne permet pas d'imposer de mesures préventives. Mais les extensions du bourg sont circonscrites au niveau des limites actuelles des entrées de bourg, marquées par de la végétation existante, évitant ainsi qu'une construction ne vienne remettre en cause ces limites naturelles à l'urbanisation.

En matière de protection de la ressource en eau, 2 constructions sur 13 ne seront pas immédiatement raccordées au réseau collectif d'assainissement à la Chapelle, ce qui devrait limiter les risques de diminution de la qualité des eaux de surface. Leur raccordement n'est pas prévu au Zonage d'Assainissement, mais les coûts d'extension étant modérés à cet endroit, la Municipalité est prête à réaliser ces travaux à plus ou moins court terme, en cas de besoin.

Enfin, dans son projet, la Municipalité a veillé à ne pas exposer la population à certains risques et nuisances grâce à un classement en zone naturelle de la vallée (risque d'inondation), de la cavité localisée à la Courance (risque d'instabilité des sols) et des abords des exploitations agricoles. Elle a également cherché à tenir compte du risque d'écoulement des eaux de plateau entre la Courance et la Chapelle. L'aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de faible sur une partie du bourg méritera une certaine prudence, une étude des sols étant vivement conseillée afin de déterminer les fondations les plus appropriées à la nature du terrain.

⇒ **Généralités**

L'article R.111-21 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 ».

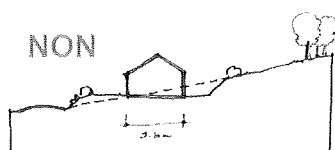
Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (mas provençal, chalet savoyard...). Les projets d'architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques profitables aux économies d'énergie proposant une volumétrie et 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).

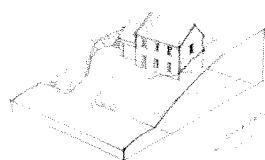
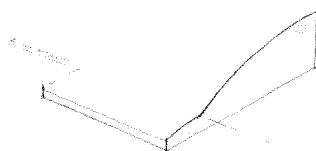
⇒ **Adaptation au sol**

Il est souhaitable que les constructions s'adaptent à la topographie du terrain naturel. L'utilisation de la topographie de son terrain constitue un élément essentiel d'intégration de sa maison dans le paysage, mais aussi d'originalité dans la conception de sa maison. Les remblais sont à éviter. Les terrasses surélevées sont à éviter (cf. exemples ci-dessous).

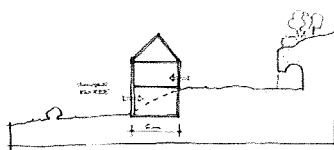
Si un garage est réalisé en sous-sol, l'accès se fera de préférence à l'opposé de la voie publique afin de ne pas nuire à la qualité de la façade principale.

Terrain constructible en pente régulière

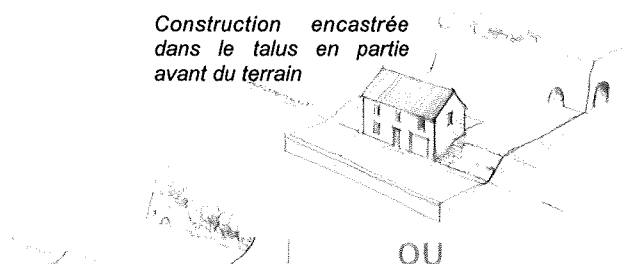
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage

**Terrain constructible surélevé**

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain



OU

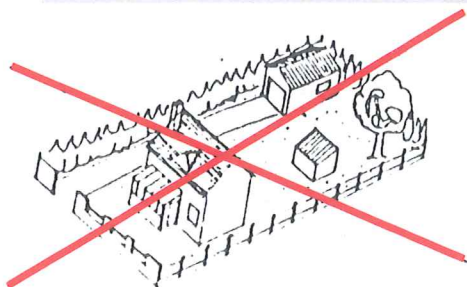
Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain



⇒ **Implantation et volumétrie**

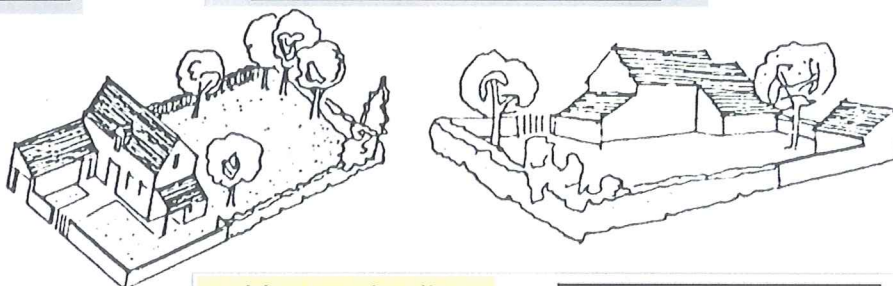
L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement. Elle conditionne également les économies d'énergies en permettant de profiter des apports gratuits du soleil, limitant la dépendance énergétique des ménages. On s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain ancien, où les bâtiments sont en général implantés selon une orientation est-ouest permettant un ensoleillement favorable. Par ailleurs, 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



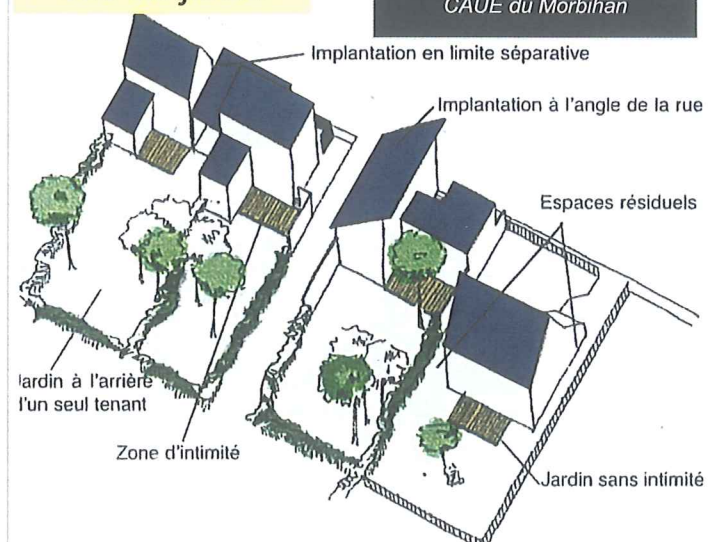
Uniformité, banalisation de l'espace, accès soumis aux intempéries, entrée inhospitalière, jardin inutilisable, annexes inesthétiques, peu de possibilité d'extension ou de création d'annexes

Implantation du bâti à privilégier



Vue sur jardin

CAUE du Morbihan



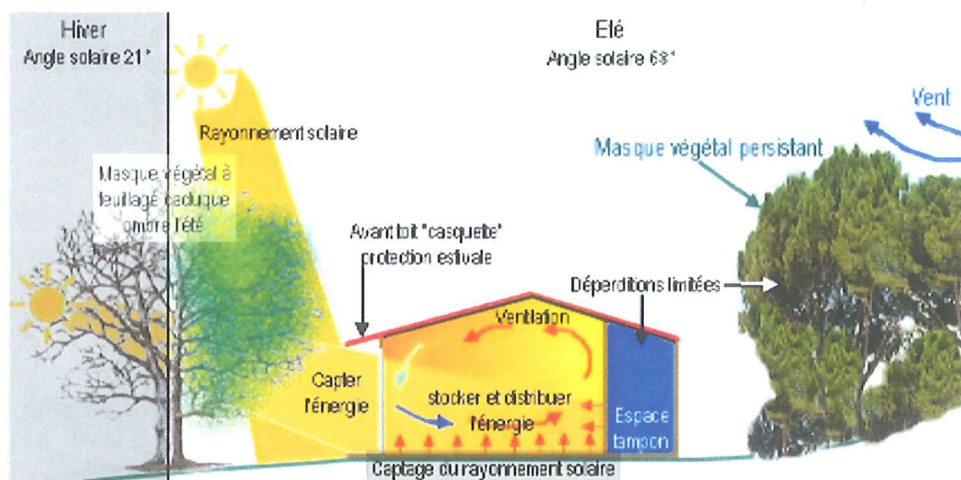
⇒ **Façades**

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 du bâti traditionnel environnant, qui sont de teinte sable dans le bourg, gris clair dans l'espace rural. L'enduit sera de préférence réalisé au mortier de chaux et sable, de finition grattée ou brossée.

Les bases de l'architecture bioclimatique



L'architecture bioclimatique repose sur cinq principes:

- ✓ capter le rayonnement solaire
- ✓ stocker l'énergie ainsi captée
- ✓ distribuer cette chaleur dans l'habitat
- ✓ réguler la chaleur
- ✓ éviter les déperditions dues au vent

extrait du site du CAUE de l'Ariège

Implantation et orientation

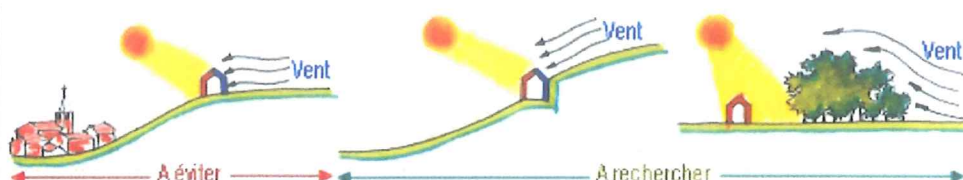
La maison sera orientée au sud en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surfaces vitrées. On s'abritera des vents de Nord, derrière un talus ou un écran végétal. On évitera d'implanter la maison au sommet d'une colline ou d'une crête où elle sera systématiquement balayée par les vents, mais on choisira une implantation à flanc de coteau. Ceci fait il faut encore bien utiliser la pente du terrain... et bénéficier ainsi de l'apport énergétique de la terre, qui jouera le rôle de manteau protecteur. On capte ainsi l'énergie au sud et on évite les déperditions dues aux vents froids au nord.

Les façades nord seront dépourvues d'ouvertures, les façades ouest très peu ouvertes afin d'éviter les surchauffes en été. Au nord sont généralement positionnées les pièces non chauffées comme le garage, cellier, l'atelier... Ces pièces serviront d'espaces tampon entre l'extérieur et l'intérieur.

Eviter les masques et ombres portées



Le choix du site d'implantation



Formes et volumes

La maison bioclimatique sera de forme simple et compacte. Plus le volume sera éclaté plus la consommation énergétique sera élevée, à contrario, un volume compact limitera les déperditions et diminuera les besoins énergétiques.

Afin d'améliorer le confort thermique, on utilisera des matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre, terre, etc...) qui emmagasineront la chaleur le jour, et qui la redifuseront la nuit ou en période froide.

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

Ouvertures

Il est préférable que les percements soient plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages, des baies vitrées) et 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

Le matériau préconisé est le bois avec une découpe des fenêtres en carreaux reprenant la découpe traditionnelle des ouvertures.

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 teintes plus foncées (brun-rouge, bleu, vert) sont également intéressantes à mettre en œuvre lorsque les surfaces à couvrir sont limitées par rapport à l'ensemble de la façade.

La pose de volets roulants est déconseillée.

⇒ Toitures

Les toitures sont de préférence à 2 pans symétriques, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45° (à l'exception du bâti à usage agricole). Des pentes plus faibles peuvent être utilisées pour certaines parties de toitures telles que véranda, auvent, appentis, etc ou dans le cas de toiture végétalisée.

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 soit l'usage de la tuile plate en terre cuite de ton patiné d'une densité de 60 tuiles minimum au m², soit de l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 42 cm. .

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couvertures seront de préférence de teinte foncée.

⇒ 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 1.50 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 (aubépine, charmillle, frêne, érable, 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.

⇒ Intégration paysagère des constructions

Il est essentiel de composer :

- ⇒ une limite agréable et valorisante en prise directe avec la voie publique pour personnaliser et mettre en scène les nouvelles constructions,
- ⇒ une interface de qualité avec les espaces agricoles et naturels environnants, pour faciliter l'intégration du bâti nouveau à son environnement proche ou lointain et bénéficier depuis son terrain d'une relation privilégiée à la campagne alentour.

POUR MIEUX TIRER PARTI DE SON JARDIN ...

Rechercher des épaississements de la ligne végétale pour créer une animation dans le jardin : transparence au travers d'un bosquet, graphisme des bambous ...

... LE TRAITEMENT VEGETAL N'EST PAS FORCÉMENT LINEAIRE

A l'arrière, augmenter visuellement la profondeur du terrain, en plantant des végétaux de hauteur différente, en décalant un sujet remarquable ...

A l'avant, créer un premier plan devant la façade, par la plantation d'un bosquet ou d'un arbre isolé ...

Limite de la propriété privée

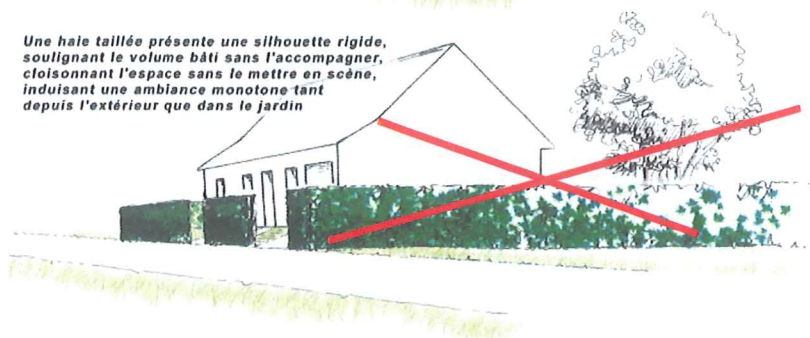
Voie d'accès

Pour réaliser une interface de qualité avec les espaces agricoles et naturels, il faut s'appuyer sur les registres suivants :

- ⇒ ponctuation par des arbres isolés ou en alignement de type arbres fruitiers de grand développement,
- ⇒ plantation de bosquets arborés pouvant accueillir des essences de parc (ex. : conifères à grand développement),
- ⇒ plantation ponctuelle de haies libres arbustives et arborées créant une ondulation végétale.



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



ANNEXES

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.

